



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Εθνικόν και Καποδιστριακόν
Πανεπιστήμιον Αθηνών
— ΙΔΡΥΘΕΝ ΤΟ 1837 —

ΝΟΜΙΚΗ ΣΧΟΛΗ

Π.Μ.Σ.: Αστικού Δικαίου
ΕΙΔΙΚΕΥΣΗ: Σύγχρονες Οικονομικές Συναλλαγές
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΟ ΕΤΟΣ: 2022-2023

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ της Εργίνας Μουρδουκούτα του Χρήστου Α.Μ.: 7340112203013

«Η Σύμβαση Ανάθεσης Διαχείρισης Ξενοδοχειακής Επιχείρησης»
(«Hotel Management Contract»)

Επιβλέπων Καθηγητής:

Παναγιώτης Νικολόπουλος, Αναπληρωτής Καθηγητής Νομικής Σχολής ΕΚΠΑ

Τριμελής Επιτροπή:

- 1) Παναγιώτης Νικολόπουλος, Αναπληρωτής Καθηγητής Νομικής Σχολής ΕΚΠΑ
- 2) Δημήτριος Λιάππης, Καθηγητής Νομικής Σχολής ΕΚΠΑ
- 3) Ιωάννης Φαρχούντ, Μεταδιδάκτωρ

Αθήνα, 2023

Copyright © Εργίνα Μουρδουκούτα, 2023

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. Allrightsreserved.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα. Ερωτήματα που αφορούν τη χρήση της εργασίας για κερδοσκοπικό σκοπό πρέπει να απευθύνονται προς τον συγγραφέα.

Οι απόψεις και τα συμπεράσματα που περιέχονται σε αυτό το έγγραφο εκφράζουν τους συγγραφείς και δεν πρέπει να ερμηνευτεί ότι εκφράζουν τις επίσημες θέσεις του Ε.Κ.Π.Α.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ.....	3
ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ.....	6
ΠΙΝΑΚΑΣ ΞΕΝΗΣ ΟΡΟΛΟΓΙΑΣ.....	7
I. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	10
II. ΚΥΡΙΟ ΜΕΡΟΣ.....	13
1. ΟΡΙΣΜΟΣ, ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΟΥΣΙΩΔΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ.....	13
2. ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ.....	15
3. RATIO ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ.....	19
4. ΘΕΜΕΛΙΩΔΕΙΣ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ.....	21
1. Η έννοια του «ξενοδοχείου» και της «ξενοδοχειακής επιχείρησης».....	21
2. Η έννοια του «ξενοδόχου» - φορέα της ξενοδοχειακής επιχείρησης.....	22
3. Η έννοια του «ταξιδιωτικού πράκτορα» και του «τουριστικού γραφείου».....	23
4. Η έννοια του «πελάτη» του ξενοδοχείου:.....	25
5. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ..	25
A. Συμβαλλόμενα μέρη.....	25
α. Ο λήπτης του hotel management - ο ξενοδόχος.....	26
β. Ο δότης του hotel management - ο διαχειριστής.....	26
B. Περιεχόμενο.....	26
Γ. Διάρκεια.....	28
Δ. Έναρξη ισχύος.....	29
6. ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ HOTEL MANAGEMENT.....	29
A. Διάκριση σε γνήσια και μη γνήσια σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχείου.....	29
α. Γνήσια σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχείου:.....	30
β. Μη γνήσια σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχείου.....	31
B. Διάκριση σε εθνική και διεθνή σύμβαση hotel management.....	33
α. Εθνική σύμβαση hotel management.....	33
β. Διεθνής σύμβαση hotel management.....	33
7. ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ.....	34
1. Αμφοτεροβαρής και επαχθής δικαιοπραξία.....	34
2. Ανώνυμη σύμβαση.....	35
3. Μικτή σύμβαση.....	35
4. Εφαρμοστέες Διατάξεις.....	36
5. Διαρκής.....	38
6. Άτυπη.....	38
8. Σύμβαση προσχώρησης.....	41
9. Σχέση εμπιστοσύνης.....	41
10. Τριγωνική συμβατική σχέση.....	42
8. ΣΥΜΒΑΤΙΚΕΣ ΡΗΤΡΕΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ.....	42
i. Γενικά για τις παρεπόμενες ή εκτελεστικές συμβάσεις.....	42

ii. Ειδικότερα η σύμβαση εχεμύθειας.....	43
iii. Ειδικότερα η ρήτρα μη ανταγωνισμού.....	45
iv. Λοιπές συνηθισμένες ρήτρες στη σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχείου.....	47
9. ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΑΛΛΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ.....	48
A. Διάκριση και οριοθέτηση από λοιπές συμβάσεις εκμετάλλευσης ξενοδοχειακής επιχείρησης.....	48
α. Σύμβαση μίσθωσης ξενοδοχειακής επιχείρησης.....	48
β. Διάκριση από την επικαρπία ξενοδοχειακής επιχείρησης.....	52
γ. Διάκριση από τη Σύμβαση franchising ξενοδοχείων.....	54
B. Διάκριση από άλλες ξενοδοχειακές και τουριστικές συμβάσεις.....	58
α. Διάκριση από τη Σύμβαση Ξενίας.....	58
β. Διάκριση από τη Σύμβαση οργανωμένου ταξιδιού ή «ταξιδιωτική σύμβαση».....	59
γ. Διάκριση από την Ξενοδοχειακή Σύμβαση (Hotel Contract).....	60
i. Σύμβαση εγγυημένης κράτησης (guarantee ή commitment).....	62
ii. Σύμβαση allotment (κατά μερίδιο ή υπό προειδοποίηση):.....	63
Δ. Διάκριση από άλλες συμβάσεις και θεσμούς.....	64
α. Διάκριση από τη σύμβαση consulting.....	64
β. Η σύμβαση management και η σύμβαση εμπιστευσης (trust):.....	66
γ. Διάκριση από τη σύμβαση μεταβίβασης επιχείρησης.....	67
10. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΡΩΝ.....	68
I. Υποχρεώσεις της εταιρείας management (Δότη).....	68
A. Κύριες Υποχρεώσεις της εταιρείας management.....	68
1) Υποχρέωση «διαχείρισης» της ξενοδοχειακής επιχείρησης.....	68
2) Υποχρέωση υλικοτεχνικής υποστήριξης.....	69
B. Παρεπόμενες Υποχρεώσεις της εταιρείας management (Δότη).....	71
1) Υποχρέωση πληροφόρησης και διαφώτισης.....	71
2) Υποχρέωση λογοδοσίας.....	71
3) Υποχρέωση σεβασμού του πνεύματος και του σκοπού της επιχείρησης..	73
4) Υποχρέωση πίστης.....	74
5) Υποχρέωση απόδοσης ληφθέντων και αποκτηθέντων πραγμάτων.....	77
II. Κύριες Υποχρεώσεις της Αναθέτουσας Ξενοδοχειακής Επιχείρησης (Λήπτη).....	77
1. Υποχρέωση Καταβολής αμοιβής.....	77
2. Υποχρέωση κάλυψης δαπανών και ζημιών του δότη του management από τη διαχείριση της επιχείρησης.....	79
α. υποχρέωση προκαταβολής δαπανών διαχειριστή.....	79
β. υποχρέωση απόδοσης δαπανών.....	80
γ. υποχρέωση ανόρθωσης ζημιών.....	81
3. Υποχρέωση συνεργασίας.....	81
11. ΛΗΞΗ ΣΥΜΒΑΤΙΚΟΥ ΔΕΣΜΟΥ.....	81
A) Αυτοδίκαιη λύση σύμβασης με συνδρομή αντικειμενικών λόγων.....	81

α. Πάροδος ορισμένου χρόνου.....	82
β. Επίτευξη σκοπού σύμβασης.....	82
γ. θάνατος.....	82
B) Καταγγελία.....	82
α. Τακτική καταγγελία.....	83
β. Έκτακτη καταγγελία.....	83
γ. Έννομες συνέπειες καταγγελίας.....	84
Γ) Η αποζημίωση πελατείας ως έννομη συνέπεια λήξης της σύμβασης.....	84
12. ΕΥΘΥΝΗ ΤΩΝ ΜΕΡΩΝ.....	86
1. Αστική ευθύνη δότη (διαχειριστή) έναντι της αναθέτουσας επιχείρησης.....	86
α. Προσυμβατική ευθύνη του διαχειριστή έναντι της αναθέτουσας επιχείρησης	86
β. Συμβατική ευθύνη του διαχειριστή έναντι της αναθέτουσας επιχείρησης..	89
γ. Εξωδικαιοπρακτική ευθύνη του διαχειριστή έναντι της αναθέτουσας επιχείρησης.....	91
2. Ευθύνη λήπτριας ξενοδοχειακής επιχείρησης έναντι τρίτων συναλλασσομένων.	91
α. Συμβατική ευθύνη Λήπτη.....	91
β. Εξωδικαιοπρακτική ευθύνη ξενοδοχειακής επιχείρησης.....	92
i) Ευθύνη ξενοδόχου για βλάβη, καταστροφή ή αφαίρεση των «εισκομισθέντων» πραγμάτων (834 ΑΚ).....	92
ii) Ευθύνη λόγω αθέτησης υποχρεώσεων προστασίας.....	93
3. Αστική ευθύνη δότη (διαχειριστή) έναντι τρίτων.....	93
α. Η θεωρητική κατασκευή της «σύμβασης με προστατευτική ενέργεια υπέρ τρίτου».....	94
β. Ευθύνη του δότη από την σχέση αντιπροσώπευσης.....	97
γ. Αδικοπρακτική Ευθύνη του Δότη.....	97
III. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ.....	98
IV. ΠΗΓΕΣ.....	99
A. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ:.....	99
B. ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ.....	103
I. Ελληνική:.....	103
II. Ξενογλώσση.....	105
Γ. ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ.....	106
A. Ελληνική.....	106
B. Ευρωπαϊκή.....	108
Δ. ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΑΙ ΔΙΑΤΡΙΒΕΣ.....	108

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

ΑΚ	Αστικός Κώδικας
ΑΠ	Άρειος Πάγος
έκδ.	έκδοση
επ.	επόμενα
ΚΠολΔ	Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας
π.δ.	προεδρικό διάταγμα
Β.Δ.	βασιλικό διάταγμα
σ.	σελίδα
ό.π.	όπως παραπάνω
τόμ.	τόμος
ΝοΒ	Νομικό Βήμα (περιοδικό)
ΤΝΠ	Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών
ΧρΙΔ	Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου (περιοδικό)
Αρμ	Αρμενόπουλος (περιοδικό)
ΕφΑΔΠολΔ	Εφαρμογές Αστικού Δικαίου και Πολιτικής Δικονομίας (περιοδικό)
ΕφΘεσ	Εφετείο Θεσσαλονίκης
Ολ.ΑΠ	Ολομέλεια Αρείου Πάγου
ά.	άρθρο
ν.	νόμος
ΕΟΤ	Εθνικός Οργανισμός Τουρισμού
Β.Δ.	Βασιλικό Διάταγμα

ΕπισκΕΔ	Επισκόπηση Εμπορικού Δικαίου (περιοδικό)
ΕφΑθ	Εφετείο Αθηνών
ΕλλΔνη	Ελληνική Δικαιοσύνη (περιοδικό)
εδ.	εδάφιο
Ε.Ε.	Ευρωπαϊκή Ένωση
π.δ	προεδρικό διάταγμα
Κριτ. Επ.	Κριτική Επισκόπηση (περιοδικό)
κ.ά.	και άλλα
λ.χ.	λόγου χάρη
π.χ.	παραδείγματος χάρη
κλπ	και τα λοιπά
βλ.	βλέπετε
ΠΠρΣαμ	Πολυμελές Πρωτοδικείο Σάμου
ΜΠρ	Μονομελές Πρωτοδικείο
Ειρ	Ειρηνοδικείο
ΤΝΠ	Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών
ΕφΔωδ	Εφετείο Δωδεκανήσων
ΜΠρΡόδ	Μονομελές Πρωτοδικείο Ρόδου
ΠΠειρ	Πολυμελές Πρωτοδικείο Πειραιά

ΠΙΝΑΚΑΣ ΞΕΝΗΣ ΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

Hotel Contract	ξενοδοχειακή σύμβαση
Hotelreservierungsvertrag	ξενοδοχειακή σύμβαση (γερμ.)
hotelier	ξενοδόχος
Allotment	κράτηση κατά μερίδιο ή υπό προειδοποίηση ή μερικής δέσμευσης
Guarantee ή Commitment	Εγγυημένη κράτηση ή οριστικής δέσμευσης
Franchising	Δικαιόχρηση
Contrat de gestion d'entreprise	Σύμβαση διαχείρισης επιχείρησης
Management contract	Συμβόλαιο διοίκησης
Management agreement	Συμφωνία διοίκησης και διαχείρισης ¹
Timesharing	Χρονομίσθωση
Management company	Εταιρεία διαχείρισης
Operator	Λειτουργικός Διαχειριστής
Property owner	Ιδιοκτήτης ακινήτου
Tour operator	Διοργανωτής ταξιδιών
Hotel management agreement	Σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχείου
Consulting	Σύμβαση επιχειρηματικών συμβούλων
Management fee	αμοιβή διαχειριστή
Basic management fee/ base fee	Βασική αμοιβή
Incentive fee	Αμοιβή κινήτρου, υποκίνησης
Fee for special purposes	Αμοιβή για ειδικές υπηρεσίες
fiduciary duty	καθήκον πίστης

¹ Γεωργιάδης Α., Νέες Μορφές Συμβάσεων, Νομική Βιβλιοθήκη, 6η αναθεωρημένη έκδοση, 2015, σ.

sunk costs	(οικονομικός όρος) κόστος που έχει ήδη πραγματοποιηθεί και δεν μπορεί να ανακτηθεί
agency contract	συμβόλαιο αντιπροσώπευσης πράκτορα
tour agent	τουριστικό γραφείο
retailer	τουριστικό γραφείο ή πρακτορείο ταξιδίων, με την έννοια του λιανοπωλητή
entry fee	αμοιβή εισόδου
royalties	σταθερή περιοδική αμοιβή ως ποσοστό επί των εισπράξεων
licence	δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης
plural form	(εδώ) επιχειρήσεις «πολλαπλής μορφής»
trustee	εμπιστευόμενος ή διαχειριστής του trust
beneficiary	ωφελούμενος
settler	κύριος ή ιδρυτής του εμπιστεύματος
breach of trust	αθέτηση του εμπιστεύματος
trust	σύμβαση εμπίστευσης
termination fee	αμοιβή αποπεράτωσης σύμβασης
loyalty reward programs	προγράμματα πιστότητας ή επιβράβευσης
management company	εταιρεία διαχείρισης
property owner	ιδιοκτήτης ακινήτου
“take it or leave it”	όρος που αναφέρεται σε συμβάσεις που ο αντισυμβαλλόμενος μπορεί μόνο να δεχτεί ή να μην δεχτεί, χωρίς κανένα περιθώριο διαπραγμάτευσης.
agency contract	συμβόλαιο αντιπροσώπευσης με ταξιδιωτικό πράκτορα
hotel owner	ιδιοκτήτης ξενοδοχείου
hotel operator	διαχειριστής ξενοδοχείου

duty of loyalty	καθήκον (υποχρέωση) πίστης
know-how	τεχνογνωσία
field staff	το προσωπικό της εταιρείας management
Market Data Analysis	μελέτες ανάλυσης της αγοράς
camping	κατασκήνωση
franchising package	«πακέτο δικαιόχρησης»
franchisee	δικαιοχρήστης
franchisor	δικαιοπάροχος
fiduciary	πίστη, εμπιστοσύνη
matters of general knowledge	γεγονότα γνωστά σε όλους
performance guarantee	εγγύηση ενός ορισμένου αποτελέσματος ή κέρδους ή απόδοσης του ξενοδοχείου
stand-aside guarantees	εγγυήσεις ανάληψης κινδύνου
initial terms	όροι περί αρχικής διάρκειας σύμβασης
renewal terms	όροι περί ανανέωσης σύμβασης

I. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η Ελλάδα είναι αναμφίβολα τουριστική χώρα και προσελκύει εκατομμύρια τουρίστες κάθε χρόνο, καθώς θεωρείται «ονειρεμένος τόπος διακοπών»². Η τουριστική ανάπτυξη της χώρας μας τα τελευταία σαράντα χρόνια είναι ραγδαία και διατηρεί σταθερά ανοδική πορεία κυρίως στον τομέα υποδοχής τουριστών από το εξωτερικό³. Σε αυτό συνέβαλαν κυρίως η τεχνολογική πρόοδος και η βελτίωση των μεταφορών, η άνοδος του βιοτικού επιπέδου, καθώς και η ψυχολογική ανάγκη των ανθρώπων, ιδίως όσων ζουν στα αστικά κέντρα, για απόδραση και αναψυχή⁴.

Η σημασία του τουρισμού για την εθνική μας οικονομία⁵ είναι αναμφισβήτητη καθοριστική, αλλά και πολύπλευρη. Στη χώρα μας δραστηριοποιείται πλήθος ξενοδοχειακών και λοιπών τουριστικών επιχειρηματικών μονάδων⁶, που συμβάλλουν στην «εμπορία της φιλοξενίας»⁷ και την «εξαγωγή του τουριστικού προϊόντος»⁸, προσφέροντας χιλιάδες θέσεις εργασίας, με το πλεονέκτημα της αποκέντρωσης, αφού τα περισσότερα ξενοδοχεία δραστηριοποιούνται σε νησιά και ακριτικές περιοχές, μακριά από τις πόλεις. Η συγκέντρωση τουριστών, συνέδρων και λοιπών επισκεπτών των ξενοδοχείων τονώνει την κίνηση και στον κλάδο της εστίασης, της διασκέδασης και των μετακινήσεων⁹ (ΚΤΕΛ, ταξί, ακτοπλοΐα κλπ). Επίσης, τα ξενοδοχεία, λόγω του μεγάλου αριθμού επισκεπτών που μπορούν να φιλοξενήσουν, προμηθεύονται, συστηματικά και σε μεγάλες ποσότητες, βιοτεχνικά είδη, αγροτικά προϊόντα, έπιπλα, σκεύη, καθαριστικά προϊόντα, καύσιμα κλπ από τις αντίστοιχες εμπορικές επιχειρήσεις¹⁰, τονώνοντας την τοπική αγορά και την οικονομία.

Πάντως είναι γεγονός ότι η φιλοξενία και η παροχή υπηρεσιών προς τους τουρίστες αποτελεί πλέον κλάδο της βιομηχανίας¹¹, και δικαίως ο τουρισμός θεωρείται σήμερα ως «η βαριά βιομηχανία της Ελλάδας». Στην ανάπτυξη της τελευταίας συμβάλλουν

² Καζάκος Α., Προσφώνηση σε «Τουρισμός και Δίκαιο, Προβλήματα και Προοπτικές, Πρακτικά Συνεδρίου, Μάλλια Ηρακλείου Κρήτης, 30 Σεπτεμβρίου-1 Οκτωβρίου 2000», Σάκκουλα, 2002

³ Μαντενιώτου-Λυρατζοπούλου Κ., «Ξενοδοχειακή σύμβαση κράτησης κατά μερίδιο ή υπό προειδοποίηση (Allotment)», σε ΧρΙΔ, 2007, σ. 777

⁴ Μυλωνόπουλος Δ., Τουριστικό Δίκαιο, 2η Έκδοση, Νομική Βιβλιοθήκη, σ. 25-26, Yuldashev, K. S., - Radjabov, O. O., "The Role of Consulting Services in the Development of the Hotel Industry", EUROPEAN JOURNAL OF INNOVATION IN NONFORMAL EDUCATION, 2 (6), 2022, σ. 54, διαθέσιμο σε: <https://inovatus.es/index.php/ejine/article/view/933>

⁵ Ψυχομάνης Σ., "Τουριστικό Δίκαιο, Ερμηνευτικά και νομοθετικά ζητήματα και προτάσεις", Σάκκουλα, 2003

⁶ Παπασιώπη-Πασιά Ζ., «Αλλοδαποί Εργαζόμενοι σε Τουριστικές Επιχειρήσεις», σε «Τουρισμός και Δίκαιο, Προβλήματα και Προοπτικές, Πρακτικά Συνεδρίου, Μάλλια Ηρακλείου Κρήτης, 30 Σεπτεμβρίου-1 Οκτωβρίου 2000», Σάκκουλα, 2002, σ. 151

⁷ Λαλούμης Δ., Διοίκηση Τουριστικών Επιχειρήσεων, Κάλλιπος, 2015, διαθέσιμο σε: <https://repository.kallipos.gr/handle/11419/5283>, σ.127

⁸ Πρόλογος σε «Τουρισμός και Δίκαιο, Προβλήματα και Προοπτικές, Πρακτικά Συνεδρίου, Μάλλια Ηρακλείου Κρήτης, 30 Σεπτεμβρίου-1 Οκτωβρίου 2000», Σάκκουλα, 2002,

⁹ Λαλούμης Δ., ό.π., σ. 127

¹⁰ Λαλούμης Δ., ό.π., σ. 127

¹¹ βλ. Μανιάτης Α., «Η τουριστική και ξενοδοχειακή βιομηχανία», ΧρΙΔ, 2023, σ. 157, για τον τουρισμό ως βιομηχανία και για το ιταλικό δημοκρατικό Σύνταγμα του 1947, που αναφέρονταν σε "τουρισμό και ξενοδοχειακή βιομηχανία" και το οποίο ήταν το πρώτο Σύνταγμα παγκοσμίως που περιέλαβε ρητά εγγύηση του τουρισμού

δραστικά τα ξενοδοχεία λόγω και του αυξημένου αριθμού τουριστών που μπορούν να φιλοξενήσουν/εξυπηρετήσουν. Η ειδική προσέγγιση της ξενοδοχειακής δραστηριότητας ως «βιομηχανίας» δεν είναι τυχαία. Συνδέεται με το γεγονός ότι η ξενοδοχειακή λειτουργία έχει μία μεγάλη παράδοση και ιδιαίτερη βαρύτητα στο πλαίσιο της τουριστικής αγοράς¹².

Διαπιστώνεται όμως πως, παρότι ο τουρισμός αποτελεί τον πλέον ταχέως αναπτυσσόμενο τομέα της οικονομίας μας¹³, το τουριστικό δίκαιο δεν έχει αναπτυχθεί αρκετά σαν κλάδος του δικαίου. Έναυσμα για την επιλογή του θέματος της παρούσας εργασίας λοιπόν αποτέλεσε η ανάγκη για έρευνα και εμβάθυνση σε ένα τομέα του δικαίου που ακόμα βρίσκεται σε πρώιμο στάδιο όσον αφορά την έρευνα και τη βιβλιογραφία, ενώ το νομικό πλαίσιο του τουρισμού χαρακτηρίζεται ακόμα από πολυνομία και ανυπαρξία κωδικοποίησης¹⁴. Η τουριστική νομοθεσία, αποτελείται από διάσπαρτες διατάξεις που προέρχονται από πολλά διαφορετικά όργανα και οι οποίες είναι δύσκολο να καλύψουν όλες τις εκφάνσεις της πολυσχιδούς φύσεώς του. Η δε νομολογία, έρχεται αντιμέτωπη με ζητήματα που ανακύπτουν καθημερινά στις σύγχρονες συναλλαγές και τα οποία δεν είχε προβλέψει ούτε ο νομοθέτης, αλλά ούτε και η ιδιωτική πρωτοβουλία κατά την διαπραγμάτευση και συνομολόγηση των εν λόγω σύγχρονων συμβάσεων. Επιπρόσθετα, στη σκληρή αυτή «βιομηχανία», εντοπίζονται σχέσεις έντονης ανισότητας, και πολύ συχνά, «βίαιη επιβολή του ισχυρότερου στον ασθενέστερο¹⁵».

Μια τέτοια σύγχρονη και ολοένα και περισσότερο συναντώμενη στην πράξη σύμβαση, είναι και η σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχειακής επιχείρησης. Μαζί με τη μίσθωση ξενοδοχείου και το franchising, αποτελούν τις πιο διαδεδομένες συμβάσεις στον τομέα των πολυτελών ξενοδοχείων¹⁶. Η σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχείων θεωρείται πλέον παγκοσμίως ως ένα εργαλείο προσέλκυσης επενδυτών που επιθυμούν να δραστηριοποιηθούν στον ξενοδοχειακό τομέα¹⁷, ενώ ο «*διαχωρισμός της ιδιοκτησίας και της εκμετάλλευσης*», μέσω μιας σύμβασης διαχείρισης ξενοδοχείου, προτιμάται όλο και συχνότερα, καθώς αποτελεί βασικό μηχανισμό για την ταχεία διεθνοποίηση του ξενοδοχειακού τομέα¹⁸ και την επιτυχημένη πορεία

¹² Μανιάτης Α., ό.π., σ. 157

¹³ Ευθυμιάτου - Πουλάκου Α., Επιτομή Τουριστικού Δικαίου, Αντ. Ν. Σάκκουλα, 2006, σ. 17

¹⁴ Κουτσουράδης Α., «Η ξενοδοχειακή Σύμβαση, Χαρακτηριστικά Νομικά Προβλήματα», σε «Τουρισμός και Δίκαιο, Προβλήματα και Προοπτικές, Πρακτικά Συνεδρίου, Μάλλια Ηρακλείου Κρήτης, 30 Σεπτεμβρίου-1 Οκτωβρίου 2000», Σάκκουλα, 2002, σ. 25

¹⁵ Καζάκος Α., ό.π., Σάκκουλα, 2002

¹⁶ Schlup R., "Hotel management agreements: balancing the interests of owners and operators", J Retail Leisure Property 3, 331-342, 2004, διαθέσιμο σε: <https://doi.org/10.1057/palgrave.rlp.5090188>, σ. 331

¹⁷ Evanoff M., "The International Hotel Management Agreement, Origins, Evolution, and Status, CENTER FOR HOSPITALITY RESEARCH - CENTER FOR REAL ESTATE AND FINANCE, 2016, σ. 3, διαθέσιμο σε: <https://ecommons.cornell.edu/handle/1813/71230>

¹⁸ Turner M., "Hotel Management Contracts: a Particularly Rich Research Context", The University of Queensland, UQ Business School, 2013, διαθέσιμο σε: <https://citeseerx.ist.psu.edu/document?repid=rep1&type=pdf&doi=3b2a0d9dd03691f41300ab73172815b97f43f2ae>

του¹⁹. Ανεξάρτητες ξενοδοχειακές μονάδες από διάφορες χώρες προσχωρούν στο δίκτυο παγκοσμίου φήμης ξενοδοχειακών επιχειρήσεων²⁰, ενώ και στη σύγχρονη ελληνική πραγματικότητα, συνηθίζονται όλο και περισσότερο οι συμβάσεις ανάθεσης της λειτουργικής διαχείρισης (operation) οικογενειακών ξενοδοχείων σε εξειδικευμένες και έμπειρες εταιρείες διαχείρισης ξενοδοχειακών επιχειρήσεων²¹.

Μη ρητώς προβλεπόμενη νομοθετικά και προϊόν της ελευθερίας των συμβάσεων²², η σύμβαση management ξενοδοχείου διαμορφώθηκε στην πράξη για να καλύψει οικονομικές επιδιώξεις των επιχειρήσεων αλλά και πρακτικές ανάγκες τους λόγω της αλματώδους ανάπτυξης της τεχνολογίας, της αύξησης του ανταγωνισμού και της επιθυμίας τους για επέκταση της δραστηριότητάς τους στο εξωτερικό²³. Η σύμβαση διοίκησης μιας επιχείρησης εντάσσεται στις αποκαλούμενες «νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας»²⁴, τις οποίες ο νομοθέτης δεν έχει προλάβει να ρυθμίσει ή ρυθμίζει ατελώς. Γι' αυτό, η εκτέλεση της σύμβασης διαχείρισης ξενοδοχείου συχνά γεννά ενδιαφέροντα, πλην όμως δυσχερή, νομικά ζητήματα τα οποία χρήζουν επίλυσης τόσο από την νομολογία, η οποία συχνά έρχεται αντιμέτωπη με ζητήματα που ανακύπτουν πρώτη φορά στη συναλλακτική πρακτική, όσο και από τη θεωρία.

Αφορμή της παρούσας εργασίας αποτέλεσε λοιπόν ακριβώς αυτή η ανεπαρκής βιβλιογραφική και νομολογιακή κάλυψη του θέματος της σύμβασης διαχείρισης ξενοδοχειακής επιχείρησης στο ελληνικό δίκαιο. Το παρόν πόνημα φιλοδοξεί να θέσει προβληματισμούς και να προτείνει λύσεις ως προς την αντιμετώπιση τόσο της συγκεκριμένης σύμβασης όσο και άλλων αντίστοιχων σύγχρονων συμβάσεων, καθώς και να φωτίσει μια πληθώρα πτυχών της μελετούμενης σύμβασης διαχείρισης ξενοδοχείου, η οποία διαφαίνεται ότι θα απασχολεί όλο και περισσότερο το νομικό κόσμο στο εξής, όσο συνεχίζει να διαμορφώνεται και να εκτελείται στην πράξη στις σύγχρονες συναλλαγές.

¹⁹ βλ. *Eyster J.*, “Hotel Management Contracts in the U.S., The Revolution Continues”, *Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly*, 1997, σ. 15, διαθέσιμο σε: <https://doi.org/10.1177/001088049703800312>, που χαρακτηριστικά αναφέρει “*The management contract concept, which separates hotel ownership and operation, has been one of the industry's success stories.*”

²⁰ *Αθανασίου Α.*, «Η σύμβαση διαχείρισης εταιρείας», σε *ΕλλΔνη* 2004, σ. 974

²¹ *Τριανταφυλλίδης Β.*, *Συμβάσεις Παροχής Υπηρεσιών, Ισχύον Πλαίσιο & Προοπτική Μεταρρύθμισης*, Π.Ν. Σάκκουλας, 2019, σ. 72

²² *Γεωργιάδης Α.*, Εισαγωγή στο Ενοχικό Δίκαιο, σε *Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα*, Τόμος Ι, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 660, ΕφΘεσ783/2021, με Σχόλιο *Σκαλίδη Χ.*, σε *Αρμενόπουλος*, 10, 2022, σ. 1602

²³ *Γεωργιάδης Α.*, *Εγχειρίδιο Ειδικού Ενοχικού Δικαίου*, Π.Ν. Σάκκουλας, 2014, σ. 13

²⁴ *Κορνηλάκης*, *Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο*, Τόμ. 1, 2η έκδ., 2012, σ. 16-17, ΕφΘεσ783/2021, με Σχόλιο *Σκαλίδη Χ.*, ό.π., σ. 1602, *Γεωργιάδης Α.*, *Νέες Μορφές Συμβάσεων της Σύγχρονης Οικονομίας*, Αντ. Ν. Σάκκουλα, δεύτερη έκδοση, 1995, *Γεωργιάδης Α.*, *Νέες Μορφές Συμβάσεων*, 6η Αναθεωρημένη Έκδοση, Νομική Βιβλιοθήκη, 2015, *Γεωργιάδης Α.*, *Εγχειρίδιο Ειδικού Ενοχικού Δικαίου*, ό.π., σ. 13, *Σπυριδάκης Ι.*, *Ενοχικό Δίκαιο*, Γενικό Μέρος, 2η Έκδοση, Σάκκουλα, 2018, σ. 69

II. ΚΥΡΙΟ ΜΕΡΟΣ

1. ΟΡΙΣΜΟΣ, ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΟΥΣΙΩΔΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ

Ως «σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχείου» ορίζεται η συμφωνία μεταξύ μιας εταιρείας διαχείρισης (management company) ή ενός διαχειριστή (manager ή operator) και ενός ιδιοκτήτη ξενοδοχείου (property owner), κατά την οποία ο διαχειριστής αναλαμβάνει την ευθύνη για τη διαχείριση του ξενοδοχείου παρέχοντας κατευθύνσεις, επίβλεψη, εξειδίκευση και τεχνογνωσία μέσω καθιερωμένων στον ξενοδοχειακό τομέα μεθόδων και διαδικασιών²⁵. Ο διαχειριστής αναλαμβάνει, έναντι αμοιβής, όλη την ευθύνη της λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας²⁶, για λογαριασμό του ιδιοκτήτη, σύμφωνα με τους όρους της μεταξύ τους σύμβασης²⁷. Πρόκειται για τη «λειτουργική διαχείριση»²⁸ (“operation”) της επιχείρησης, δηλαδή την διαχείριση όλων των καθημερινών ζητημάτων του ξενοδοχείου (“day-to-day management”²⁹). Από την άλλη, ο ιδιοκτήτης του ξενοδοχείου αποκλείεται από την συμμετοχή στις καθημερινές λεπτομέρειες της διοίκησης, διατηρώντας όμως το δικαίωμα επίβλεψης της περιουσίας του³⁰.

Η εν λόγω σύμβαση ανήκει στην γενικότερη κατηγορία των συμβάσεων διαχείρισης επιχείρησης («management agreement» και «management contract» στην αγγλική, «contrat de gestion d'entreprise» στη γαλλική³¹). Σύμφωνα με τον ορισμό του Τριανταφυλλίδη³²: «με τη σύμβαση διαχείρισης επιχείρησης (management), ο διαχειριστής (manager ή δότης του management) αναλαμβάνει έναντι ανταλλάγματος να διοικήσει την επιχείρηση του αντισυμβαλλομένου του (αναθέτουσας επιχείρησης - λήπτη του management), επ' ονόματι, για λογαριασμό και με κίνδυνο του τελευταίου για ορισμένο ή αόριστο χρονικό διάστημα». Πρόκειται για μια σύμβαση, μεταξύ δύο ανεξάρτητων οικονομικά και διοικητικά επιχειρήσεων, με την οποία ανατίθεται, έναντι αμοιβής, το σύνολο ή το μεγαλύτερο μέρος των δράσεων μιας οποιασδήποτε επιχείρησης ή συνηθέστερα μιας εταιρίας, εφόσον παρουσιάζει λειτουργική και

²⁵ Perret S.-Martin C.-Balyozyan D., “Hotel Management Contracts in Europe”, 2017, διαθέσιμο σε: <https://hvs.com/article/7993-hotel-management-contracts-in-europe>, Schlup R., ό.π., σ. 332

²⁶ Λαλούμης Δ., ό.π., σ. 136

²⁷ Perret S., ό.π., Schlup R., ό.π., σ. 332

²⁸ Λογοθέτης Μ., Δίκαιο της Τουριστικής Βιομηχανίας, Σάκκουλα, 2001, σ. 260 και Διβριώτη Α., Σύμβαση Διαχείρισης Ξενοδοχείου, σε Βενιέρης Ι., Δίκαιο Εμπορικών Συμβάσεων, Θεωρητική Ανάλυση - Πρακτική Εφαρμογή - Υποδείγματα, Νομική Βιβλιοθήκη, 2021, σ. 255

²⁹ Singh A. J. - Kline R. D. - Ma Q. - Beals P., “Evolution of Hotel Asset Management: The Historical Context and Current Profile of the Profession”, *Cornell Hospitality Quarterly*, 53(4), 2012, σ. 326–338, διαθέσιμο σε: <https://doi.org/10.1177/1938965512458351>, Turner M., ό.π., Guilding C., “Hotel owner/operator structures: implications for capital budgeting process” *Management Accounting Research*, 14 (3), 2003, σ. 179-199, διαθέσιμο σε: [https://doi.org/10.1016/S1044-5005\(03\)00049-0](https://doi.org/10.1016/S1044-5005(03)00049-0)

³⁰ Λαλούμης Δ., ό.π., σ. 136

³¹ ΜΕΦΑΘ 2095/2022, «Προϋποθέσεις μονομερούς καταγγελίας μίσθωσης ακινήτου για κακή χρήση – Βάρος απόδειξης – Έννοια σύμβασης διαχείρισης επιχείρησης [management contract] – Διαφορές με σύμβαση μίσθωσης προσοδοφόρου αντικείμενου – Ερμηνεία σύμβασης, ΤΝΠ QUALEX»

«Η σύμβαση διαχείρισης επιχείρησης», 2019, διαθέσιμο σε: <https://bema.gr/management-agreement/>

³² Τριανταφυλλίδης Β., Συμβάσεις Παροχής Υπηρεσιών, Ισχύον Πλαίσιο & Προοπτική Μεταρρύθμισης, Π.Ν. Σάκκουλας, 2019, σ. 72

οικονομική αυτοτέλεια³³, σε μια άλλη, που διαθέτει εξειδικευμένες γνώσεις και εμπειρία στον τομέα της διαχειριζόμενης.

Έτσι επιτυγχάνεται η διάσπαση μεταξύ ιδιοκτησίας και εκμετάλλευσης³⁴, αφού ο ιδιοκτήτης της επιχείρησης, δεν έχει καμία ανάμειξη στη διαχείριση και «αποκόπτεται» πλήρως από την εκμετάλλευση³⁵ της επιχείρησής του. Η σύμβαση management συνήθως επιλέγεται σε τομείς στους οποίους απαιτούνται σημαντικές επενδύσεις κεφαλαίων (όπως ξενοδοχεία, μεταφορές, ενέργεια, νοσοκομεία και προσφάτως και στην εστίαση σε σχολεία, επιχειρήσεις και δημόσιους οργανισμούς)³⁶.

2. ΠΡΟΕΛΕΥΣΗ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Οι συμβάσεις διαχείρισης επιχειρήσεων (management agreements) εμφανίστηκαν πρώτη φορά τον δέκατο ένατο αιώνα στη Νοτιοανατολική Ασία προς κάλυψη των αναγκών των βρετανικών επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνταν στην περιοχή λόγω της αποικιοκρατίας του Ηνωμένου Βασιλείου. Οι βρετανικές επιχειρήσεις χρειάζονταν εξειδικευμένες γνώσεις διοίκησης και εκπαιδευμένο ανθρώπινο δυναμικό, και οι ανάγκες αυτές δεν μπορούσαν να καλυφθούν από το έμψυχο δυναμικό των γηγενών περιοχών³⁷. Έτσι, έκαναν την εμφάνισή τους στην Αγγλία τα λεγόμενα «Managing Agencies», που αναλάμβαναν, έναντι αμοιβής, τον εφοδιασμό των επιχειρήσεων στις βρετανικές αποικίες με προσωπικό που είχε εκπαιδευτεί στην Αγγλία και συγχρόνως φρόντιζαν για την γενικότερη οργάνωση, διοίκηση και διαχείρισή τους, χωρίς όμως οι επιχειρήσεις αυτές να χάνουν την αυτοτέλειά τους ως υποκείμενα δικαίου³⁸.

Στις αρχές περίπου του εικοστού αιώνα, οι συμβάσεις διαχείρισης εμφανίστηκαν στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής, με τη σημερινή περίπου μορφή τους³⁹, αρχικά στον τομέα της ενέργειας και στη συνέχεια επεκτάθηκαν και σε διάφορους άλλους τομείς, όπως για παράδειγμα στις ασφαλίσεις και στις μεταφορές⁴⁰. Στην Ευρώπη, επεκτάθηκαν ευρέως μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, μεταξύ άλλων, και λόγω της ενίσχυσης του διεθνούς ανταγωνισμού⁴¹.

³³ Αθανασίου Α., ό.π., σ. 975, ΜΕΦΑΘ 2095/2022, ό.π.

³⁴ Αθανασίου Α., ό.π., σ. 973, Eyster J., ό.π., σ. 15, Turner M., ό.π., ΜΕΦΑΘ 2095/2022, ό.π.

³⁵ Αθανασίου Α., ό.π., σ. 974, Turner M., ό.π.

³⁶ Αθανασίου Α., ό.π., σ. 974

³⁷ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 603, Κοκολάκη Α., «Συμβάσεις Διαχείρισης Ξενοδοχείων (Hotel Management Contracts)», Διπλωματική Εργασία, ΠΜΣ Διοίκηση Επιχειρήσεων- Μάνατζμεντ Τουρισμού, Τμήμα Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων, Σχολή Οικονομικών, Επιχειρηματικών και Διεθνών Σπουδών, ΠΑΠΕΙ, 2021, διαθέσιμη σε: https://dione.lib.unipi.gr/xmlui/bitstream/handle/unipi/13277/Kokolaki_1810.pdf?sequence=1&isAllowed=y, σ. 1

³⁸ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 603

³⁹ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 603, Κοκολάκη Α., ό.π., σ. 1,

⁴⁰ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 603

⁴¹ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 603, Κοκολάκη Α., ό.π., σ. 1

Η σύμβαση management σήμερα, πρόκειται για σύμβαση μη ρυθμιζόμενη στην πλειονότητα των έννομων τάξεων⁴². Παρόλα αυτά συγκαταλέγεται μεταξύ των πιο συνηθισμένων συμβάσεων στη σύγχρονη συναλλακτική πρακτική παγκοσμίως⁴³ και αποτελεί μια νέα μορφή ανάπτυξης της οικονομίας της αγοράς και των οικονομικών σχέσεων μεταξύ των επιχειρήσεων⁴⁴.

Στον ξενοδοχειακό τομέα, ειδικότερα, η σύμβαση διαχείρισης επιχείρησης εμφανίστηκε περίπου στις αρχές της δεκαετίας του 1950⁴⁵ και έκτοτε γνώρισε μεγάλη άνθηση. Η σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, πρόκειται για ένα συμβατικό μόρφωμα που εμφανίστηκε για πρώτη φορά στις χώρες του αγγλοσαξονικού δικαίου και θεωρείται προϊόν της αμερικανικής πρακτικής⁴⁶. Μέχρι το 1949, η διαχείριση και η εκμετάλλευση των ξενοδοχείων δεν διαχωρίζονταν από την ιδιοκτησία⁴⁷. Κάθε ξενοδοχειακή επιχείρηση είχε έναν «ιδιοκτήτη» που παράλληλα διοικούσε, διηύθυνε και διαχειριζόταν αυτήν⁴⁸.

Το 1946, ιδρύθηκε μια από τις μεγαλύτερες και πιο καινοτόμες εταιρείες διαχείρισης ξενοδοχείων, η «Hilton Hotels Corporation». Ιδρυτής αποτέλεσε ο Conrad Hilton, ο οποίος ήταν παράλληλα και ιδιοκτήτης και διαχειριστής του ξενοδοχείου «Hilton» στις Ηνωμένες Πολιτείες. Το 1949, η Hilton Hotels Corporation άνοιξε το πρώτο της ξενοδοχείο έξω από τις ηπειρωτικές Ηνωμένες Πολιτείες και συγκεκριμένα στο Πουέρτο Ρίκο, το «Caribe Hilton Hotel», στο πλαίσιο συμφωνίας μίσθωσης με τον ιδιοκτήτη του ακινήτου, το Κράτος του Πουέρτο Ρίκο. Σε αντίθεση με την προηγούμενη πρακτική που ακολουθούσε, η Hilton δεν ήταν ιδιοκτήτης του ξενοδοχείου, καθώς δεν την ενδιέφερε η απόκτηση ακίνητης περιουσίας στην συγκεκριμένη περιοχή. Η σύμβαση του «Caribe Hilton Hotel» επρόκειτο για ένα είδος «μίσθωσης», βάσει της οποίας όμως, το μίσθωμα που όφειλε η Hilton δεν ήταν ένα σταθερό ετήσιο ποσό, αλλά ένα μεταβλητό ποσό ανάλογα με την οικονομική απόδοση της ξενοδοχειακής επιχείρησης.

Σημείο σταθμός στη διεθνή βιομηχανία διαχείρισης ξενοδοχείων αποτέλεσε το άνοιγμα του Hilton του Χονγκ Κονγκ, το 1963. Το ξενοδοχείο αυτό ανήκε εξ ολοκλήρου στη Hutchison Whampoa, σε μια εταιρεία με έδρα το Χονγκ Κονγκ, η οποία συνήψε συμφωνία «πραγματικής διαχείρισης» με τη Hilton International⁴⁹. Η σύμβαση αυτή, θεωρείται η πρώτη διεθνής συμφωνία διαχείρισης ξενοδοχείου, με την σημερινή έννοια και περιεχόμενο. Πολλοί από τους όρους της βασίζονταν σε μια συμφωνία μίσθωσης, παρόμοια με τη σύμβαση του Caribe Hilton, δεδομένου ότι έπρεπε να υπάρχει ένα σημείο εκκίνησης για τη δημιουργία του νέου συμβατικού

⁴² Αθανασίου Α., ό.π., σ. 973, ΜΕΦΑΘ 2095/2022, ό.π.

⁴³ Γεωργιάδης Α, Νέες Μορφές Συμβάσεων, 2015, σ. 12

⁴⁴ Αθανασίου Α., ό.π., σ. 975

⁴⁵ Κοκαλάκη Α., ό.π., σ. 1

⁴⁶ Διβριώτη Α., σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 254, ΜΕΦΑΘ 2095/2022, ό.π.

⁴⁷ Evanoff M., ό.π., σ. 4

⁴⁸ Για την μέθοδο εκμετάλλευσης των ξενοδοχείων μέσω της αυτοδιαχείρισης, βλ. Αλαλούμης Α., ό.π., σ. 136, Simons M., ό.π., σ. 145

⁴⁹ Evanoff M., ό.π., σ. 4

κειμένου⁵⁰. Ακόμα και σήμερα, πάντως, πολλές από τις «τυποποιημένες» συμφωνίες διαχείρισης που χρησιμοποιούνται από διεθνείς ξενοδοχειακές αλυσίδες βασίζονται στη σύμβαση του Χίλτον του Χονγκ Κονγκ, η οποία θεωρείται παγκοσμίως ως «ο πρόδρομος όλων σχεδόν των τυποποιημένων συμβάσεων διαχείρισης ξενοδοχείων»⁵¹. Χρησιμοποιώντας ως πρότυπο την συγκεκριμένη σύμβαση, η Hilton International επέκτεινε πολύ γρήγορα την δραστηριότητά της και σε άλλες χώρες⁵².

Ενδιαφέρον ήταν και το ξεκίνημα της “InterContinental Hotels Corporation”. Η τελευταία δημιουργήθηκε από τον Juan Trippe, ο οποίος είχε ήδη ιδρύσει την αεροπορική εταιρεία “Pan American World Airways”⁵³. Αφορμή για την ίδρυση της InterContinental στάθηκε η διαπίστωση του Trippe ότι δεν μπορούσε να επεκτείνει τα δρομολόγια της Pan Am σε προορισμούς όπου δεν υπήρχαν αρκετές και αξιόλογες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις για τη διαμονή των επιβατών και του πληρώματος⁵⁴, οπότε αποφάσισε να δημιουργήσει την InterContinental Hotels Corporation ως μέρος της Pan American. Η InterContinental άνοιξε το πρώτο της ξενοδοχείο το 1947 στο Μπελέμ της Βραζιλίας και αρχικά επικεντρώθηκε στη Νότια Αμερική και το Μεξικό, ενώ σταδιακά επεκτάθηκε στην Ευρώπη και στην Ασία⁵⁵. Το δίκτυο ξενοδοχείων της ήταν «μικτό», αποτελούμενο αφενός από δικές της ακίνητες ιδιοκτησίες και αφετέρου από ιδιοκτησίες τρίτων που διαχειρίζονταν αποκλειστικά εκείνη⁵⁶. Όποια μορφή σύμβασης αποκλειστικής διαχείρισης και αν χρησιμοποιούσε τότε η InterContinental, σίγουρα δεν επηρέασε τη διαμόρφωση των συμβάσεων αυτού του τύπου όσο η σύμβαση της Hilton International στο Χονγκ Κονγκ⁵⁷.

Στα τέλη της δεκαετίας του 1950 και κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1960, το μοντέλο της σύμβασης διαχείρισης ξενοδοχείου, το οποίο διαχωρίζει την «ιδιοκτησία» από την «εκμετάλλευση» της περιουσίας του ξενοδοχείου, επεκτάθηκε ραγδαία στις Ηνωμένες Πολιτείες. Το παράδειγμα της Hilton International και την InterContinental, ακολούθησαν και άλλες αμερικανικές ξενοδοχειακές εταιρείες⁵⁸, οι οποίες επέκτειναν τη δραστηριότητά τους εκτός των εθνικών τους συνόρων, επωφελούμενες από τα πλεονεκτήματα που παρουσίαζε η «νέα» τότε συμφωνία διαχείρισης. Τη δεκαετία του 1960, επεκτάθηκαν εκτός των Η.Π.Α., η «Sheraton», η «Western International» (Westin) και η «Marriott». Στη συνέχεια, ακολούθησε κι η «Hyatt», η οποία λειτούργησε για πρώτη φορά το 1957, ενώ μόλις το 1969, άνοιξε το πρώτο της διεθνές ξενοδοχείο στο Χονγκ Κονγκ. Οι εταιρείες αυτές, για να πετύχουν την παγκόσμια επέκτασή τους, στηρίχθηκαν κατά βάση σε συμφωνίες διαχείρισης και

⁵⁰ *Evanoff M.*, ό.π., σ. 4

⁵¹ *Evanoff M.*, ό.π., σ. 5

⁵² *Evanoff M.*, ό.π., σ. 4

⁵³ *Evanoff M.*, ό.π., σ. 5

⁵⁴ *Evanoff M.*, ό.π., σ. 5

⁵⁵ *Evanoff M.*, ό.π., σ. 5

⁵⁶ *Evanoff M.*, ό.π., σ. 5

⁵⁷ *Evanoff M.*, ό.π., σ. 5

⁵⁸ *Simons M.*, ό.π., σ. 144

εκμετάλλευσης ξενοδοχείων τρίτων, και όχι στην απόκτηση και διαχείριση δικών τους ιδιόκτητων ξενοδοχείων⁵⁹.

Στην Ευρώπη, από την άλλη, αναφορικά με τα συμβατικά μορφώματα εκμετάλλευσης ξενοδοχείων, παραδοσιακά επιλέγονταν η σύμβαση μίσθωσης ξενοδοχειακής επιχείρησης, ενώ το μοντέλο της σύμβασης διαχείρισης άργησε να επεκταθεί⁶⁰. Σήμερα βέβαια, ελάχιστες εταιρείες διαχείρισης είναι πρόθυμες να δεσμευτούν με μια σύμβαση μίσθωσης όπου θα οφείλουν σταθερό μίσθωμα προς τον ιδιοκτήτη ανεξαρτήτως της απόδοσης του ξενοδοχείου⁶¹. Η σύμβαση hotel management επιλέγεται κυρίως για επιχειρήσεις που διαθέτουν μικρά και μεσαίου μεγέθους ξενοδοχεία, καθώς και σε τουριστικά καταλύματα μακράς διαμονής ή περιορισμένων υπηρεσιών. Πάντως, σταδιακά αναζητούνται έμπειρες εταιρείες διαχείρισης και για μεγάλα και πολυτελή ξενοδοχεία⁶². Δηλωτικό της ταχείας διάδοσης του συμβατικού αυτού μορφώματος και στη γηραιά ήπειρο είναι ότι, σε δείγμα μεγάλων ευρωπαϊκών ξενοδοχείων που εξέτασε έκθεση της HVS, ο αριθμός των ξενοδοχείων των οποίων την λειτουργία έχουν αναλάβει τρίτοι διαχειριστές παρουσιάζει αύξηση κατά 40% τα τελευταία χρόνια, ενώ ο αριθμός αυτός αναμένεται να αυξηθεί κατά 5% μέχρι το 2025⁶³. Παράδειγμα εταιρείας διαχείρισης στο Ην. Βασίλειο είναι η “RBH Hospitality Management”, η οποία αποτελεί συνεργάτη μεγάλων brand όπως τα Accor, IHG, Marriott και Hilton⁶⁴.

Στις πρώτες διεθνείς συμφωνίες διαχείρισης ξενοδοχείων και μέχρι τη δεκαετία του 1960 αλλά και του 1970⁶⁵, με βάση τον κανόνα της προσφοράς και της ζήτησης, οι ελάχιστες διαχειρίστριες εταιρείες που δραστηριοποιούνταν στο χώρο, δηλαδή τότε η Hilton και η Intercontinental, καθόριζαν υψηλές αμοιβές (management fees), εκμεταλλεζόμενες την τεράστια διαπραγματευτική δύναμη που διέθεταν, αποτελώντας τις μοναδικές εταιρείες που προσέφεραν τόσο μεγάλη εξειδίκευση στην διοίκηση πολυτελών ξενοδοχείων, αλλά και εκμεταλλεζόμενες την υπερπροσφορά των διαθέσιμων ξενοδοχειακών κτιρίων που χτίζονταν εκείνη την εποχή⁶⁶. Συνήθιζαν έτσι, να θέτουν ως όρο την διατήρηση της διαχείρισης του ξενοδοχείου προς όφελός τους για πολύ μεγάλα χρονικά διαστήματα⁶⁷, που έφταναν ακόμα και τα εξήντα έτη⁶⁸, διατηρώντας με τον τρόπο αυτό τεράστιο έλεγχο επί των περιουσιακών στοιχείων που ανήκαν σε άλλους για το χρόνο αυτό.

⁵⁹ *Evanoff M.*, ό.π., σ. 5

⁶⁰ *Evanoff M.*, ό.π., σ. 3

⁶¹ *Evanoff M.*, ό.π., σ. 3,

⁶² *Λαϊνοπούλου Χ.*, «Το νέο κόνσεπτ λειτουργίας ξενοδοχείων που θα «σαρώσει» στην Ευρώπη τα επόμενα χρόνια», 2023, διαθέσιμο σε: <https://www.tornosnews.gr/epixeiriseis/hotels/60659-to-neo-konsept-leitoyrgias-xenodocheion-poy-tha-sarosei-sthn-eyroph-ta-epomena-chronia.html>

⁶³ *Λαϊνοπούλου Χ.*, ό.π.

⁶⁴ *Λαϊνοπούλου Χ.*, ό.π.

⁶⁵ *Simons M.*, ό.π., σ. 143-145, 152

⁶⁶ *Simons M.*, ό.π., σ. 144

⁶⁷ *Simons M.*, ό.π., σ. 144

⁶⁸ *Perret S. - Martin C. - Balyozyan D.*, ό.π.

Με την πάροδο των ετών, το εκκρεμές κινήθηκε προς την αντίθετη κατεύθυνση. Σε κάθε περίοδο ύφεσης και οικονομικής κρίσης, παρουσιάζονταν μείωση των κερδών από τη διαχείριση, ενώ τα οικονομικά βάρη των ιδιοκτητών αυξάνονταν, με πολλά ξενοδοχεία να εκπλειστηριάζονται⁶⁹. Έτσι, τη δεκαετία του 1990, το σκηνικό αλλάζει προς όφελος των ιδιοκτητών, αφού τόσο στις ΗΠΑ όσο και στην Αυστραλία, οι δανειστές των ξενοδόχων, και ιδίως τα τραπεζικά ιδρύματα, ξεκίνησαν να απαιτούν περισσότερη ισότητα μεταξύ των μερών ως προς τους όρους της σύμβασης διαχείρισης, επιμερισμό του κινδύνου μεταξύ τους, καθώς και παροχή εγγυήσεων εκ μέρους των διαχειριστών⁷⁰.

Πλέον έχει επέλθει μια σχετική διαπραγματευτική ισορροπία μεταξύ των εταιρειών διαχείρισης και των ιδιοκτητών ξενοδοχείων. Ο αριθμός των εταιρειών διαχείρισης αυξήθηκε σημαντικά, ενώ οι ιδιοκτήτες είναι πλέον πιο έμπειροι και συχνά διαθέτουν τους δικούς τους εμπειρογνώμονες και καταρτισμένους νομικούς για να τους συμβουλεύουν και να τους κατευθύνουν κατά τις διαπραγματεύσεις. Ο διαχειριστής του ξενοδοχείου αναλαμβάνει περισσότερο επιχειρηματικό κίνδυνο και οι επιδόσεις του παρακολουθούνται στενότερα, από τον ιδιοκτήτη του ξενοδοχείου, ο οποίος πλέον έχει μεγαλύτερο έλεγχο.

3. RATIO ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ

Ο φορέας της ξενοδοχειακής επιχείρησης που επιθυμεί να δεσμευτεί με μια σύμβαση hotel management, συνήθως έχει κεφάλαιο και επιθυμεί να δραστηριοποιηθεί και να επενδύσει στον ξενοδοχειακό τομέα χωρίς να έχει εξειδικευμένες γνώσεις ή εμπειρία και χωρίς ιδιαίτερη ενασχόληση, κόπο και χρόνο. Με την σύναψη σύμβασης διαχείρισης, αποσκοπεί στην άμεση είσοδό του στην αγορά των ξενοδοχείων, με ανταγωνιστικό πλεονέκτημα, γρήγορα, χωρίς έρευνα και χωρίς προεργασία. Στην πλειονότητα των περιπτώσεων, ο λήπτης του ξενοδοχειακού management διαθέτει ελάχιστη ή καθόλου τεχνογνωσία και περιορισμένες εν γένει διοικητικές ικανότητες, γι' αυτό επιθυμεί να χρησιμοποιήσει προς οφελός του τις υπηρεσίες, τις γνώσεις, την εμπειρία, τη φήμη, την εξειδίκευση⁷¹, και ενδεχομένως τα άυλα αγαθά (σήματα, διακριτικούς τίτλους κλπ) του δότη του manager.

Επωφελείται επίσης από την αποδεδειγμένη εμπορική φήμη, την αξιοπιστία στις συναλλαγές, και το υψηλό επίπεδο management⁷² που προσφέρει ο διαχειριστής, καθώς και το εμπορικό σήμα και τη «μάρκα» του, τα οποία προσφέρουν πιστοποίηση

⁶⁹ *Simons M.*, ό.π., σ. 144-145

⁷⁰ *Johnson K.*, "Hotel Management Contract Terms: Still in Flux", *Cornell Hospitality Quarterly*, 40 (2), 1999, σ. 34, διαθέσιμο σε: <https://doi.org/10.1177/001088049904000214>, *Simons M.*, ό.π., σ. 144-146

⁷¹ *Τριανταφυλλίδης Β.*, ό.π., σ. 72, *Hodari D. - Turner M. - Sturman M.*, "How hotel owner-operator goal congruence and GM autonomy influence hotel performance", *International Journal of Hospitality Management*, 61, 2017, σ. 119, διαθέσιμο σε: <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2016.11.008>, ΜΕΦΑΘ 2095/2022, ό.π.

⁷² *Λογοθέτης Μ.*, ό.π., σ. 261

των παρεχόμενων υπηρεσιών, ενίσχυση του μάρκετινγκ και συνεπώς, προσέλκυση πελατείας, η οποία εμπιστεύεται το ήδη γνωστό σήμα, με αποτέλεσμα την αύξηση των πωλήσεων και των εσόδων του ξενοδοχείου⁷³. Ο λήπτης αποκομίζει βεβαίως και τα οφέλη από την ισχύ μιας αλυσίδας εταιρειών διαχείρισης, την επαφή της με την αγορά και την δύναμη που έχει στις πωλήσεις⁷⁴. Η καταξίωση των εταιρειών αυτού του είδους σ' ένα συγκεκριμένο επίπεδο επιχειρηματικής δράσης, όπως η διοίκηση μεγάλων ξενοδοχείων, εκτός από διεθνή φήμη, τους εξασφαλίζει πρόσβαση σε χρηματοδοτικές πηγές εξαιτίας της πιστοληπτικής τους ικανότητας, ενώ συνήθως διαθέτουν πρόσβαση και σε δίκτυα πελατών και προμηθευτών⁷⁵. Επομένως οι εταιρείες αυτές είναι σε θέση να παράσχουν εχέγγυα αποτελεσματικής διοίκησης⁷⁶ των επιχειρήσεων στον κλάδο της αναθέτουσας, δηλαδή στον ξενοδοχειακό κλάδο. Επιπλέον, ο λήπτης υποστηρίζεται συνεχώς από μια εξειδικευμένη ομάδα, η οποία εξασφαλίζει την ενορχήστρωση και τον απρόσκοπτο συντονισμό όλων των λειτουργικών τομέων του ξενοδοχείου, ώστε αυτό να ανταποκρίνεται στα πρότυπα μιας σύγχρονης και επιτυχημένης ξενοδοχειακής επιχείρησης, αφού διαθέτει εμπειρία και εξειδίκευση σε ξενοδοχεία πολυτελείας. Συνήθως, ο φορέας της επιχείρησης δεν έχει χρόνο για πειραματισμούς και έχει ανάγκη από ένα τυποποιημένο σύστημα διαχείρισης και λειτουργίας του ξενοδοχείου που ελαχιστοποιεί το ρίσκο και το χρόνο ένταξης του ξενοδοχείου στην αγορά όπου υφίσταται, αλλά παράλληλα είναι έτσι δομημένο ώστε να μην παρουσιάζεται αναγκαία η πρόσληψη μόνιμου διευθυντή. Με αυτόν τον τρόπο, στην πράξη, ελαχιστοποιείται ο επιχειρηματικός κίνδυνος που αναλαμβάνει ο ιδιοκτήτης του ξενοδοχείου, σε σχέση με το να διαχειρίζονταν ο ίδιος το ξενοδοχείο. Στην πραγματικότητα, μπορεί να μην αναλάμβανε και ποτέ τόσο υψηλό επιχειρηματικό κίνδυνο αν δεν επρόκειτο να αναθέσει την λειτουργία του ξενοδοχείου σε έναν έμπειρο διαχειριστή με τα εχέγγυα της εξειδίκευσης, της τεχνογνωσίας και της στοιχειώδους οργάνωσης.

Σημαντικό είναι επίσης να αναφερθεί ότι, στη σύγχρονη εποχή, οι απαιτήσεις του καταναλωτικού κοινού συνεχώς αυξάνονται και οι επιχειρήσεις, υπό την πίεση του διαρκούς ανταγωνισμού, στοχεύουν στην παροχή προϊόντων και υπηρεσιών ολοένα και υψηλότερης ποιότητας. Ειδικά στον ξενοδοχειακό τομέα, η ικανοποίηση των πελατών αποτελεί την πεμπτούσια της παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών. Κατόπιν αυτών, η ανάληψη της λειτουργικής διαχείρισης του ξενοδοχείου από μια εξειδικευμένη στον κλάδο εταιρεία εμφανίζεται μάλλον ως αναγκαioτητα για την ίδια την επιβίωση της επιχείρησης έναντι των ανταγωνιστών.

Εξάλλου, οι εταιρείες αυτές δεν συνδέονται με την ιδιοκτησία ή το brand franchise, ούτε με εσωτερικές σκοπιμότητες της ξενοδοχειακής επιχείρησης, και ως τέτοιες μπορούν να ευθυγραμμίζονται περισσότερο με τους στόχους του ιδιοκτήτη, με αποτέλεσμα πολλές φορές να δημιουργούν υψηλότερα κέρδη.

⁷³ Διβριώτη Α. σε Βενιέρη Ι., σ. 259

⁷⁴ Λαλούμης Δ., ό.π., σ. 137

⁷⁵ Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 72

⁷⁶ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 603

Από την άλλη πλευρά, ο manager, αποσκοπεί στην επέκταση της δραστηριότητας, της φήμης και της πελατείας του σε νέες γεωγραφικές περιοχές, χωρίς επένδυση σημαντικών κεφαλαίων σε ακίνητα⁷⁷, πάγιο εξοπλισμό, ίδρυση υποκαταστημάτων και γραφείων ή θυγατρικών εταιρειών, ιδίως στην περίπτωση των διεθνών συμβάσεων. Εταιρείες διαχείρισης ξενοδοχείων παγκόσμιας φήμης και βεληνεκούς, όπως η Hilton, Marriott, InterContinental κλπ επέκτειναν την δραστηριοποίησή τους σε παγκόσμιο επίπεδο μέσω των διεθνών συμβάσεων διαχείρισης ξενοδοχείων, χωρίς επένδυση κεφαλαίων⁷⁸ και χωρίς ανάληψη επιχειρηματικού κινδύνου, τον οποίο, μαζί με τα ενδεχόμενα κέρδη και τις ζημίες από τη διαχείριση, επωμίζεται η αναθέτουσα επιχείρηση⁷⁹.

Κατόπιν των ανωτέρω, γίνεται κατανοητό, πώς η μέθοδος της σύμβασης διαχείρισης, η οποία διαχωρίζει τον ιδιοκτήτη του ξενοδοχείου από τον διαχειριστή, αποτέλεσε εξ αρχής ένα μέσο για την προσέλκυση επενδυτών και κεφαλαίων για την κατασκευή ξενοδοχείων, καθώς και για τη διεύρυνση του δικτύου και την αύξηση των μεριδίων των εταιρειών εκμετάλλευσης ξενοδοχείων, δαπανώντας ελάχιστα ποσά προερχόμενα από δικά τους κεφάλαια⁸⁰. Έτσι, τόσο οι διαχειριστές όσο και οι ιδιοκτήτες επωφελούνται από αυτόν τον ιδιαίτερο συνδυασμό πόρων και τεχνογνωσίας⁸¹.

4. ΘΕΜΕΛΙΩΔΕΙΣ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ

1. Η έννοια του «ξενοδοχείου» και της «ξενοδοχειακής επιχείρησης»

Στη νομοθεσία δεν δίνονταν ορισμός της έννοιας «ξενοδοχείου»⁸². Κατά το άρθρο 1§2 Ν. 4276/2014 για την απλούστευση των διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων: «*Τουριστικά καταλύματα είναι οι τουριστικές επιχειρήσεις που υποδέχονται τουρίστες και παρέχουν σε αυτούς διαμονή και άλλες συναφείς προς τη διαμονή υπηρεσίες, όπως εστίαση, ψυχαγωγία, αναψυχή, άθληση. Τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα μπορεί να ανεγερθούν είτε αυτοτελώς είτε σε συνδυασμό με ειδική τουριστική υποδομή*», αναφέρει δε τα ξενοδοχεία στην ειδικότερη κατηγορία των κύριων τουριστικών καταλυμάτων, μαζί με τις οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (camping), τους ξενώνες φιλοξενίας νέων, τα σύνθετα τουριστικά

⁷⁷ Goddard. P., Standish-Wilkinson G., "Hotel management contract trends in the Middle East", J Retail Leisure Property 2, 2002, σ. 67, διαθέσιμο σε: <https://doi.org/10.1057/palgrave.rlp.5090140>, Hodari D. - Turner M. - Sturman M., ό.π., σ. 119

⁷⁸ Evanoff M., ό.π., σ. 3-5

⁷⁹ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 603, Turner M. - Guilding C., "An investigation of the motivation of hotel owners and operators to engage in earnings management", Emerald Group Publishing Limited, 8 (4), σ. 361 διαθέσιμο σε: <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/1176609111189882/full/html>

⁸⁰ Eyster J., ό.π., σ. 15, Hodari D. - Turner M. - Sturman M., ό.π., σ. 119

⁸¹ Eyster J., ό.π., σ. 15

⁸² Παπαδοπούλου-Κλαμαρή Δ., Σύμβαση μίσθωσης ξενοδοχείου και σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχείου (management), σε Κουτσουράδη Α., Σύγχρονα νομικά και αναπτυξιακά προβλήματα του ελληνικού τουρισμού, Ένωση Ξενοδοχείων Χαλκιδικής, 2013, σ. 127- 138, Διβριώτη Α., 2023, ό.π., σ. 71

καταλύματα, τα ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας και τα ξενοδοχειακά τουριστικά καταλύματα εντός παραδοσιακών κτισμάτων του π.δ. 33/1979). Σύμφωνα με το άρθρο 1§2 περ. α', υποπερίπτωση αα', αλλά και το άρθρο 2 της απόφασης του Υπουργού Τουρισμού με αριθμ. 216/2015 (ΦΕΚ 10/Β), με τίτλο «Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και βαθμολογούμενων κριτηρίων για τα ξενοδοχεία και κατάταξη αυτών σε κατηγορίες αστέρων», τα ξενοδοχεία είναι εγκαταστάσεις διαμονής που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή σε διαμερίσματα ενός ή περισσότερων χώρων με λουτρό, κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής των πελατών και αίθουσα παροχής τουλάχιστον πρωινού γεύματος⁸³, ενώ σύμφωνα με το άρθρο 4 της ίδιας υπουργικής απόφασης, τα ξενοδοχεία κατατάσσονται υποχρεωτικά σε πέντε κατηγορίες αστέρων και για κάθε κατηγορία αστέρων προβλέπονται υποχρεωτικές τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές.

Από τα παραπάνω γίνεται κατανοητό ότι το ξενοδοχείο είναι επιχείρηση, η οποία όμως έχει στενή σύνδεση προς ένα συγκεκριμένο ακίνητο, το οποίο μπορεί να επεκτείνεται και σε άλλα διπλανά κτίρια, να περιλαμβάνει και μη στερεά προς το έδαφος συνδεδεμένα πράγματα, τον περιβάλλοντα χώρο και άλλες εγκαταστάσεις (γήπεδα, πισίνες, κήπους, παιδική χαρά, παραλία, εξωτερικούς ανελκυστήρες), όλα όμως σε συνδυασμό και ενότητα προς επιχείρηση ξενίας λειτουργούσας σε ακίνητο⁸⁴. Συνεπώς, είναι ένα σύνολο πραγμάτων, εννόμων σχέσεων, δικαιωμάτων και υποχρεώσεων⁸⁵, μεταξύ των οποίων κινητά και ακίνητα, ο εξοπλισμός, ο τίτλος, οι απαιτήσεις, η πελατεία, η φήμη, τα απόρρητα, η εμπορική πίστη⁸⁶, ενδεχομένως το δικαίωμα από μίσθωση κλπ, που τελούν σε οικονομική και επιχειρηματική ενότητα γύρω από το φυσικό ή νομικό πρόσωπο του φορέα τους⁸⁷. Δηλαδή πρόκειται για επιχείρηση, με κύριο με στοιχείο την επιχειρηματική ιδέα, λειτουργούσα όμως στενά συνδεδεμένη προς το ακίνητο⁸⁸.

2. Η έννοια του «ξενοδόχου» - φορέα της ξενοδοχειακής επιχείρησης

Ο ξενοδόχος (hotelier) είναι το φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο κατ' επάγγελμα δέχεται πελάτες και τους παρέχει κατάλυμα⁸⁹ προς διαμονή σε οίκημα που χαρακτηρίζεται ως ξενοδοχείο⁹⁰ σε συνδυασμό συνήθως με άλλες συναφείς ξενοδοχειακές υπηρεσίες, όπως τακτοποίηση δωματίου, φαγητό, αναψυχή, άθληση⁹¹.

⁸³ Μυλωνόπουλος Δ., ό.π., σ. 149

⁸⁴ Διβριώτη Α., 2023, ό.π., σ. 72-73

⁸⁵ Βαλτούδης Α., Πώληση Επιχείρησης, Σάκκουλα, 2005, σ. 4, Βαρελά Μ., σε Γεωργιάδη Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 471-479, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 1127, Χριστακάκου-Φωτιάδη Κ., ό.π., σ. 47-48

⁸⁶ Βαλτούδης Α., ό.π., σ. 4, Βαρελά Μ., ό.π., σ. 1127

⁸⁷ Βαλτούδης Α., ό.π., σ. 4, Βαρελά Μ., ό.π., σ. 1127, Χριστακάκου-Φωτιάδη Κ., Η Επικαρπία σε Επιχείρηση, Αντ. Ν. Σάκκουλα, 1994, σ. 24, ΑΠ 781/2018 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

⁸⁸ Διβριώτη Α., 2023, ό.π., σ. 72-73

⁸⁹ Δέλλιος Γ., Ενοχικό δίκαιο, Ειδικό Μέρος, Τόμος Ι, 9η έκδοση, Σάκκουλα, 2011

⁹⁰ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 33

⁹¹ Μαντενιώτου-Αυρατζοπούλου Κ., ό.π., σ. 777, Σελέκος Π., σε: Γεωργιάδης Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 834-843, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 1891

Η επαγγελματική του δραστηριότητα συνίσταται στην εκμετάλλευση του ξενοδοχείου, η οποία παρουσιάζει στοιχεία οργάνωσης κεφαλαίου και ιδίως στοιχεία ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, εργασίας και παροχής υπηρεσιών (παροχή καταλύματος και άλλων ξενοδοχειακών τουριστικών υπηρεσιών)⁹².

Το περιεχόμενο της έννοιας του ξενοδόχου δεν είναι πάντοτε το ίδιο. Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Β. Δ. της 1/7 Νοεμβρίου 1938 «Περί προσόντων ξενοδόχων και ξενοδοχείων», «*ξενοδόχος θεωρείται το πρόσωπον επ' ονόματι του οποίου εκδίδεται η άδεια λειτουργίας ξενοδοχείου*». Από τις διατάξεις αυτές σε συνδυασμό με τις διατάξεις των ά. 1, 2 και 3 του ν. 4276/2014, προκύπτει ότι στην τυπική ιδιότητα του ξενοδόχου έχει το πρόσωπο στο οποίο χορηγείται το ειδικό Σήμα Λειτουργίας του ξενοδοχείου, δηλαδή άδεια λειτουργίας και εκμετάλλευσης ξενοδοχειακής επιχείρησης⁹³. Η έννοια του ξενοδόχου στην ΑΚ 834, για παράδειγμα, συνδέεται με την εκάστοτε κρατούσα αντίληψη των συναλλαγών για την επαγγελματική δραστηριότητα του ξενοδόχου που περιλαμβάνει καταρχήν την παροχή καταλύματος και συναφών υπηρεσιών⁹⁴. Έτσι, η παραπάνω έννοια δεν συμπίπτει απαραίτητα με την αντίστοιχη έννοια του ξενοδόχου στο κοινωνικό ασφαλιστικό ή ειδικό επαγγελματικό δίκαιο⁹⁵, επειδή η ΑΚ 834 θεσπίζει εξαιρετικό δίκαιο και αυξημένη ευθύνη, συνεπώς πρέπει να ερμηνεύεται στενά.⁹⁶

Φορέας εκμετάλλευσης του ξενοδοχείου μπορεί να είναι ο ξενοδόχος ή και κάποιος τρίτος. Ειδικότερα, φορέας εκμετάλλευσης μπορεί να είναι ο κύριος του οικοπέδου ή ο μισθωτής ή ο υπομισθωτής ή οποιοσδήποτε αντλεί δικαιώματα από το οικόπεδο με τη σύναψη σχετικής σύμβασης⁹⁷.

3. Η έννοια του «ταξιδιωτικού πράκτορα» και του «τουριστικού γραφείου»

⁹² Διβριώτη Α., Σύμβαση Allotment, σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 271, Διβριώτη Α., 2023, ό.π., σ. 71

⁹³ Παπαδοπούλου-Κλαμαρή Δ., ό.π., σ. 128, Ρίζος Ε., ό.π., σ. 33-35

⁹⁴ Σελέκος Π., ό.π., σ. 1891

⁹⁵ Σελέκος Π., ό.π., σ. 1891

⁹⁶ Σελέκος Π., ό.π., σ. 1891

⁹⁷ Μυλωνόπουλος Δ., ό.π., σ. 150

Τουριστικός ή ταξιδιωτικός πράκτορας⁹⁸ (tour operator⁹⁹) ή «διοργανωτής»¹⁰⁰ είναι η τουριστική επιχείρηση, η οποία αναλαμβάνει την οργάνωση και παροχή τουριστικών υπηρεσιών, όπως διαμονή, μεταφορά, περιηγήσεις κτλ, και τις οποίες πωλεί στους πελάτες της και τελικούς καταναλωτές, είτε η ίδια είτε μέσω πωλητή, δηλαδή του ταξιδιωτικού γραφείου (tour agent ή retailer), βάσει ενός υπογεγραμμένου μεταξύ πράκτορα και πωλητή συμβολαίου αντιπροσώπευσης (agency contract)¹⁰¹. Σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 393/1976¹⁰², ως «τουριστικά γραφεία» ορίζονται «οι μόνιμα οργανωμένες επιχειρήσεις που αναλαμβάνουν τη μεταφορά ή διακίνηση ή διαμονή μεμονωμένων ατόμων ή ομάδων ατόμων, εντός και εκτός της χώρας, και αναλαμβάνουν εργασίες σχετικές με την κατάρτιση και εκτέλεση προγραμμάτων εκδρομών και περιηγήσεων, τη μεσολάβηση για την διασφάλιση καταλύματος, σίτισης, αναψυχής ή μεταφοράς, την έκδοση εισιτηρίων, την διοργάνωση συνεδρίων, την έκδοση διαβατηρίων και άλλες τουριστικές υπηρεσίες»¹⁰³.

Η ειδοποιός διαφορά μεταξύ του τουριστικού πράκτορα και του τουριστικού γραφείου είναι ότι ο πρώτος διοργανώνει και προωθεί τουριστικές υπηρεσίες στους πελάτες, ενώ το δεύτερο πωλεί, έναντι προμήθειας, τις ήδη οργανωμένες από τον τουριστικό πράκτορα τουριστικές υπηρεσίες στους πελάτες. Το τουριστικό γραφείο δηλαδή έχει το ρόλο του «ενδιάμεσου» μεταξύ τουριστικού πράκτορα και πελάτη και ενεργεί, επ' αμοιβής, ως αντιπρόσωπος του τουριστικού πράκτορα¹⁰⁴. Μπορεί ωστόσο να παρέχει και συμβουλές στους πελάτες σχετικά με την επιλογή του κατάλληλου γι' αυτούς τουριστικού πακέτου ή ακόμη και να διοργανώνει και το ίδιο τουριστικές

⁹⁸ παρατηρείται ανομοιομορφία στην σχετική ορολογία, αφού στον Κανονισμό για την ξενοδοχειακή σύμβαση (άρθρα 1§3, 12-13) χρησιμοποιείται ο όρος «τουριστικό γραφείο ή ταξιδιωτικός οργανισμός», στον Κώδικα Συμπεριφοράς χρησιμοποιείται αντίστοιχα ο όρος «ταξιδιωτικός πράκτορας», με την επισήμανση στο Προοίμιο ότι με τον όρο αυτό εννοείται ο «ταξιδιωτικός πράκτορας/οργανωτής», ενώ στο άρθρο 6 του Κώδικα Πρακτικής χρησιμοποιείται ο όρος «ταξιδιωτικός πράκτορας» (travel agent).

⁹⁹ Σύμφωνα με τον ορισμό της Διεθνούς Ένωσης των Επισήμων Οργανισμών Τουρισμού (Union International des Organismes Officiels de Tourisme) «μία επιχείρηση υπηρεσιών, η οποία προετοιμάζει, πριν εκδηλωθεί η ζήτηση, τα ταξίδια και την παραμονή των τουριστών, οργανώνοντας τα μεταφορικά μέσα, πραγματοποιώντας τις κρατήσεις στα διάφορα τουριστικά καταλύματα και φροντίζοντας για όλες τις άλλες υπηρεσίες που απαιτούνται στον τόπο του τουριστικού προορισμού (εκδρομές, αναψυχή). Αυτή η επιχείρηση προσφέρει μία σειρά υπηρεσιών (τουριστικό πακέτο) προορισμένων να πουληθούν, είτε άμεσα από τα ίδια της τα γραφεία ταξιδίων είτε έμμεσα με τη μεσολάβηση ανεξάρτητων γραφείων ταξιδίων, σε ομάδες ή μεμονωμένα άτομα σε μία σταθερή τιμή και με ημερομηνίες αναχώρησης και επιστροφής καθορισμένες εκ των προτέρων».

¹⁰⁰ βλ. τον ορισμό του διοργανωτή στο άρθρο 3 § 9 του π.δ. 7/2018 για τα οργανωμένα ταξίδια και τους ταξιδιωτικούς διακανονισμούς, που ενσωματώθηκε στο ελληνικό δίκαιο σε συμμόρφωση προς την Οδηγία της Ε.Ε. 2015/2302 σχετικά με τα οργανωμένα ταξίδια και τους συνδεδεμένους ταξιδιωτικούς διακανονισμούς, κατά το οποίο διοργανωτής θεωρείται ο έμπορος «που συνδράζει και πωλεί ή προσφέρει προς πώληση πακέτα, είτε απευθείας είτε μέσω άλλου εμπόρου είτε από κοινού με άλλον έμπορο ή ο έμπορος ο οποίος διαβιβάζει τα στοιχεία του ταξιδιώτη σε άλλον έμπορο...», καθώς και ορισμό του διοργανωτή στο ά. 2 της κατηρηγμένης πλέον Οδηγίας 90/314/ΕΟΚ: «είναι το πρόσωπο, το οποίο, κατά τρόπο μη ευκαιριακό διοργανώνει ορισμένα ταξίδια», βλ. και Κουμάνης Στ., Η σύμβαση οργανωμένου ταξιδιού κατά το Π.Δ. 339/1996, τόμ. 1, Σάκκουλα, 2007, σ. 100 επ.

¹⁰¹ Διβριώτη Α., ό.π., 2023, σ. 69

¹⁰² Ν. 393/1976 (ΦΕΚ 199/Α) «Περί ιδρύσεως και λειτουργίας Τουριστικών Γραφείων», όπως τροποποιήθηκε με την Κ.Υ.Α. 1597/2011 (ΦΕΚ 108/8) «Προσαρμογή στις διατάξεις της Οδηγίας 2006/123/ΕΚ»

¹⁰³ Μυλωνόπουλος Δ., ό.π., σ. 174-175

¹⁰⁴ Διβριώτη Α., ό.π., 2023, σ. 69

υπηρεσίες και στη συνέχεια να τις πωλεί στους πελάτες, οπότε, θεωρείται κι αυτό διοργανωτής τουριστικών υπηρεσιών¹⁰⁵. Οι δύο έννοιες λοιπόν δεν είναι τόσο ευδιάκριτες στην πράξη, ενώ η διάκριση μεταξύ τους έχει περισσότερη σημασία στην αντιστοιχία εκάστοτε όρου με τους χρησιμοποιούμενους όρους διεθνώς, ιδίως για τις περιπτώσεις δραστηριοποίησης ξένων τουριστικών πρακτόρων στην Ελλάδα¹⁰⁶.

Ο τουριστικός ή ταξιδιωτικός πράκτορας (tour operator), ασκεί εμπορική δραστηριότητα στο πλαίσιο της επιχείρησης πρακτορείας. Η τελευταία είναι πρωτότυπα εμπορική πράξη, και αφορά στην παροχή ταξιδιωτικών και τουριστικών υπηρεσιών, και ιδίως στην οργάνωση και εκτέλεση διακοπών και εκδρομών, η οποία προσδίδει στον τουριστικό πράκτορα την εμπορική ιδιότητα. Κατ' αυτόν τον τρόπο, ο τουριστικός πράκτορας, με σκοπό το κέρδος, διαμεσολαβεί¹⁰⁷ μεταξύ του ξενοδόχου ή άλλων προμηθευτών, π.χ. μεταφορέων, και των δικών του πελατών και προσφέρει τις ξενοδοχειακές και εν γένει τις τουριστικές υπηρεσίες του ξενοδόχου ή άλλων προμηθευτών στους πελάτες του, αφού πρώτα τις έχει «αγοράσει» από τον ξενοδόχο ή τους λοιπούς προμηθευτές¹⁰⁸. Έτσι, και η ξενοδοχειακή σύμβαση θεωρείται ορθώς εμπορική δραστηριότητα και για τα δύο συμβαλλόμενα μέρη, τόσο για τον ξενοδόχο, όσο και για τον τουριστικό πράκτορα¹⁰⁹.

4. Η έννοια του «πελάτη» του ξενοδοχείου:

Ανάλογα με την εκάστοτε τουριστική σύμβαση, πελάτης μπορεί να θεωρείται ο ταξιδιώτης¹¹⁰, ο τουρίστας, ο επισκέπτης¹¹¹, ο φιλοξενούμενος, ο παραθεριστής, ο τελικός καταναλωτής ή ο τελικός αποδέκτης των τουριστικών υπηρεσιών¹¹². Στην έννοια του πελάτη ξενοδοχείου εμπίπτει το πρόσωπο που χρησιμοποιεί έναντι ανταλλάγματος¹¹³ κατάλυμα σε ξενοδοχείο ή και παράλληλα άλλες τουριστικές υπηρεσίες, λ.χ. μεταφορά, περιηγήσεις, αναψυχή¹¹⁴, δηλαδή το πρόσωπο που διαμένει στο ξενοδοχείο, ή και κατά στενότερη έννοια, το πρόσωπο που έχει συνάψει σύμβαση ξενίας¹¹⁵. Στην έννοια αυτή εμπίπτουν και τα μέλη της οικογένειας αυτού που έκανε την κράτηση στο όνομά του αλλά για λογαριασμό όλων. Ωστόσο, δεν εμπίπτουν στην έννοια αυτή οι επισκέπτες πελατών ή άτομα που προσέρχονται στο ξενοδοχείο μόνο

¹⁰⁵ Διβριώτη Α., ό.π., 2023, σ. 71-72

¹⁰⁶ βλ. και άρθρο 1 Ν. 393/1976 για την ίδρυση και λειτουργία ταξιδιωτικών γραφείων

¹⁰⁷ Διβριώτη Α., Σύμβαση Allotment, σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 277

¹⁰⁸ Διβριώτη Α., ό.π., σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 278

¹⁰⁹ Μαντενιώτου-Ανρατζοπούλου Κ., ό.π., σ. 778, Διβριώτη Α., ό.π., σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 277

¹¹⁰ ο όρος «ταξιδιώτης» επιλέχθηκε από τον νομοθέτη στο ά. 3 παρ. 7 του π.δ. 7/2018 για τα οργανωμένα ταξίδια και τους ταξιδιωτικούς διακανονισμούς, που ενσωματώθηκε στο ελληνικό δίκαιο σε συμμόρφωση προς την Οδηγία της Ε.Ε. 2015/2302, η οποία επίσης χρησιμοποιούσε τον ίδιο όρο.

¹¹¹ βλ. Ψυχομάνης Σ., ό.π., σ. 11 επ., ο οποίος θεωρεί ορθότερο τον όρο «επισκέπτη» επειδή δεν συνδέεται με άλλα χαρακτηριστικά του ζητούντος κατάλυμα, και Διβριώτη Α., Η ξενοδοχειακή σύμβαση, ό.π., 2023, σ. 76, η οποία ορίζει τον «επισκέπτη» ως το άτομο που μεταβαίνει σε τόπο διαφορετικό από τον τόπο διαμονής και εργασίας του χωρίς να αποσκοπεί απαραίτητα σε λήψη τουριστικής υπηρεσίας.

¹¹² Διβριώτη Α., ό.π., σ. 73, 74, 77

¹¹³ βλ. Διβριώτη Α., ό.π., 2023, σ. 74 και Φίλιος Π., ό.π., σ. 555, κατά τους οποίους η καταβολή ανταλλάγματος δεν είναι απαραίτητος όρος.

¹¹⁴ Ρίζος Ε., σ. 260, Διβριώτη Α., ό.π., 2023, σ. 77

¹¹⁵ Διβριώτη Α., ό.π., σ. 74, 75

για το εστιατόριο ή για να παρακολουθήσουν κάποιο συνέδριο ή εκδήλωση¹¹⁶. Ειδικά στην ΑΚ 834 για την ευθύνη ξενοδόχων, για βλάβη καταστροφή ή αφαίρεση των εισκομισθέντων, κρίσιμο στοιχείο για την ιδιότητα του πελάτη είναι η απλή αποδοχή του στο κατάλυμα, με μονομερή υλική πράξη του ξενοδόχου και όχι απαραίτητα με δικαιοπραξία.¹¹⁷ Σημασία έχει τόσο το ίδιο το γεγονός της «αποδοχής», είτε οριστικής είτε προσωρινής¹¹⁸, όσο και ο χρόνος αυτής. Ως «πελάτης», με την έννοια αυτή, θεωρείται κάποιος, για παράδειγμα, απλώς με τη συμπλήρωση εντύπων εισόδου πελάτη, με την παραλαβή των αποσκευών του από το αεροδρόμιο¹¹⁹, με την παράδοση σε αυτόν των κλειδιών του δωματίου, ή και κατά την αναμονή στη reception¹²⁰ για ανεύρεση διαθέσιμου δωματίου, ακόμα κι αν δεν παρέμεινε και δεν διανυκτέρευσε τελικά στο κατάλυμα¹²¹.

5. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ

Α. Συμβαλλόμενα μέρη

α. Ο λήπτης του hotel management - ο ξενοδόχος

Ο λήπτης του ξενοδοχειακού management θα πρόκειται συνήθως για ξενοδοχειακή επιχείρηση με περιορισμένη τεχνογνωσία και με περιορισμένες εν γένει διοικητικές ικανότητες¹²² στον συγκεκριμένο επιχειρηματικό κλάδο. Ωστόσο, επωμίζεται πάντοτε τον επιχειρηματικό και νομικό κίνδυνο, ανεξάρτητα από τον όγκο και την σπουδαιότητα των αρμοδιοτήτων που έχουν ανατεθεί στη διαχειρίστρια¹²³. Η αναθέτουσα επιχείρηση έχει επίσης το βάρος των μεγάλων επενδύσεων για την αγορά, συντήρηση ή αντικατάσταση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της, όπως των ακινήτων και του βασικού εξοπλισμού¹²⁴.

β. Ο δότης του hotel management - ο διαχειριστής

Ο δότης του management είναι επιχείρηση, η οποία διαθέτει επιτελείο διευθύνοντος προσωπικού με σπουδές, γνώσεις και εμπειρία διοίκησης επιχειρήσεων ή έχει ειδικευτεί πάνω στο αντικείμενο δραστηριοποίησης του λήπτη. Πολλές φορές μάλιστα πρόκειται για επιχείρηση, η οποία έχει αναπτύξει δικό της σύστημα οργάνωσης και λειτουργίας επιχειρηματικής δραστηριότητας (know-how), συνοδευόμενο από άυλα αγαθά (λ.χ. σήμα και άλλα διακριτικά γνωρίσματα) ή προϊόντα και υπηρεσίες.

¹¹⁶ Διβριώτη Α., ό.π., 2023, σ. 74, Ρίζος Ε., ό.π., σ. 260-261

¹¹⁷ Σελέκος Π., ό.π., σ. 1892, Φίλιος Π., ό.π., σ. 555

¹¹⁸ Σελέκος Π., ό.π., σ. 1892, Φίλιος Π., ό.π., σ. 555

¹¹⁹ Φίλιος Π., ό.π., σ. 555

¹²⁰ Σελέκος Π., ό.π., σ. 1892, Φίλιος Π., ό.π., σ. 555

¹²¹ Σελέκος Π., ό.π., σ. 1892

¹²² Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 603, Διβριώτη Α., σε Βενιέρη Ι., σ. 255

¹²³ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 603, Διβριώτη Α., σε Βενιέρη Ι., σ. 255, Schlup R., ό.π., σ. 332, Turner M. - Guilding C., ό.π., 361, Guilding C., ό.π., σ. 181, ΜΕΦΑΘ 2095/2022, ό.π.

¹²⁴ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 603

Η διαχειρίστρια διεκπεραιώνει -θεωρητικά- υπόθεση ξένη προς τα ίδια συμφέροντά της, για λογαριασμό της αναθέτουσας¹²⁵. Βέβαια, υπάρχει η δυνατότητα επιμερισμού του κινδύνου μεταξύ των μερών, αν ο διαχειριστής δεχτεί να παράσχει εγγύηση για την επίτευξη ενός ορισμένου αποτελέσματος ή κρατήσεων του ξενοδοχείου (performance guarantee) ή την επίτευξη ενός ελάχιστου κέρδους (σύμβαση management ελάχιστης εγγύησης)¹²⁶.

Κατά κανόνα και τα δύο συμβαλλόμενα μέρη θα είναι επιχειρήσεις, μορφώματα του εταιρικού δικαίου, χωρίς βέβαια να αποκλείεται και η περίπτωση του φυσικού προσώπου¹²⁷. Στην Ευρώπη, τις περισσότερες φορές ο δότης του management έχει εταιρική μορφή, ενώ η ξενοδοχειακή επιχείρηση να ανήκει σε ένα φυσικό πρόσωπο, ή σε ορισμένα, συνήθως συγγενικά πρόσωπα.

B. Περιεχόμενο

Το περιεχόμενο της σύμβασης διαχείρισης ξενοδοχείου συνήθως είναι τυποποιημένο¹²⁸, και καταρχήν προδιατυπωμένο από την εταιρεία διαχείρισης. Όσο μεγαλύτερη είναι η διαπραγματευτική δύναμη της εταιρείας διαχείρισης, τόσο στενότερα περιθώρια διαπραγμάτευσης καταλείπει στον αντισυμβαλλόμενό της ιδιοκτήτη του ξενοδοχείου ως προς το περιεχόμενο της σύμβασης. Συνήθως λοιπόν θέτει η ίδια μονομερώς τους συμβατικούς όρους¹²⁹ με γενικούς όρους συναλλαγών, κατά παράκαμψη της αρχής της ελευθερίας καθορισμού του περιεχομένου της σύμβασης¹³⁰. Έτσι, πολύ συχνά, η σύμβαση hotel management, είναι σύμβαση προσχώρησης¹³¹, ιδίως όταν πρόκειται για διεθνείς συμβάσεις με μεγάλες αλυσίδες του κλάδου (λ.χ. Hilton, Hyatt κ.ά.).

Η υπεροχή της εταιρείας management σε επιχειρηματικό επίπεδο της προσδίδει και μία διαπραγματευτική υπεροχή, που ενδέχεται να καταλήγει σε υπερβολικές δεσμεύσεις του άλλου συμβαλλομένου¹³². Παλιότερα, οι εταιρείες διαχείρισης είχαν πολύ μεγαλύτερη διαπραγματευτική δύναμη. Αντιθέτως, σήμερα, οι αυξημένες γνώσεις των ιδιοκτητών των ξενοδοχείων και η κατανόηση της δυναμικής της αγοράς, σε συνδυασμό με τον ολοένα και εντονότερο ανταγωνισμό μεταξύ των εταιρειών εκμετάλλευσης και διαχείρισης, τόσο λόγω του αυξανόμενου αριθμού των δραστηριοποιούμενων αυτών εταιρειών στον ξενοδοχειακό τομέα όσο και λόγω της

¹²⁵ ΑΠ 1677/2017, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, *Schulp.R.*, ό.π., σ. 332

¹²⁶ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 99, Bader E. - Lababedi A., ό.π., σ. 174, "Hotel owners increasingly willing to share profit and risk with operators", *European Business Review*, 14 (2), 2002, διαθέσιμο σε: <https://doi.org/10.1108/ebv.2002.05414bab.003>

¹²⁷ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 603

¹²⁸ Hodari D.- Turner M. - Sturman M., ό.π., σ. 119

¹²⁹ Ζερβογιάννη Ε., σε Γεωργιάδη Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 240-246, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 840

¹³⁰ Κλαβανίδου Δ., σε Παπαστερίου Δ. - Κλαβανίδου Δ., Δίκαιο της Δικαιοπραξίας, Σάκκουλα, 2008, σ. 68, 3, Ζερβογιάννη Ε., ό.π., σ. 840, βλ. και Καζάκος Α., ό.π., για τις σχέσεις ανισότητας και την βίαιη επιβολή του ισχυρού μέρους στον τουριστικό τομέα

¹³¹ Παντελίδου Κ., Γενικό Ενοχικό Δίκαιο, Νομική Βιβλιοθήκη, 2019, σ. 6

¹³² Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 77, υποσημ. 24

παγκοσμιοποίησης, έχουν καταστήσει τη διαπραγματευτική θέση των ιδιοκτητών των ξενοδοχείων σήμερα πολύ ισχυρότερη¹³³.

Έτσι, στις μέρες μας, τα περιθώρια διαπραγμάτευσης είναι πολύ ευρύτερα και οι συμβάσεις αυτές είναι όλο και λιγότερο μονομερώς διαμορφωμένες και τυποποιημένες. Η ανάκτηση της διαπραγματευτικής ισχύος των ιδιοκτητών ξενοδοχείων επέδρασε στην άσκηση πίεσης προς τους φορείς εκμετάλλευσης ώστε να αλλάξουν όρους που παραδοσιακά περιλαμβάνονταν στις συμβάσεις διαχείρισης ξενοδοχείων και οι οποίοι ευνοούσαν έως τότε τα δικά τους συμφέροντα¹³⁴, λ.χ. την διάρκεια της σύμβασης, το ύψος της αμοιβής του διαχειριστή κλπ, ώστε πλέον να είναι υπέρ των συμφερόντων των ιδιοκτητών, ενώ αυξήθηκαν και τα περιθώρια διαπραγμάτευσης των καταρχήν προδιατυπωμένων συμφωνιών διαχείρισης¹³⁵. Χαρακτηριστικό παράδειγμα ρήτρας που μόλις τα τελευταία χρόνια αρχίζει να τίθεται στις συμβάσεις αυτές και ευνοεί τα συμφέροντα του ιδιοκτήτη του ξενοδοχείου, είναι η ρήτρα απαγόρευσης ανταγωνισμού σε συμφωνημένες περιοχές «εδαφικής κυριαρχίας» του ιδιοκτήτη¹³⁶.

Στις μέρες μας, η διεθνής σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχείου είναι πολύ πιο πολύπλοκη από ό,τι ήταν ακόμη και τη δεκαετία του 1990¹³⁷. Για φορολογικούς και άλλους λόγους, η βασική συμφωνία συχνά κατακερματίζεται σε έξι ή επτά διαφορετικά έγγραφα, ενώ έχουν εισαχθεί και νέες έννοιες, καθώς τόσο οι διαχειρίστριες εταιρείες ξενοδοχείων όσο και οι ιδιοκτήτες έχουν αποκτήσει γνώσεις και εμπειρία και παράλληλα η αγορά έχει αλλάξει σημαντικά λόγω της αύξησης του ανταγωνισμού, της προόδου της τεχνολογίας και των αλλαγών της νομοθεσίας.¹³⁸ Πάντως και σήμερα, διεθνείς συμβάσεις διαχείρισης, διατηρούν ακόμα αρκετά κοινά με τις συμβάσεις τέτοιου τύπου που συνάπτονταν πριν από περίπου πενήντα χρόνια¹³⁹ Πρόδρομος όλων αυτών των τυποποιημένων συμβάσεων διαχείρισης είναι η σύμβαση Hilton του Χονγκ Κονγκ¹⁴⁰.

Γ. Διάρκεια

Η διάρκεια της σύμβασης είναι κατά κανόνα ορισμένη, χωρίς να αποκλείεται και η αόριστη διάρκεια, ενώ αυτή συνήθως κυμαίνεται μεταξύ 10 και 20 ετών¹⁴¹ ή 15 και 25 ετών¹⁴². Καθοριστικός παράγοντας κατά την συνομολόγηση του αρχικού όρου για την διάρκεια της σύμβασης, όσο και για τις μετέπειτα ανανεώσεις της, είναι το brand name του κάθε συμβαλλομένου, η θέση τους στην αγορά, καθώς και η

¹³³ Bader E. - Lababedi A., "Hotel Management Contracts in Europe", Journal of Retail and Leisure Property, 2007, σ. 179, διαθέσιμο σε: <https://link.springer.com/article/10.1057/palgrave.rlp.5100053>

¹³⁴ Bader E. - Lababedi A., ό.π., σ. 179

¹³⁵ Bader E. - Lababedi A., ό.π., σ. 179

¹³⁶ Κοκολάκη Α., ό.π., σ. 68

¹³⁷ Evanoff M., ό.π., σ. 5

¹³⁸ Evanoff M., ό.π., σ. 5

¹³⁹ Evanoff M., ό.π., σ. 5

¹⁴⁰ Evanoff M., ό.π., σ. 5

¹⁴¹ ΑΠ 1677/2017, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

¹⁴² Perret S. - Martin C. - Balyozyan D., ό.π.

διαπραγματευτική ισχύς τόσο του ιδιοκτήτη όσο και του διαχειριστή¹⁴³. Ως γενικός κανόνας ισχύει ότι, όσο υψηλότερη είναι η θέση του ξενοδοχείου στην αγορά, τόσο μεγαλύτερη είναι η αρχική διάρκεια¹⁴⁴. Τόσο οι αρχικοί όροι για την διάρκεια της σύμβασης (initial terms), όσο και οι όροι περί ανανέωσης αυτής (renewal terms), προβλέπουν μεγαλύτερη διάρκεια όταν τίθενται από επώνυμες εταιρείες διαχείρισης σε σχέση με τους ανεξάρτητους διαχειριστές¹⁴⁵. Οι πιο ισχυροί διαπραγματευτικά φορείς εκμετάλλευσης, όπως για παράδειγμα οι “Ritz-Carlton” και “Four Seasons”, συνήθως απαιτούν πιο μακροχρόνιους αρχικούς όρους συμβολαίου, που συχνά κυμαίνονται από τριάντα έως πενήντα έτη, ή και περισσότερο¹⁴⁶. Παλαιότερα, οι εταιρείες διαχείρισης έθεταν όρο διάρκειας της σύμβασης ακόμα και για εξήντα έτη¹⁴⁷.

Στην Ευρώπη, η μέση αρχικώς συμφωνημένη διάρκεια ισχύος της σύμβασης είναι είκοσι ένα έτη¹⁴⁸ και έχει μειωθεί σημαντικά σε σχέση με το παρελθόν¹⁴⁹, γεγονός που οφείλεται στην αύξηση των ιδιωτικών επενδύσεων στον ξενοδοχειακό τομέα και στους κινδύνους που συνεπάγονται τόσο μεγάλες επενδύσεις σε αναδυόμενες αγορές, ώστε τόσο οι φορείς εκμετάλλευσης όσο και οι ιδιοκτήτες των ξενοδοχείων να επιδιώκουν τη σύναψη συμβάσεων μικρότερης διάρκειας για να μπορούν να αποδεσμεύονται από αυτές σε περίπτωση δυσμενών συνθηκών στην αγορά¹⁵⁰. Σημαντικός παράγοντας μείωσης της διάρκειας της σύμβασης αποτελεί και ο ολοένα και αυξανόμενος ανταγωνισμός μεταξύ των εταιρειών διαχείρισης ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, με αποτέλεσμα οι εταιρείες αυτές να προσφέρουν πιο βραχύχρονες και πιο ανταγωνιστικές αρχικές συμβάσεις, αν και οι τελευταίες συνήθως συνδέονται με περισσότερες επιλογές ανανέωσης¹⁵¹.

Οι όροι περί ανανέωσης της σύμβασης συνήθως βασίζονται είτε στο δικαίωμα του φορέα εκμετάλλευσης για ανανέωση της σύμβασης μονομερώς, είτε στην από κοινού σχετική συμφωνία μεταξύ του ιδιοκτήτη και του φορέα εκμετάλλευσης του ξενοδοχείου¹⁵². Συνήθως οι περίοδοι ανανέωσης είναι πενταετούς ή δεκαετούς διάρκειας με δυνατότητα ανανέωσης για δύο περιόδους, ή και περισσότερες, υπό τον όρο όμως της γραπτής προειδοποίησης του αντισυμβαλλομένου έξι μήνες πριν από τη λήξη της τρέχουσας περιόδου¹⁵³. Οι διαχειρίστριες εταιρείες προτιμούν κατά βάση μεγαλύτερη διάρκεια σύμβασης, διατηρώντας αποκλειστικά οι ίδιες το δικαίωμα ανανέωσης της σύμβασης, εν αντιθέσει με τους ιδιοκτήτες των ξενοδοχείων που

¹⁴³ Perret S. - Martin C. - Balyozyan D., ό.π.

¹⁴⁴ Perret S. - Martin C. - Balyozyan D., ό.π.

¹⁴⁵ De Roos J., “Hotel Management Contracts - Past and Present”, Cornell Hospitality Quarterly, Volume 51, Issue 1, 2010, σ. 74, διαθέσιμο σε: <https://journals.sagepub.com/doi/epdf/10.1177/1938965509354865>

¹⁴⁶ Perret S. - Martin C. - Balyozyan D., ό.π., Goddard. P., Standish-Wilkinson G., ό.π., σ. 71

¹⁴⁷ Evanoff M., ό.π., σ. 12,

¹⁴⁸ Perret S., Martin C., Balyozyan D., ό.π.

¹⁴⁹ Perret S., Martin C., Balyozyan D., ό.π.

¹⁵⁰ Perret S. - Martin C. - Balyozyan D., ό.π.

¹⁵¹ Perret S. - Martin C. - Balyozyan D., ό.π.

¹⁵² Perret S. - Martin C. - Balyozyan D., ό.π.

¹⁵³ Perret S. - Martin C. - Balyozyan D., ό.π.

επιδιώκουν ευελιξία και επομένως μικρότερες αρχικές περιόδους διάρκειας της σύμβασης με δυνατότητα ανανέωσης μόνο με αμοιβαία συμφωνία¹⁵⁴.

Δ. Έναρξη ισχύος

Η σύμβαση διαχείρισης δεν μπορεί να αρχίσει πριν την ολοκλήρωση της κατασκευής και την έναρξη λειτουργίας της υπό διαχείριση μονάδας παραγωγής, αφού ο αναθέτων τη διαχείριση έχει το βάρος των μεγάλων επενδύσεων για την αγορά ή αντικατάσταση των παγίων περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης (ακινήτων και βασικού εξοπλισμού)¹⁵⁵.

6. ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ HOTEL MANAGEMENT

A. Διάκριση σε γνήσια και μη γνήσια σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχείου

α. Γνήσια σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχείου

Ο διαχειριστής (manager) του ξενοδοχείου ενεργεί πράξεις διοίκησης στο όνομα και για λογαριασμό της αναθέτουσας επιχείρησης¹⁵⁶. Ο manager δηλαδή ενεργεί ως άμεσος αντιπρόσωπος του αναθέτοντος φορέα της επιχείρησης, ήτοι του ξενοδόχου¹⁵⁷.

Ο manager μπορεί να αντιπροσωπεύει τον φορέα της επιχείρησης καταρχήν σε δηλώσεις βούλησης (211 ΑΚ)¹⁵⁸, στην έκδοση, αποδοχή και την εν γένει ανάληψη υποχρεώσεων από αξιόγραφα¹⁵⁹, στις συναλλακτικές επαφές κατά το στάδιο των διαπραγματεύσεων¹⁶⁰, αλλά και στις οιονεί δικαιοπραξίες, όπως λ.χ. στην όχληση οφειλέτη (340 ΑΚ)¹⁶¹ και στην αναγγελία εκχώρησης απαίτησης (460 ΑΚ)¹⁶², με αναλογική εφαρμογή των άρθρων 211 επ. ΑΚ.

Όπως προαναφέρθηκε, ο manager συνάπτει συμβάσεις, λ.χ. με πελάτες, προμηθευτές ή τουριστικούς πράκτορες, στο όνομα και για λογαριασμό του αντιπροσωπευόμενου φορέα της ξενοδοχειακής επιχείρησης και μέσα στα όρια της εξουσίας για αντιπροσώπηση¹⁶³, με σκοπό να επέλθουν άμεσα τα αποτελέσματα της αντιπροσώπησης αποκλειστικά στο πρόσωπο του αντιπροσωπευόμενου φορέα της

¹⁵⁴ Perret S. - Martin C. - Balyozyan D., ό.π., Simons M., “Hotel management contracts. Some recent trends in relation to dispute resolution in Australia Author links open overlay panel”, International Journal of Hospitality Management 13, (2), 1994, σ. 143-153, διαθέσιμο σε: [https://doi.org/10.1016/0278-4319\(94\)90035-3](https://doi.org/10.1016/0278-4319(94)90035-3), σ. 145-146

¹⁵⁵ ΑΠ 1667/2017, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

¹⁵⁶ Διβριώτη Α. σε Βενιέρη Ι., σ. 255

¹⁵⁷ Διβριώτη Α. σε Βενιέρη Ι., σ. 255, Ρίζος Ε., ό.π., σ. 35

¹⁵⁸ Δωρής Φ., Οι δι' αντιπροσώπου συναλλαγές στο ιδιωτικό δίκαιο, Π.Ν. Σάκκουλα, 2021, σ. 71 επ.

¹⁵⁹ Πουρνάρας Ε., ό.π., σ. 500, παρ. 2, Δωρής Φ., ό.π., σ. 72-73, ολ ΑΠ 19/2003 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 294/2017 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

¹⁶⁰ Πουρνάρας Ε., ό.π., σ. 500, ΠΠΡοδ 129/2004 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

¹⁶¹ Πουρνάρας Ε., ό.π., σ. 501

¹⁶² Πουρνάρας Ε., ό.π., σ. 501

¹⁶³ Δωρής Φ., ό.π., σ. 106 επ.

επιχείρησης, ο οποίος είναι ο κύριος της υπόθεσης που αφορά η καταρτιθισόμενη δικαιοπραξία¹⁶⁴. Αυτό σημαίνει ότι υποκείμενο της έννομης σχέσης και αντισυμβαλλόμενος με τους πελάτες του ξενοδοχείου, τους προμηθευτές, τους τουριστικούς πράκτορες κλπ, είναι ο ιδιοκτήτης του ξενοδοχείου, και όχι ο διαχειριστής, όπως συμβαίνει και στην περίπτωση σύναψης συμβάσεων από τους υπαλλήλους του ξενοδόχου ή τον διευθυντή του ξενοδοχείου¹⁶⁵.

Σύμφωνα με την «*αρχή του εμφανούς*»¹⁶⁶ της δράσης του αντιπροσώπου, ο manager, δεν αρκεί απλώς να δρα στο όνομα και για λογαριασμό του αντιπροσωπευόμενου, αλλά θα πρέπει και να καθιστά έκδηλο στον εκάστοτε αντισυμβαλλόμενο, πελάτη, προμηθευτή, τουριστικό πράκτορα κλπ ότι ο ίδιος δρα «στο όνομα και για λογαριασμό» άλλου¹⁶⁷, δηλαδή ότι είναι αντιπρόσωπος του φορέα της επιχείρησης. Μπορεί να δηλώσει ρητά ότι ενεργεί στο όνομα άλλου, ή αυτό να συνάγεται και σιωπηρώς, οπότε θα πρόκειται για περίπτωση σιωπηρής αντιπροσώπευσης¹⁶⁸. Ειδικότερα, θα πρέπει να καθιστά φανερό ότι υποκείμενο της ιδρυόμενης έννομης σχέσης θα είναι όχι ο ίδιος, αλλά ο αντιπροσωπευόμενος φορέας της ξενοδοχειακής επιχείρησης, για τον οποίο φορέα της επιχείρησης θέλει να παραχθούν τα έννομα αποτελέσματα¹⁶⁹. Αρκεί λοιπόν να προκύπτει από συγκεκριμένα στοιχεία της δικαιοπραξίας ότι ο υπογράφων ενήργησε στο όνομα άλλου, λ.χ. από το προοίμιο της σύμβασης, ή και να συνάγεται από τις περιστάσεις, εφόσον υπάρχει κάποιο έρεισμα στο κείμενο της επιχειρούμενης δικαιοπραξίας¹⁷⁰. Πάντως δεν χρειάζεται να κατονομάζει τον ιδιοκτήτη του ξενοδοχείου, αλλά αρκεί αυτός να μπορεί να καθοριστεί, χωρίς να επηρεάζεται η άμεση ενέργεια της σύμβασης που συνάπτει ο διαχειριστής με τον τρίτο¹⁷¹.

Επιπλέον, η καταρτιζόμενη δικαιοπραξία θα πρέπει να κινείται στα όρια της εξουσίας του hotel manager για αντιπροσώπευση. Εφόσον πρόκειται προφανώς για περίπτωση εκούσιας αντιπροσώπευσης, η έκταση της εξουσίας του manager ως αντιπροσώπου καθορίζεται από την σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχειακής επιχείρησης. Το περιεχόμενο και η έκταση της εξουσίας προς αντιπροσώπευση θα εξευρεθεί κατόπιν ερμηνείας, βάσει των άρθρων 173 και 200 ΑΚ¹⁷².

Έτσι, ο αντιπροσωπευόμενος¹⁷³ λήπτης, και όχι ο δότης, θα ευθύνεται έναντι των αντισυμβαλλομένων του πελατών, προμηθευτών, ταξιδιωτικών πρακτόρων, εργαζομένων κλπ, όπως θα ευθύνεται και με βάση την 834 ΑΚ, για τα οποία θα γίνει εκτενής ανάπτυξη παρακάτω.

¹⁶⁴ Πουρνάρας Ε., σε: Γεωργιάδης Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 211-235, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 504

¹⁶⁵ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 35

¹⁶⁶ Δωρής Φ., ό.π., σ. 172

¹⁶⁷ Δωρής Φ., ό.π., σ. 172, 173

¹⁶⁸ Πουρνάρας Ε., ό.π., σ. 501

¹⁶⁹ Πουρνάρας Ε., ό.π., σ. 501

¹⁷⁰ Πουρνάρας Ε., ό.π., σ. 502

¹⁷¹ Πουρνάρας Ε., ό.π., σ. 502

¹⁷² Πουρνάρας Ε., ό.π., σ. 504, Δωρής Φ., ό.π., σ. 106 επ.

¹⁷³ Δωρής Φ., ό.π., σ. 172, 173

β. Μη γνήσια σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχείου

Ο διαχειριστής συνάπτει εγκύτως ξενοδοχειακές συμβάσεις στο όνομά του αλλά για λογαριασμό του λήπτη του management¹⁷⁴. Πρόκειται για περίπτωση έμμεσης αντιπροσώπευσης¹⁷⁵. Υποκείμενο της ιδρυόμενης με τις ενέργειες του αντιπροσώπου έννομης σχέσης και συμβαλλόμενο μέρος, σε αντίθεση με την γνήσια σύμβαση hotel management, δεν είναι η αναθέτουσα επιχείρηση, αλλά ο ίδιος ο δικαιοπρακτών hotel manager¹⁷⁶. Ο διαχειριστής του ξενοδοχείου, ως έμμεσος αντιπρόσωπος και εφόσον ενεργεί στο δικό του όνομα, αναλαμβάνει προσωπικά, δικαιώματα και υποχρεώσεις έναντι του τρίτου, λ.χ. πελάτη του ξενοδοχείου, προμηθευτή, τουριστικού πράκτορα κλπ, με τον οποίο συναλλάσσεται. Τα αποτελέσματα της αντιπροσώπευσης επέρχονται στο πρόσωπο του manager - έμμεσου αντιπροσώπου, ο οποίος, βάσει εσωτερικής σχέσης του με την αναθέτουσα επιχείρηση, υποχρεούται να μεταβιβάσει τα αποτελέσματα της αντιπροσώπευσης στον αντιπροσωπευόμενο - φορέα της ξενοδοχειακής επιχείρησης με ιδιαίτερη δικαιοπραξία μεταξύ τους¹⁷⁷. Πρόκειται δηλαδή για «*αντιπροσώπευση συμφερόντων*», εν προκειμένω, της αναθέτουσας ξενοδοχειακής επιχείρησης και όχι αντιπροσώπευση του ά. 211 ΑΚ.

Επειδή ο διαχειριστής ξενοδοχειακής επιχείρησης, όταν ενεργεί ως έμμεσος αντιπρόσωπος, συμβάλλεται στο δικό του όνομα, θα μπορούσε να τεθεί ζήτημα αν μπορεί να συνάψει ξενοδοχειακή σύμβαση, δηλαδή σύμβαση με ταξιδιωτικό πράκτορα με αντικείμενο την παραχώρηση της χρήσης καταλυμάτων και την παροχή συναφών υπηρεσιών στους πελάτες του ταξιδιωτικού πράκτορα¹⁷⁸, αν η τυπική ιδιότητα του ξενοδόχου, δηλαδή η κατοχή άδειας λειτουργίας ξενοδοχείου, θεωρηθεί αναγκαίο σύστοιχο της έννοιας της ξενοδοχειακής σύμβασης¹⁷⁹. Το ζήτημα δεν είναι καθόλου ασήμαντο, αν σκεφτεί κανείς ότι ενδέχεται ακόμα και το σύνολο των δωματίων του ξενοδοχείου να αποτελούν αντικείμενο ξενοδοχειακής σύμβασης και να παραχωρούνται προς χρήση μόνο σε πελάτες ταξιδιωτικών πρακτόρων. Καταρχήν λοιπόν για την πλήρωση της υποκειμενικής προϋπόθεσης της ξενοδοχειακής σύμβασης θα πρέπει να υφίσταται άδεια λειτουργίας στο όνομα του συμβαλλόμενου¹⁸⁰. Ωστόσο, ορθότερη φαίνεται η άποψη ότι για την τυπολογική κατηγοριοποίηση μιας σύμβασης στις ξενοδοχειακές συμβάσεις, είναι αδιάφορο αν το πρόσωπο που αναλαμβάνει την υποχρέωση παροχής χρήσης καταλύματος και συναφών ξενοδοχειακών υπηρεσιών έχει την ως άνω αναλυθείσα τυπική ιδιότητα του ξενοδόχου¹⁸¹. Έτσι, ο διαχειριστής του ξενοδοχείου πρέπει να θεωρηθεί ότι, παρότι δεν έχει την τυπική ιδιότητα του ξενοδόχου, συνάπτει εγκύτως ξενοδοχειακές συμβάσεις, προς εκτέλεση των υποχρεώσεων που έχει αναλάβει στο πλαίσιο της μη

¹⁷⁴ Διβριώτη Α. σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 256

¹⁷⁵ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 35-36, Διβριώτη Α. σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 256

¹⁷⁶ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 36, Πουρνάρας Ε., ό.π., σ. 505

¹⁷⁷ Δωρής Φ., ό.π., σ. 173

¹⁷⁸ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 15

¹⁷⁹ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 36

¹⁸⁰ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 33-35

¹⁸¹ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 37

γνήσιας σύμβασης hotel management¹⁸², επειδή αποκτά το δικαίωμα διαχείρισης της ξενοδοχειακής επιχείρησης δυνάμει της σύμβασης διαχείρισης ξενοδοχειακής επιχείρησης με τον φορέα της¹⁸³. Αυτό είναι λογικό, εφόσον ο ξενοδόχος έχει παραχωρήσει συμβατικά τη διαχείριση του ξενοδοχείου στον δότη του management, επιτρέποντάς του την κατάρτιση συμβάσεων που αφορούν στην λειτουργία και την αποτελεσματική εκμετάλλευση της ξενοδοχειακής επιχείρησης, κορωνίδα της οποίας είναι η κατάρτιση συμβάσεων με ταξιδιωτικούς πράκτορες¹⁸⁴. Εξάλλου, οι υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται έναντι του πράκτορα και οι παροχές που οφείλονται στους πελάτες του είναι οι ίδιες, είτε συμβάλλεται με τον πράκτορα ο ίδιος ο φορέας της ξενοδοχειακής επιχείρησης είτε ο διαχειριστής της.

Στον Αστικό Κώδικα δεν ρυθμίζεται η έμμεση αντιπροσώπευση αλλά μόνο η άμεση. Το αν πρόκειται για περίπτωση άμεσης ή έμμεσης αντιπροσώπευσης και συνεπώς για περίπτωση γνήσιας ή μη γνήσιας σύμβασης διαχείρισης ξενοδοχείου, εξαρτάται, κατά τον ειδικό ερμηνευτικό κανόνα του 212 ΑΚ, από το αν μπορεί να διαγνωστεί ότι ο διαχειριστής του ξενοδοχείου ενεργεί στο όνομα άλλου. Έτσι, αν δεν μπορεί να διαγνωστεί ερμηνευτικά, βάσει των 173 και 200 ΑΚ, ότι ο manager ενήργησε στο όνομα άλλου, τότε θα εφαρμοστεί ο ερμηνευτικός κανόνας της 212 ΑΚ¹⁸⁵ και θα θεωρηθεί ότι ενήργησε στο δικό του όνομα και τα αποτελέσματα της δικαιοπραξίας θα αφορούν αυτόν προσωπικά¹⁸⁶.

B. Διάκριση σε εθνική και διεθνή σύμβαση hotel management

α. Εθνική σύμβαση hotel management

«Εθνική» θεωρείται η σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχειακής επιχείρησης όταν και οι δύο συμβαλλόμενοι έχουν την ίδια εθνικότητα και δραστηριοποιούνται στην ίδια χώρα. Συνήθως, όταν ο λήπτης είναι μικρομεσαία επιχείρηση και επιθυμεί να αποκτήσει ανταγωνιστικό προβάδισμα στον κλάδο¹⁸⁷.

β. Διεθνής σύμβαση hotel management

Αφορά τις περιπτώσεις κατά τις οποίες ο δότης του hotel management είναι αλλοδαπή εταιρεία, ή είναι διαφορετικής εθνικότητας, όταν πρόκειται για φυσικό πρόσωπο, σε σχέση με το λήπτη¹⁸⁸ και δραστηριοποιούνται σε διαφορετική χώρα.

Συνήθως προτιμάται από τον λήπτη του ξενοδοχειακού management σε περιπτώσεις όπου πρόκειται για επιχείρηση σε αναπτυσσόμενη χώρα, ενώ ο δότης σε αναπτυγμένη, καθώς ο λήπτης προσδοκά στην μεταφορά εμπειρίας και τεχνογνωσίας (know-how)¹⁸⁹ στην επιχείρησή του από χώρες του εξωτερικού με καλύτερες

¹⁸² Ρίζος Ε., ό.π. σ. 36,

¹⁸³ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 37

¹⁸⁴ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 36

¹⁸⁵ ΑΠ 929/2004, ΧρΙΔ 2004, 978

¹⁸⁶ Πουρνάρας Ε., ό.π., σ. 502, ΑΠ 647/2017 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

¹⁸⁷ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 605

¹⁸⁸ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 604

¹⁸⁹ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 605

συνθήκες εθνικής οικονομίας σε σχέση με τις συνθήκες που επικρατούν στην δική του χώρα, καθώς και την υψηλού επιπέδου εκπαίδευση του προσωπικού του¹⁹⁰. Για το λόγο αυτό, η εξάρτηση του λήπτη από τον δότη είναι συνήθως εντονότερη στις διεθνείς συμβάσεις διαχείρισης ξενοδοχείου σε σχέση με τις εθνικές¹⁹¹. Συνήθως ο λήπτης αποσκοπεί στην ανάκτηση της διαχείρισης του ξενοδοχείου του¹⁹² μετά τη λήξη της σύμβασης, αφού θα έχει αναπτυχθεί η επιχείρησή του και θα έχει αποκομίσει τα οφέλη από τη λειτουργική διαχείριση του ξενοδοχείου από την αλλοδαπή εταιρεία, λ.χ. φήμη, πελατεία, όνομα, τεχνογνωσία, εμπειρία κλπ.

Από την άλλη, ο δότης του διεθνούς hotel management είναι συνήθως εταιρεία που επιδιώκει την επέκταση της δραστηριότητάς της σε παγκόσμιο επίπεδο χωρίς ιδιαίτερες επενδύσεις κεφαλαίων¹⁹³, με χαρακτηριστικό παράδειγμα την εταιρεία Hilton.

Επειδή οι διεθνείς συμβάσεις hotel management συνάπτονται με αλλοδαπές εταιρείες διαχείρισης, η εμπλοκή του στοιχείου αλλοδαπότητας, δημιουργεί ζητήματα και από την άποψη του ιδιωτικού διεθνούς δικαίου¹⁹⁴. Ειδικότερα, σε περίπτωση που ανακύψει διαφορά μεταξύ των μερών από την μεταξύ τους σύμβαση, θα πρέπει να εξευρεθεί το εφαρμοστέο δίκαιο. Σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 593/2008 (Ρώμη I) για τις συμβατικές ενοχές, και ειδικότερα σύμφωνα με το ά. 3§1 αυτού, εφαρμοστέο είναι το δίκαιο που επέλεξαν τα μέρη, ρητά ή σιωπηρά¹⁹⁵. Το άρθρο αυτό υιοθετεί την αρχή της απόλυτης αυτονομίας των συμβαλλομένων, δηλαδή κατοχυρώνει την ελευθερία των συμβαλλομένων να επιλέγουν οποιοδήποτε δίκαιο θέλουν να διέπει τη μεταξύ τους σύμβαση, ακόμα και το δίκαιο ενός κράτους που δεν εμφανίζει κανέναν σύνδεσμο με αυτήν, καθώς μπορεί να το θεωρούν ως το καταλληλότερο για την συγκεκριμένη σύμβαση ή απλά ως ουδέτερο¹⁹⁶. Αν δεν υπήρξε σχετική επιλογή, κατά τον ειδικό επικουρικό κανόνα του ά. 4§1 εδ. β' του Κανονισμού Ρώμη I εφαρμόζεται το δίκαιο της χώρας στην οποία ο πάροχος της υπηρεσίας, δηλαδή ο δότης του hotel management, έχει τη συνήθη διαμονή του, δηλαδή κατά το ά. 19§1 α', ο τόπος όπου έχει την κεντρική του διοίκηση, αν πρόκειται για εταιρεία, ή κατά το άρθρο 19§1 εδ. β', ο κύριος τόπος επιχειρηματικής του δραστηριότητας, στο χρόνο κατάρτισης της σύμβασης (19§3 Ρώμη I)¹⁹⁷. Άρα, εφαρμοστέο είναι το δίκαιο της συνήθους διαμονής του διαχειριστή του ξενοδοχείου.

¹⁹⁰ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 605

¹⁹¹ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 605

¹⁹² Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 605

¹⁹³ *Evanoff M.*, ό.π., διαθέσιμο σε: <https://ecommons.cornell.edu/handle/1813/71230>

¹⁹⁴ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 605

¹⁹⁵ Παπασιώπη-Πασιά Ζ. σε Γραμματικάκη Αλεξίου Α. - Παπασιώπη-Πασιά Ζ. - Βασιλακάκης Ε., *Ιδιωτικό Διεθνές Δίκαιο*, Στ. Έκδοση, Σάκκουλα, 2017, σ. 307, Διβριώτη Α. σε Βενιέρη Ι., *Σύμβαση Διαχείρισης Ξενοδοχείου*, σ. 264

¹⁹⁶ Παπασιώπη-Πασιά Ζ., ό.π., σ. 306-307

¹⁹⁷ Παπασιώπη-Πασιά Ζ. σε Γραμματικάκη Αλεξίου Α. - Παπασιώπη-Πασιά Ζ. - Βασιλακάκης Ε., *Ιδιωτικό Διεθνές Δίκαιο*, Στ. Έκδοση, Σάκκουλα, 2017, σ. 310-311

Στην πράξη, τα μέρη θα έχουν προβλέψει κατά την κατάρτιση της σύμβασης το εφαρμοστέο δίκαιο¹⁹⁸, χωρίς να αποκλείεται και ο εκ των υστέρων καθορισμός του¹⁹⁹. Επιπρόσθετα, στις πλειονότητα των περιπτώσεων, τα μέρη θα έχουν προβλέψει και όρο για υπαγωγή των διαφορών που ενδέχεται να ανακύψουν από την μεταξύ τους σύμβαση σε διαιτησία²⁰⁰, τόσο για λόγους ταχείας επίλυσης των διαφορών και εκδίκασής τους από πρόσωπα που διαθέτουν τις απαραίτητες εξειδικευμένες προς το αντικείμενο της διαφοράς γνώσεις, όσο και γιατί αμφότερα τα μέρη θα είναι απρόθυμα να υπάγουν τις διαφορές τους στη δικαιοδοσία αλλοδαπού δικαστηρίου²⁰¹. Επίσης, θα έχουν καθορίσει συμβατικά τόσο τον τόπο, όσο και τη γλώσσα διεξαγωγής της διαιτησίας²⁰².

7. ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

1. Αμφοτεροβαρής και επαχθής δικαιοπραξία

Η σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχείου είναι καταρχάς μια αμφοτεροβαρής δικαιοπραξία, αφού γεννά δικαιώματα και υποχρεώσεις υπέρ και σε βάρος και των δύο μερών²⁰³. Η παροχή του ενός μέρους, δηλαδή, η αμοιβή που παρέχει ο ιδιοκτήτης του ξενοδοχείου στον διαχειριστή, λειτουργεί ως αντιστάθμισμα της παροχής του τελευταίου, δηλαδή για τις υπηρεσίες διαχείρισης του ξενοδοχείου που προσφέρει, ενώ οι εκατέρωθεν αυτές παροχές βρίσκονται σε σχέση αλληλεξάρτησης και αποτελούν αντικείμενο ενιαίας σύμβασης. Κατ' αποτέλεσμα, πρόκειται και για μια επαχθή δικαιοπραξία, αφού η κάθε παροχή γίνεται έναντι ανταλλάγματος²⁰⁴.

2. Ανώνυμη σύμβαση

Πρόκειται για ανώνυμη ή μη ρυθμισμένη σύμβαση, δηλαδή εξαιρετικά ιδιόμορφη σύμβαση, κατά τα ουσιώδη τουλάχιστον στοιχεία της, που δεν μπορεί να υπαχθεί σε κανέναν από τους ρυθμιζόμενους, συμβατικούς τύπους στον Αστικό Κώδικα ή σε άλλους ειδικούς νόμους²⁰⁵. Αυτό δεν σημαίνει ότι υπάρχει παντελής έλλειψη οποιουδήποτε ρυθμιστικού πλαισίου, αλλά είναι εξαιρετικά δύσκολη η διατύπωση ή η επιλογή των κατάλληλων ρυθμιστικών κανόνων²⁰⁶. Η σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχείου είναι προϊόν της συναλλακτικής πρακτικής και της ελευθερίας των συμβάσεων, η οποία καθιερώνεται έμμεσα στην ΑΚ 361 αλλά απορρέει και από την συνταγματικώς κατοχυρωμένη αρχή της αυτονομίας της ιδιωτικής βούλησης ή της

¹⁹⁸ Διβριώτη Α. σε Βενιέρη Ι., Σύμβαση Διαχείρισης Ξενοδοχείου, σ. 264

¹⁹⁹ για το ζήτημα του μετασυμβατικού καθορισμού του εφαρμοστέου δικαίου βλ. περαιτέρω Παπασιώπη-Πασιά Ζ. σε Γραμματικάκη Αλεξίου Α. - Παπασιώπη-Πασιά Ζ. - Βασιλακάκης Ε., *Ιδιωτικό Διεθνές Δίκαιο*, Στ. Έκδοση, Σάκκουλα, 2017, σ. 308-309

²⁰⁰ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 609, Διβριώτη Α. σε Βενιέρη Ι., Σύμβαση Διαχείρισης Ξενοδοχείου, σ. 264

²⁰¹ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 609

²⁰² Διβριώτη Α., σε Βενιέρη Ι., Σύμβαση Διαχείρισης Ξενοδοχείου, σ. 264

²⁰³ Ζερβογιάννη Ε., ό.π., σ. 838.

²⁰⁴ Ζερβογιάννη Ε., ό.π., σ. 838

²⁰⁵ Γεωργιάδης Α., *Εγχειρίδιο Ειδικού Ενοχικού Δικαίου*, Π.Ν. Σάκκουλα, 2014, σ. 10, Ζερβογιάννη Ε., ό.π., σ. 839, ΜΕΦΑΘ 2095/2022, ό.π.

²⁰⁶ Γεωργιάδης Α., *Εγχειρίδιο Ειδικού Ενοχικού Δικαίου*, ό.π., σ. 12

ιδιωτικής αυτονομίας (ά. 5 §§1, 3 και 106 §2 του Συντάγματος)²⁰⁷. Η τελευταία υποκαθιστά την δύσκαμπτη νομοθετική διαδικασία και την ατελή νομοθετική ρύθμιση του συμβατικού δικαίου²⁰⁸ και παρέχει στα μέρη της σύμβασης τη δυνατότητα να διαμορφώσουν το περιεχόμενό της, ανάλογα με τις ανάγκες και τις επιδιώξεις τους, με όρια την ΑΚ 3, 174, 178 και 179²⁰⁹. Μάλιστα, εμφανίζεται με ιδιαίτερη συχνότητα στην συναλλακτική πρακτική ώστε θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως σύμβαση «*τυποποιημένη στις συναλλαγές*» («*verkehrstypische verträge*»)²¹⁰.

Επιπλέον, η σύμβαση διαχείρισης επιχείρησης (management) ανήκει στις λεγόμενες «*νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας*»²¹¹, που διαπλάστηκαν πρώτα εμπειρικά στην συναλλακτική πρακτική και εξ αυτού του λόγου, δεν ρυθμίζονται καθόλου ή ρυθμίζονται ατελώς, οπότε το βάρος της επίλυσης των προβλημάτων που θα ανακύψουν επιφορτίζει την θεωρία και την νομολογία²¹².

3. Μικτή σύμβαση

Αποτελεί μικτή και συγκεκριμένα μικτοτυπική σύμβαση²¹³, αφού φέρει τα ουσιώδη χαρακτηριστικά γνωρίσματα (*essentialia negotii*) περισσότερων συμβατικών τύπων²¹⁴, τα οποία είναι ίσης σημασίας²¹⁵. Δεν αποτελεί σώρευση απλώς ορισμένων συμβατικών τύπων σε ένα εξωτερικά ενιαίο συμβατικό σχήμα, αλλά συνδυάζει περισσότερες υποχρεώσεις παροχής περισσότερων αυτοτελών τύπων συμβάσεων²¹⁶. Στην ουσία πρόκειται για συγκερασμό περισσότερων συμβάσεων σε μια οικονομική ενότητα²¹⁷. Η μελετούμενη σύμβαση παρουσιάζει καταρχάς κοινά σημεία με τη σύμβαση εντολής (ΑΚ 713 επ.), ως προς την κύρια παροχή του διαχειριστή, την ανάληψη και διεκπεραίωση κύριας υπόθεσης²¹⁸, με τη διαφορά όμως ότι στη σύμβαση διαχείρισης οφείλεται αμοιβή, ενώ η σύμβαση εντολής είναι άμισθη²¹⁹. Η μελετούμενη σύμβαση παρουσιάζει επίσης και αρκετές ομοιότητες με την σύμβαση εργασίας, υπό τη μορφή της παροχής ανεξάρτητων υπηρεσιών (ΑΚ 648 επ.)²²⁰, ιδίως όταν ο manager είναι ανεξάρτητος και ελεύθερος επαγγελματίας με ειδίκευση στην διοίκηση ξένων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων²²¹ αλλά και με τη σύμβαση έργου (ΑΚ

²⁰⁷ Γεωργιάδης Α., Εισαγωγή στο Ενοχικό Δίκαιο, ό.π., σ. 660

²⁰⁸ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 9, 10

²⁰⁹ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 10

²¹⁰ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 10, Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 314,

²¹¹ Γεωργιάδης Α., ό.π., 2014, σ. 13, Κορνηλάκης, Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο, том. 1, 2η έκδ., 2012, σ. 16-17, Σπυριδάκης Ι., ό.π., σ. 69, βλ. περαιτέρω: Γεωργιάδης Α., ό.π., 2015, Γεωργιάδης Α., ό.π., 1995,

²¹² Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 13

²¹³ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 316, Ρίζος Ε., ό.π., σ. 100, Διβριώτη Α., ό.π., 2016, σ. 51, Τσουρούτη Αικ., ό.π., σ. 95, Αθανασίου Α., ό.π., σ. 979, Τριανταφυλλίδης Β., Συμβάσεις Παροχής Υπηρεσιών, Ισχύον Πλαίσιο & Προοπτική Μεταρρύθμισης, Π.Ν. Σάκκουλας, 2019, σ. 73

²¹⁴ Ζερβογιάννη Ε., ό.π., σ. 838.

²¹⁵ Ζερβογιάννη Ε., ό.π., σ. 839

²¹⁶ Σπυριδάκης Ι., ό.π., σ. 71

²¹⁷ Γεωργιάδης Α., Νέες Μορφές Συμβάσεων, ό.π., 2015, σ. 12, Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 317

²¹⁸ Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 73

²¹⁹ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 99

²²⁰ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 99, Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 73

²²¹ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 316

681 επ.)²²², όταν συμφωνείται ένα ορισμένο ή οριστό αποτέλεσμα, λ.χ. ενός συγκεκριμένου ελάχιστου κέρδους²²³ («σύμβαση *management* ελάχιστης εγγύησης»)²²⁴. Δεν αποκλείεται μάλιστα να εμφανίζει στοιχεία και άλλων συμβατικών τύπων, λ.χ. της σύμβασης μίσθωσης²²⁵.

4. Εφαρμοστές Διατάξεις

Η ελευθερία των συμβάσεων, βάσει της οποίας θα διαμορφωθεί η σύμβαση *hotel management*, δεν επιλύει όλα τα ζητήματα που μπορεί να ανακύψουν σε μία μη ρυθμισμένη, σαν αυτή, σύμβαση, ενώ χρειάζεται και προστασία το ασθενέστερο μέρος, από την άμετρη ή την καταχρηστική εκμετάλλευση της συμβατικής ελευθερίας και της διαπραγματευτικής ισχύος του ισχυρού μέρους²²⁶. Καταρχήν λοιπόν, θα ισχύσει ό,τι συμφώνησαν τα μέρη (361 ΑΚ)²²⁷ και τα κενά της σύμβασης, που δεν αποτέλεσαν αντικείμενο διαπραγμάτευσης και συμφωνίας των μερών, θα καλυφθούν με την ευθεία ή αναλογική εφαρμογή των διατάξεων του Αστικού Κώδικα. Το ζήτημα λοιπόν που ανακύπτει είναι ποιες διατάξεις του ΑΚ είναι εφαρμοστές στην συγκεκριμένη σύμβαση.

Ως ανώνυμη σύμβαση υπάγεται καταρχήν στους κανόνες του γενικού ενοχικού δικαίου (287 επ. ΑΚ), και επιπρόσθετα μπορούν να εφαρμοστούν ευθέως ή αναλογικά και ορισμένες από τις διατάξεις του ειδικού ενοχικού δικαίου²²⁸. Ως μικτή (μικτοτυπική) σύμβαση²²⁹, η σύμβαση διαχείρισης δεν ενέχει κύρια και δευτερεύουσα παροχή, ώστε να απορροφάται η τελευταία από την πρώτη, αλλά σε κάθε μία από τις εκατέρωθεν οφειλόμενες παροχές εφαρμόζονται οι διατάξεις της οικείας σύμβασης. Έχουν υποστηριχθεί διάφορες απόψεις ως προς την ανεύρεση των κανόνων που πρέπει να εφαρμοστούν γενικά σε μια μικτή σύμβαση, και άρα και στη σύμβαση *hotel management*. Οι βασικότερες θεωρίες που έχουν υποστηριχθεί είναι η θεωρία της απορρόφησης, η θεωρία του συνδυασμού, η δημιουργική θεωρία και η θεωρία της αναλογίας²³⁰, καθώς και ο συνδυασμός των θεωριών αυτών²³¹, αφού καμία θεωρία δεν καλύπτει εντελώς όλες τις περιπτώσεις μικτών συμβάσεων²³². Επειδή στη σύμβαση διαχείρισης επιχείρησης συνδυάζονται περισσότεροι συμβατικοί τύποι (εντολής, έργου, εργασίας) κατά τρόπο ισοδύναμο, εφαρμοστές είναι καταρχήν οι διατάξεις του τύπου που ταιριάζει περισσότερο στην εκάστοτε περίπτωση, οπότε για κάθε παροχή θα εφαρμοστούν οι διατάξεις που ρυθμίζουν την σύμβαση στην οποία

²²² Ρίζος Ε., ό.π., σ. 99, *Τσουρούτη Αικ.*, «Η σύμβαση μανάτζμεντ (Η σύμβαση διοίκησης επιχείρησης)», σε Κριτική Επιθεώρηση 2002/2 σ. 93, *Διβριώτη Α.*, 2016, ό.π., σ. 51, *Παπαδοπούλου-Κλαμαρή Δ.*, ό.π., σ. 135

²²³ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 99, *Τριανταφυλλίδης Β.*, ό.π., σ. 73

²²⁴ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 99

²²⁵ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 99

²²⁶ *Γεωργιάδης Α.*, *Εγχειρίδιο Ειδικού Ενοχικού Δικαίου*, ό.π., σ. 14

²²⁷ *Παντελίδου Κ.*, ό.π., σ. 6

²²⁸ *Γεωργιάδης Α.*, ό.π., σ. 10, *Σπυριδάκης Ι.*, ό.π., σ. 71

²²⁹ *Διαθεσόπουλος Μ.*, ό.π., σ. 317, Ρίζος σ. 100, *Διβριώτη Α.*, 2016, ό.π., σ. 51, *Τσουρούτη Αικ.*, ό.π., σ. 95, *Αθανασίου Α.*, ό.π., 979, *Τριανταφυλλίδης Β.*, ό.π., σ. 73

²³⁰ περαιτέρω για τις θεωρίες αυτές, βλ. *Ζερβογιάννη Ε.*, ό.π., σ. 839, *Σπυριδάκης Ι.*, ό.π., σ. 72

²³¹ *Διαθεσόπουλος Μ.*, ό.π., σ. 318, *Ζερβογιάννη Ε.*, ό.π., σ. 839

²³² *Παντελίδου Κ.*, ό.π., σ. 43

υπάγεται η παροχή σύμφωνα με την θεωρία του συνδυασμού²³³, που κρίνεται εν προκειμένω προσηγορύτερη. Έτσι, για κάθε παροχή θα εφαρμοστούν οι διατάξεις της σύμβασης που προσιδιάζει περισσότερο στην εκάστοτε παροχή²³⁴.

Ειδικότερα, αναφορικά με την κύρια υποχρέωση του δότη του management για ανάληψη, διαχείριση και διεκπεραίωση των (ξένων) υποθέσεων του λήπτη, θα τύχουν εφαρμογής οι διατάξεις περί εντολής (713 επ. ΑΚ)²³⁵ με εξαίρεση εκείνες που δεν συμβιβάζονται με τον έμμισθο χαρακτήρα της σύμβασης management²³⁶. Τα ίδια θα ισχύσουν και για την υποχρέωση απόδοσης λογαριασμών και λογοδοσίας. Κατ'άλλη άποψη²³⁷, η σύμβαση management θα πρέπει να χαρακτηριστεί τουλάχιστον, ως προς τη βασική παροχή, ήτοι τη διοίκηση και διαχείριση της επιχείρησης, ως σύμβαση παροχής ανεξάρτητων υπηρεσιών με στοιχεία εντολής, επομένως θα εφαρμόζονται κατά κανόνα οι διατάξεις της σύμβασης εργασίας (ΑΚ 648 επ.), ως ρυθμίζουσες την πλέον χαρακτηριστική συμβατική παροχή, με εξαίρεση αυτές που αφορούν στη σύμβαση εξαρτημένης εργασίας, με σεβασμό στις όποιες αποκλίσεις επιβάλλει η ιδιαιτερότητα των λοιπών συμβατικών αντικειμένων και, κυρίως, η βούληση των μερών, και συμπληρωματικά θα έχουν εφαρμογή και οι διατάξεις περί εντολής, εξαιρέσει εκείνων που προϋποθέτουν άμισθο χαρακτήρα²³⁸. Αναφορικά με την αμοιβή του δότη του management, εφαρμοστέες είναι οι διατάξεις για τη σύμβαση εργασίας και την παροχή ανεξάρτητων υπηρεσιών (648 και 649 ΑΚ)²³⁹, εκτός εννοείται εκείνων που αφορούν αποκλειστικά στη σύμβαση εξαρτημένης εργασίας. Ο δότης του management ευθύνεται για κάθε πταίσμα (713, 652 ΑΚ), ενώ κατά την 673 ΑΚ, σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης λόγω παραβίασης αυτής, μπορεί να ζητηθεί αποζημίωση από το μέρος που αθέτησε τη σύμβαση²⁴⁰. Συμπληρωματικά εφαρμόζονται και οι διατάξεις του γενικού ενοχικού δικαίου (287 επ. ΑΚ)²⁴¹. Επιπλέον, επειδή η σύμβαση αφορά στο συμφέρον και των δύο συμβαλλόμενων επιχειρήσεων επιτρέπει, βάσει και του άρθρου 724 ΑΚ, συμφωνία ως προς την άσκηση του δικαιώματος ανάκλησης της εντολής.

5. Διαρκής

²³³ Σπυριδάκης Ι., ό.π., σ. 72

²³⁴ Σπυριδάκης Ι., ό.π., σ. 72, Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 73, ΠΠρΠειρ 433/2013, ΕλλΔνη 2014, 871

²³⁵ Τουντόπουλος Β., σε: Γεωργιάδης Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 713-729, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 1601, ΠΠειρ 4033/2013 ΕλλΔνη 2014, 871

²³⁶ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 316, «Η σύμβαση διαχείρισης επιχείρησης», 2019, διαθέσιμο σε: <https://bema.gr/management-agreement/>

²³⁷ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 319

²³⁸ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 319

²³⁹ Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 73, Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 603, 606, «Η σύμβαση διαχείρισης επιχείρησης», ό.π., ΔΕφΠειρ 657/2022 ΚΒΣ - Τιμολόγιο παροχής υπηρεσιών - Σύμβαση εξαρτημένης εργασίας - Σύμβαση ανεξάρτητων υπηρεσιών - Σύμβαση διαχείρισης επιχείρησης - Χρόνος έκδοσης τιμολογίου παροχής υπηρεσιών Μέσο Δημοσίευσης: ΤΝΠ QUALEX, ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ, 196/2022, σελ. 862 - 862

²⁴⁰ Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 73

²⁴¹ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 319, «Η σύμβαση διαχείρισης επιχείρησης», ό.π.

Η μελετούμενη σύμβαση είναι επίσης διαρκής, αφού η παροχή του διαχειριστή εκπληρώνεται σε σχετικά μακρό χρονικό διάστημα²⁴². Απαιτείται επίδειξη συνεχούς συμπεριφοράς εκ μέρους του διαχειριστή καταρχήν, αλλά και του ιδιοκτήτη της επιχείρησης. Η διάρκεια δεν έχει εν προκειμένω την έννοια της προθεσμίας εκπλήρωσης των εκατέρωθεν συμβατικών παροχών, αλλά την έννοια του χρονικού διαστήματος στο οποίο ο δότης του management είναι οφειλέτης της διαρκούς παροχής για διοίκηση της επιχείρησης²⁴³. Το γεγονός ότι πρόκειται για διαρκή σύμβαση, δεν στερείται νομικών συνεπειών, ιδίως για τη λήξη της σύμβασης, την ανώμαλη εξέλιξη, το περιεχόμενο και την έκταση της υποχρέωσης πίστης²⁴⁴ και την «μετενέργεια της λήξασας σχέσης»²⁴⁵.

6. Άτυπη

Η σύμβαση hotel management είναι άτυπη, αφού δεν ρυθμίζεται νομοθετικά, όπως στις περισσότερες έννομες τάξεις²⁴⁶, και δεν υπάρχει διάταξη νόμου που να επιβάλλει την τήρηση ορισμένου τύπου για την σύναψή της. Θα εφαρμοστεί λοιπόν η ΑΚ 158, που καθιερώνει την «αρχή του ατύπου» των δικαιοπραξιών, ως ειδικότερη εκδήλωση της συμβατικής ελευθερίας²⁴⁷ και της ιδιωτικής αυτονομίας²⁴⁸. Επομένως, το κύρος της σύμβασης διαχείρισης ξενοδοχείου δεν εξαρτάται από την τήρηση ορισμένου τύπου, ενώ δεν αποκλείεται, θεωρητικά τουλάχιστον, η σύμβαση να καταρτιστεί και προφορικά²⁴⁹ ή σιωπηρά²⁵⁰, και γενικώς με κάθε μέσο με το οποίο μπορεί να γίνει γνωστή η βούληση²⁵¹, όπως αντίστοιχα και στη σύμβαση franchising²⁵².

Εξάλλου, η τήρηση τύπου για την κατάρτιση μιας δικαιοπραξίας επιβάλλεται συνήθως με στόχο «προειδοποιητικό»²⁵³, όπως για την προστασία των δικαιοπρακτούντων από απερίσκεπτες ενέργειες και την προστασία των τρίτων²⁵⁴, περιπτώσεις που δεν συντρέχουν εδώ, ενώ ο μόνος λόγος για να τηρηθεί ο έγγραφος τύπος στην μελετούμενη σύμβαση θα ήταν για την διασφάλιση της βεβαιότητας για την κατάρτιση και το περιεχόμενο της δικαιοπραξίας και την εν γένει διευκόλυνση

²⁴² Σπυριδάκης Ι., ό.π., σ. 60

²⁴³ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 320

²⁴⁴ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 320, ΕφΘεσ783/2021, με Σχόλιο Σκαλίδη Χ., σε Αρμενόπουλος, 10, 2022, σ 1602-1606

²⁴⁵ Σπυριδάκης Ι., ό.π., σ. 61

²⁴⁶ ΑΠ 1677/2017, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

²⁴⁷ Γεωργιάδης Α., Γενικές Αρχές, σ. 399, 426, Κλαβανίδου Δ, σε Παπαστερίου Δ. - Κλαβανίδου Δ., «Δίκαιο της Δικαιοπραξίας», Σάκκουλα, 2008, σ. 64, Παντελίδου Κ., ό.π., σ. 6, 1, Παπαστερίου Δ., σε Παπαστερίου Δ. - Κλαβανίδου Δ., «Δίκαιο της Δικαιοπραξίας», Σάκκουλα, 2008, σ. 321

²⁴⁸ Παπαστερίου Δ., ό.π., σ. 321

²⁴⁹ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 604, Γεωργιάδης Α., Γενικές Αρχές, ό.π., σ. 426, Παπαστερίου Δ., ό.π., σ. 321, Ζερβογιάννη Ε., ό.π., σ. 837

²⁵⁰ Παπαστερίου Δ., ό.π., σ. 321

²⁵¹ Νικολόπουλος Π. σε: Γεωργιάδης Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 158-172, 174-178, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023., σ. 342

²⁵² βλ. και Γεωργιάδης Α., σε Νέες Μορφές Συμβάσεων, 2015, ό.π., σ. 252, όπου αναπτύσσει την ίδια προβληματική για την σύμβαση franchising

²⁵³ Νικολόπουλος Π., ό.π., σ. 342

²⁵⁴ Νικολόπουλος Π., ό.π., σ. 342, Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 163

των αποδείξεων²⁵⁵. Δευτερεύουσας σημασίας, πλην όμως αξίζει να αναφερθεί ότι, ο έγγραφος τύπος της σύμβασης συμβάλλει και στον προσδιορισμό του ακριβούς χρονικού σημείου λήξης των διαπραγματεύσεων²⁵⁶, το οποίο μπορεί να βοηθήσει στον προσδιορισμό των εκατέρωθεν αξιώσεων σε περίπτωση που ανακύψει σχετικό ζήτημα.

Προβληματισμός²⁵⁷ θα μπορούσε να τεθεί σε περίπτωση που η υπόθεση που αναλαμβάνει να διεξάγει ο δότης του management περιλαμβάνει την κατάρτιση τυπικής δικαιοπραξίας π.χ. συμβολαιογραφικός τύπος για την αγορά ακινήτου (369 ΑΚ). Το ζήτημα αναφύεται εξ αφορμής του άρθρου 217 § 2 ΑΚ που επιβάλλει για την πληρεξουσιότητα, την τήρηση του τύπου της δικαιοπραξίας την οποία αυτή αφορά. Διερωτάται λοιπόν αν η σύμβαση hotel management, που τουλάχιστον για την παροχή του δότη του management είναι έντονο το στοιχείο της εντολής (713 επ. ΑΚ)²⁵⁸, η οποία με τη σειρά της παρουσιάζει στενή σύνδεση με την πληρεξουσιότητα, θα πρέπει να περιβληθεί τον τύπο που επιβάλλει η 217 § 2 ΑΚ σε περίπτωση που περιλαμβάνει εντολή για κατάρτιση τυπικής δικαιοπραξίας. Η απάντηση θα μπορούσε να ήταν αρνητική, αφού η εντολή δεν θα πρέπει να συγχέεται με την πληρεξουσιότητα, παρά την στενή τους σύνδεση, και ούτε επηρεάζεται από την περίπτωση της τυπικότητας της πληρεξουσιότητας, αφού η τελευταία αποσκοπεί στην προστασία του πληρεξουσιόδοτη από την δράση του πληρεξουσίου έναντι τρίτων²⁵⁹. Αντίθετα, η εντολή αποτελεί εσωτερική σχέση, η οποία δεν ελλοχεύει οποιονδήποτε τέτοιο κίνδυνο για τον εντολέα, οπότε η εντολή για κατάρτιση τυπικής δικαιοπραξίας δεν απαιτείται να περιβληθεί τον ίδιο τύπο με την καταρτιθησόμενη δικαιοπραξία²⁶⁰. Όμως, όταν ο manager συμφωνείται να συνάπτει συμβάσεις τυπικές, ως άμεσος αντιπρόσωπος, τότε θα πρέπει και η σύμβαση hotel management να περιβληθεί τον ίδιο τύπο²⁶¹. Επιπρόσθετα, ο έγγραφος τύπος συντελεί και στην διευκόλυνση του ελέγχου από τις αρμόδιες αρχές ρητρών που περιορίζουν τον Ανταγωνισμό ή αφορούν σε μεταφορά τεχνολογίας, άδειες εκμετάλλευσης ευρεσιτεχνίας, παραχώρηση σήματος κλπ²⁶². Αναφορικά με τις ρήτρες μεταφοράς τεχνογνωσίας (know-how) του ά. 21 ν. 1733/1987, το ά. 22 ν. 1733/1987 προβλέπει στην παρ. 1 ότι η σύμβαση «υποβάλλεται μέσα σε ένα μήνα από την κατάρτισή της, στον ΟΒΙ», ενώ στην παρ. 2., ότι «η σύμβαση καταχωρίζεται στο μητρώο μεταφοράς τεχνολογίας», κάτι που θα μπορούσε να ερμηνευτεί ως βούληση του νομοθέτη για τήρηση έγγραφου τύπου, έστω κι αν η τήρηση εγγράφου τύπου δεν είναι προϋπόθεση του κύρους της σύμβασης²⁶³ αλλά όρος του παραδεκτού της συζήτησης²⁶⁴, καθώς στο εδ. β' της παρ.

²⁵⁵ Νικολόπουλος Π., ό.π., σ. 342, Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 163

²⁵⁶ Νικολόπουλος Π., ό.π., σ. 342

²⁵⁷ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 330, Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 163

²⁵⁸ Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 73

²⁵⁹ Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 163

²⁶⁰ Τουντόπουλος Β., ό.π., σ. 1603, Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 163

²⁶¹ βλ. Τουντόπουλος Β., ό.π., σ. 1603, αναφερόμενος στη σύμβαση εντολής

²⁶² βλ. και Γεωργιάδης Α., σε Νέες Μορφές Συμβάσεων, 2015, ό.π., σ. 252, όπου αναπτύσσει την ίδια προβληματική για την σύμβαση franchising

²⁶³ Γεωργιάδης Α., σε Νέες Μορφές Συμβάσεων, 2015, ό.π., σ. 398-399

²⁶⁴ ΑΠ 2107/2009 ΧρΙΔ 11, 140, ΑΠ 546/2007

4 του ά. 22 προβλέπεται ότι σχετική αγωγή ή αίτηση σε δικαστήριο «δεν συζητείται» χωρίς βεβαίωση του ΟΒΙ ότι έγινε η ως άνω καταχώριση της σύμβασης. Έτσι, όταν η σύμβαση management περιλαμβάνει ρήτρα μεταφοράς τεχνογνωσίας, θα πρέπει να υποβληθεί στον ΟΒΙ και συνεπώς θα έχει καταρτιστεί εγγράφως. Ακόμη, ειδικά για τις μετασυμβατικές ρήτρες περιορισμού του ανταγωνισμού, προκρίνεται η αναλογική εφαρμογή της διάταξης 10§2 εδ. α' του π.δ. 219/1991 για τους εμπορικούς αντιπροσώπους, σύμφωνα με την οποία, τέτοιες ρήτρες «είναι ανίσχυρες, αν δεν συνομολογηθούν εγγράφως».

Στη συναλλακτική πρακτική πάντως, οι συμβάσεις management καταρτίζονται εγγράφως, γιατί διαφορετικά, δεν είναι δυνατόν να περιγραφεί λεπτομερέστατα το περιεχόμενο της σύμβασης και των εκατέρωθεν δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των συμβαλλομένων. Στην συντριπτική πλειονότητα των περιπτώσεων, λοιπόν, θα τηρηθεί ο έγγραφος τύπος για λόγους βεβαιότητας, ασφάλειας και απόδειξης των εννόμων συμφερόντων αμφοτέρων των μερών²⁶⁵.

7. Σύμβαση - πλαίσιο

Μπορεί σε κάποιες περιπτώσεις να αποτελεί και «σύμβαση - πλαίσιο» ή «σύμβαση-μανδύα²⁶⁶», η οποία, όπως και άλλες τέτοιου είδους συμβάσεις (λ.χ. σύμβαση franchising²⁶⁷), θα ρυθμίζει το βασικό πλαίσιο της συνεργασίας των μερών²⁶⁸, λεπτομέρειες της κύριας σύμβασης αλλά και τις προϋποθέσεις σύναψης των τυχόν εκτελεστικών της συμβάσεων, που είναι απαραίτητες για τη λειτουργία της συμβατικής σχέσης και την πραγμάτωση της συνεργασίας²⁶⁹, και οι οποίες λεπτομέρειες δεν προβλέπονται στον νόμο, συνεπώς θα πρέπει να καταγραφούν στο συμβατικό κείμενο. Οι όροι αυτοί των τυχόν μελλοντικών συμβάσεων συμφωνούνται δεσμευτικά, χωρίς να δημιουργείται όμως υποχρέωση σύναψης σύμβασης, παρά μόνο υποχρέωσης τήρησης των όρων αυτών, αν και όποτε συναφθούν τελικά οι συμβάσεις αυτές²⁷⁰. Για παράδειγμα, είναι δυνατόν να συμφωνηθεί ο τρόπος προσδιορισμού του τιμήματος που θα δικαιούται ο διαχειριστής όταν και αν συναφθεί σύμβαση μεταφοράς τεχνογνωσίας (know-how) ή παραχώρησης χρήσης σήματος.

8. Σύμβαση προσχώρησης

Σε περίπτωση μειωμένης διαπραγματευτικής δύναμης του ιδιοκτήτη του ξενοδοχείου σε σχέση με την διαχειρίστρια εταιρεία, είναι σίγουρο ότι η τελευταία θα διαμορφώσει τους όρους της σύμβασης και θα τους επιβάλλει στον ασθενέστερο αντισυμβαλλόμενο της ξενοδόχο. Θα πρόκειται για «σύμβαση προσχώρησης» και ο αντισυμβαλλόμενος ιδιοκτήτης του ξενοδοχείου θα έχει μόνο τη δυνατότητα να

²⁶⁵ Γεωργιάδης Στ., Η σύμβαση διοίκησης και διαχείρισης επιχείρησης (management agreement), σ. 604, Γεωργιάδης Α., Γενικές Αρχές, σ. 464

²⁶⁶ Σπυριδάκης Ι., ό.π., σ. 69

²⁶⁷ Γεωργιάδης Α., σε Νέες Μορφές Συμβάσεων, 2015, ό.π., σ. 234

²⁶⁸ Σπυριδάκης Ι., ό.π., σ. 69

²⁶⁹ Γεωργιάδης Α., σε Νέες Μορφές Συμβάσεων, 2015, ό.π., σ. 234, αναφερόμενος στη σύμβαση franchising

²⁷⁰ Σπυριδάκης Ι., ό.π., σ. 69

επιλέξει την αντισυμβαλλόμενη εταιρεία διαχείρισης και αν θα καταρτίσει ή όχι την συγκεκριμένη προτεινόμενη σύμβαση με την εταιρεία διαχείρισης (take it or leave it) έχοντας ελάχιστη ή και καθόλου ελευθερία καθορισμού του περιεχομένου της σύμβασης²⁷¹.

9. Σχέση εμπιστοσύνης

Όπως γίνεται παγίως δεκτό και νομολογιακά από τα αμερικανικά δικαστήρια, κάθε σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχείου δημιουργεί μια σχέση εμπιστοσύνης μεταξύ του δότη και του λήπτη του ξενοδοχειακού management²⁷². Πρόκειται για μια «σχέση εμπιστοσύνης για την προαγωγή ξένων συμφερόντων»²⁷³.

Ένα κοινό χαρακτηριστικό πολλών συμβάσεων με στοιχεία παροχής υπηρεσιών είναι η δημιουργία ενός προσωπικού δεσμού εμπιστοσύνης μεταξύ παρόχου και λήπτη της υπηρεσίας. Η εμπιστοσύνη αυτή είναι απόρροια των ίδιων των χαρακτηριστικών της «υπηρεσίας», η οποία είναι μία ανθρώπινη δραστηριότητα, η οποία παρέχεται από ένα πρόσωπο ως μέσο για την επίτευξη οικονομικών, σωματικών, πνευματικών, κοινωνικών ή άλλων αναγκών έτερου προσώπου.

Ο πάροχος αναλαμβάνει μια δραστηριότητα, η οποία ωφελεί τον λήπτη της υπηρεσίας και εντάσσεται στο πεδίο συμφερόντων του. Για τον λόγο αυτό σε κάθε συμβατική σχέση παροχής υπηρεσιών ιδρύεται μια (λιγότερο ή περισσότερο) προσωπική σχέση με βασικό στόχο την προαγωγή των συμφερόντων του λήπτη της υπηρεσίας, τα οποία καθίστανται «κυριαρχικά» για τη συμβατική σχέση, και όχι των συμφερόντων αμφοτέρων των συμβαλλομένων ισομερώς. Αυτή η σχέση εμπιστοσύνης μεταξύ των μερών είναι που δημιουργεί την υποχρέωση του διαχειριστή περί «πίστης» προς τα συμφέροντα του λήπτη της υπηρεσίας.

10. Τριγωνική συμβατική σχέση

Σε αρκετές συμβάσεις της σύγχρονης οικονομίας εντοπίζεται το κοινό γνώρισμά τους ότι δημιουργούν τριγωνικές ή τριμερείς συμβατικές σχέσεις²⁷⁴. Χαρακτηριστικό παράδειγμα τέτοιων συμβάσεων είναι η σύμβαση leasing, franchising, factoring και forfeiting. Ένας τρίτος ως ειδικός, εν προκειμένω, ένας διαχειριστής ως φυσικό πρόσωπο ή μια εταιρεία hotel management, εντάσσεται στην επιχείρηση του λήπτη με σκοπό την καλύτερη λειτουργία αυτής και την επίτευξη της μέγιστης δυνατής απόδοσης κέρδους και διευρύνει τις μέχρι τότε διμερείς συμβάσεις σχέσεις του (λήπτη). Όπως σε κάθε άλλη σύμβαση ανάθεσης μέρους επιχειρηματικής δραστηριότητας σε εξωτερικό φορέα π.χ. σύμβαση παραχώρησης εργαζομένων, σύμβαση εξωπορισμού, η τριμέρεια αυτών των συμβατικών σχέσεων δημιουργεί

²⁷¹ Κλαβανίδου, ό.π., σ. 68, 3

²⁷² Wilson H., "Agency Law, Fiduciary Duties, and Hotel Management Contracts", Journal of Hospitality & Tourism Research, 25 (2), 2001, σ. 157, διαθέσιμο σε: <https://doi.org/10.1177/109634800102500203>

²⁷³ Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 142

²⁷⁴ Γεωργιάδης Α., Νέες Μορφές Συμβάσεων, ό.π., σ. 16

ζητήματα προστασίας των τρίτων συναλλασσόμενων με την ξενοδοχειακή επιχείρηση, λ.χ. πελατών και εργαζομένων²⁷⁵.

8. ΣΥΜΒΑΤΙΚΕΣ ΡΗΤΡΕΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

i. Γενικά για τις παρεπόμενες ή εκτελεστικές συμβάσεις

Για την εκτέλεση της σύμβασης hotel management και την εκπλήρωση του σκοπού της ενδέχεται να χρειάζεται να συνομολογηθούν ορισμένες περαιτέρω συμφωνίες. Οι τελευταίες μπορεί να συμπεριληφθούν ως ρήτρες μέσα στην κύρια σύμβαση ή να λάβουν την μορφή ξεχωριστών συμβάσεων, των λεγόμενων «εκτελεστικών» συμβάσεων. Τέτοιες παρεπόμενες ή εκτελεστικές συμβάσεις που ενδέχεται να συνάπτονται μαζί με την σύμβαση management είναι η σύμβαση μεταφοράς τεχνογνωσίας (know-how) ή τεχνολογίας, καθώς και η σύμβαση παραχώρησης χρήσης σήματος της εταιρείας διαχείρισης. Στο σημείο αυτό άξια αναφοράς είναι η συμβατική ρήτρα εχεμύθειας, η οποία μπορεί να αποτελεί βέβαια και περιεχόμενο αυτοτελούς σύμβασης.

ii. Ειδικότερα η σύμβαση εχεμύθειας

Η σύμβαση εχεμύθειας ή εμπιστευτικότητας (ή αλλιώς «συμφωνητικό εχεμύθειας») είναι λοιπόν η σύμβαση με την οποία ο ένας ή και οι δύο συμβαλλόμενοι αναλαμβάνουν την υποχρέωση τήρησης απόλυτης εχεμύθειας για όλες τις εμπιστευτικές πληροφορίες που έχουν περιέλθει ή θα περιέλθουν σε γνώση του στο μέλλον, στο πλαίσιο της μεταξύ τους σχέσης.

Η σύμβαση εμπιστευτικότητας προστατεύει όλες τις πληροφορίες, σε γραπτή ή μη μορφή, ιδιωτικής ή εμπιστευτικής φύσης, που αποτελούν είτε αποκλειστική περιουσία της επιχείρησης είτε πληροφορίες τις οποίες η επιχείρηση οφείλει ή επιθυμεί να προστατεύσει. Φυσικά δεν αφορά πληροφορίες γνωστές τοις πάσι (matters of general knowledge)²⁷⁶. Ενδεικτικά παραδείγματα τέτοιων πληροφοριών είναι οι πληροφορίες για προϊόντα, μεθόδους εργασίας, τεχνικές, διαδικασίες, φόρμουλες, πλάνα ανάπτυξης, αποτελέσματα έρευνας, οικονομικά και προσωπικά δεδομένα, λίστες πελατών και προμηθευτών ή πελατών, ακόμα και εν δυνάμει πελατών του ξενοδοχείου. Η σύμβαση εμπιστευτικότητας σκόπιμο είναι να χρησιμοποιείται και στις περιπτώσεις των «εμπορικών μυστικών» (trade secrets) των οποίων η μυστικότητα παρέχει ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στην επιχείρηση.

Οι βασικές επιμέρους υποχρεώσεις των μερών, οι οποίες συνήθως προβλέπονται και ρητά, είναι ενδεικτικά, η υποχρέωση μη χρήσης των εμπιστευτικών πληροφοριών για σκοπούς διάφορους σε σχέση με την κύρια σύμβαση²⁷⁷, η υποχρέωση μη αναπαραγωγής και η υποχρέωση μη ανακοίνωσης των εμπιστευτικών πληροφοριών

²⁷⁵ Τσουρούτη Αικ., ό.π., σ. 136

²⁷⁶ Wilson R., ό.π., σ. 156

²⁷⁷ Wilson R., ό.π., σ. 156

σε τρίτους, και η υποχρέωση λήψης απαραίτητων μέτρων για την αποτροπή της διαρροής των πληροφοριών αυτών.

Η ρήτρα εμπιστευτικότητας δεσμεύει μόνο αναφορικά με πληροφορίες που αποκτήθηκαν στο πλαίσιο της οριζόμενης στη σύμβαση δραστηριότητας. Αν αντίθετα διέλθουν σε γνώση του εν λόγω αντισυμβαλλόμενου πληροφορίες που είναι μεν εμπιστευτικές για την ξενοδοχειακή επιχείρηση, αλλά έγιναν γνωστές επειδή λ.χ. του γνωστοποιήθηκαν σε τρίτο ή δημοσιεύτηκαν, ο αντισυμβαλλόμενος δεν δεσμεύεται.

Η σύμβαση εχεμύθειας δεν ρυθμίζεται ειδικώς στον νόμο ούτε βρίσκει έρεισμα σε ορισμένη ειδική νομοθετική διάταξη. Παγίως, όμως, η νομολογία²⁷⁸ αναγνωρίζει την εγκυρότητά της, σύμφωνα με την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων (361 ΑΚ σε συνδυασμό με το άρθρο. 5 §1, 3 και 106 § 2 του Συντάγματος).

Το έννομο συμφέρον διατήρησης (ως απόρρητων) των παραπάνω αναφερόμενων πληροφοριών, ακόμα και χωρίς κάποια τέτοια ρήτρα εμπιστευτικότητας, είναι δεδομένο. Οι διατάξεις του Γενικού Κανονισμού Προστασίας Προσωπικών Δεδομένων (GDPR), προστατεύουν τα φυσικά πρόσωπα από την παράνομη επεξεργασία των προσωπικών τους δεδομένων τους, ενώ το εμπορικό απόρρητο²⁷⁹ προστατεύει την τεχνογνωσία και τις επιχειρηματικές πληροφορίες των επιχειρήσεων από την παράνομη χρήση ή από την αποκάλυψή τους. Παράλληλα εφαρμόζονται και οι γενικές διατάξεις του ΑΚ περί αδικοπραξίας (914 επ. ΑΚ). Η συνομολόγηση όμως της ρήτρας εχεμύθειας στη σύμβαση δεν στερείται σημασίας ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις κρίνεται και απαραίτητη διότι περιορίζει τον κίνδυνο ασάφειας ως προς το είδος των προστατευόμενων πληροφοριών, την έκταση της προστασίας της αποκάλυψής τους²⁸⁰, η παραβίασή της θεμελιώνει σαφώς ενδοσυμβατική ευθύνη, η νομική βάση της οποίας είναι ευνοϊκότερη από εκείνη της 198 ΑΚ και της 914 ΑΚ, κυρίως ως προς το βάρος απόδειξης της υπαιτιότητας²⁸¹. Επιπλέον, προβλέποντας στη σύμβαση αυτή τη ρήτρα, τα μέρη μπορούν να συμφωνήσουν επιπλέον ρητές κυρώσεις ή κατάπτωση ποινικής ρήτρας, για την περίπτωση παραβίασής της²⁸². Τυχόν παράβαση της υποχρέωσης εχεμύθειας δίνει δικαίωμα στο μέρος που ζημιώθηκε από

²⁷⁸ ενδεικτικά ΑΠ 1219/2017, ΑΠ 1141/2018

²⁷⁹ Οδηγία Ε.Ε. 2016/943

²⁸⁰ Λιάππης Δ., Η Διαμόρφωση των Συμβάσεων, Σάκκουλα, 2003, σ. 133

²⁸¹ Λιάππης Δ., ό.π., σ. 132

²⁸² Καούνη Μ., «Ρήτρες εμπιστευτικότητας - βασικά χαρακτηριστικά και το νομικό πλαίσιο σχετικά με αυτές», διαθέσιμο σε:

<https://www.mcaounilaw.gr/%CE%BD%CE%B5%CE%B1/%CE%B1%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF%CE%B3%CF%81%CE%B1%CF%86%CE%AF%CE%B1-%CF%83%CF%87%CE%BF%CE%BB%CE%B9%CE%B1%CF%83%CE%BC%CF%8C%CF%82/397-%CF%81%CE%AE%CF%84%CF%81%CE%B5%CF%82-%CE%B5%CE%BC%CF%80%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%B5%CF%85%CF%84%CE%B9%CE%BA%CF%8C%CF%84%CE%B7%CF%84%CE%B1%CF%82-%CE%B2%CE%B1%CF%83%CE%B9%CE%BA%CE%AC-%CF%87%CE%B1%CF%81%CE%B1%CE%BA%CF%84%CE%B7%CF%81%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AC-%CE%BA%CE%B1%CE%B9-%CF%84%CE%BF-%CE%BD%CE%BF%CE%BC%CE%B9%CE%BA%CF%8C-%CF%80%CE%BB%CE%B1%CE%AF%CF%83%CE%B9%CE%BF-%CF%83%CF%87%CE%B5%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AC-%CE%BC%CE%B5-%CE%B1%CF%85%CF%84%CE%AD%CF%82>

την κοινοποίηση των εμπιστευτικών πληροφοριών να ζητήσει πλήρη αποζημίωση για αποκατάσταση της θετικής ζημίας που υπέστη²⁸³.

Η υποχρέωση εχεμύθειας συνδέεται στενά με την υποχρέωση παράλειψης ανταγωνισμού, οπότε συνήθως η παραβίαση της τελευταίας, αξιοποιώντας ή αποκαλύπτοντας επιχειρηματικά μυστικά του άλλου μέρους, θα συνιστά παράλληλα και παραβίαση της υποχρέωσης εχεμύθειας²⁸⁴, η οποία επιτείνει τη βλάβη που επιφέρει η ανταγωνιστική πράξη, χωρίς να αναιρείται η αυτοτέλεια εκάστης υποχρέωσης²⁸⁵.

iii. Ειδικότερα η ρήτρα μη ανταγωνισμού

Λόγω του έντονου ανταγωνισμού στον κλάδο των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, στο πλαίσιο της αρχής της ελευθερίας των συμβάσεων κατ' άρθρο 361 ΑΚ, μπορεί να συνομολογηθεί ρητός όρος στη σύμβαση η εκ μέρους του ενός των συμβαλλομένων ανάληψη υποχρέωσης μη ανταγωνισμού του αντισυμβαλλομένου του. Ως «ανταγωνιστική δραστηριότητα» θεωρείται γενικά τόσο ο άμεσος ανταγωνισμός με την άσκηση επαγγελματικής δραστηριότητας όμοιας με της επιχείρησης, στην οποία απασχολείτο εκείνος που ανέλαβε την υποχρέωση μη ανταγωνισμού, όσο και ο έμμεσος, με την απασχόλησή του σε άλλη ανταγωνιστική επιχείρηση. Με την έννοια αυτή μπορεί να συμφωνηθεί ότι απαγορεύεται η ανταγωνιστική δραστηριότητα του υποχρέου είτε με την μορφή ασκήσεως από τον ίδιο όμοιας δραστηριότητας προς την εταιρεία είτε με τη μορφή της παροχής των υπηρεσιών του σε άλλη ανταγωνιστική εταιρεία. Η απαγόρευση ανταγωνιστικής δραστηριότητας καταλαμβάνει υπηρεσίες που καλύπτουν τις ίδιες ανάγκες του ίδιου συναλλακτικού κοινού²⁸⁶.

Ειδικά στην περίπτωση της σύμβασης διαχείρισης ξενοδοχειακής επιχείρησης, το πιθανότερο είναι ο διαχειριστής να ασκεί ούτως ή άλλως ο ίδιος ανταγωνιστική δραστηριότητα, ιδίως στις περιπτώσεις μεγάλων εταιρειών διαχείρισης που εκμεταλλεύονται για ένα δικό τους όφελος ή για λογαριασμό των ιδιοκτητών²⁸⁷, έναν μεγάλο αριθμό ξενοδοχείων τα οποία συνήθως φέρουν τα ίδια χαρακτηριστικά και παρέχουν παρόμοιο επίπεδο υπηρεσιών. Όταν μάλιστα πρόκειται για μεγάλες εταιρείες διαχείρισης ξενοδοχείων, η οποίες θέτουν και την επωνυμία ή το brand name τους στα ξενοδοχεία που διαχειρίζονται, ο κίνδυνος από την άσκηση ανταγωνιστικής δραστηριότητας του διαχειριστή στην ίδια περιοχή είναι εντονότερος.

Από την υποχρέωση πίστης του δότη, για την οποία θα γίνει εκτενέστερη αναφορά σε επόμενο κεφάλαιο, προκύπτει ότι ο τελευταίος οφείλει να αποκαλύψει στον ιδιοκτήτη

²⁸³ για το ίδιο ζήτημα στη σύμβαση consulting, βλ. *Βαρελά Μ.*, Σύμβαση Παροχής Συμβουλών, σε *Βενιέρη Ι.*, Δίκαιο Εμπορικών Συμβάσεων, Νομική βιβλιοθήκη, 2021, σ. 1181

²⁸⁴ *Ζερδελής Δ.*, Εγχειρίδιο Εργατικού Δικαίου, Ατομικές Εργασιακές Σχέσεις, Ε' Έκδοση, Σάκκουλα, 2017, σ. 377

²⁸⁵ *Ζερδελής Δ.*, ό.π., σ. 377-378

²⁸⁶ *Βενιέρη Ι.*, Συμβάσεις Εμπορικής Διαμεσολάβησης σε Δίκαιο Εμπορικών Συμβάσεων, Νομική βιβλιοθήκη, 2021, σ. 312

²⁸⁷ *Wilson R.*, ό.π., σ. 156

όλες τις απαραίτητες σχετικές πληροφορίες²⁸⁸. Είναι προφανές επίσης, ότι αν ο ιδιοκτήτης γνωρίζει ότι ο διαχειριστής ασκεί συγκεκριμένη ανταγωνιστική δραστηριότητα και συμφωνεί, τότε δεν παραβιάζεται ούτε η υποχρέωση μη ανταγωνισμού, ούτε η υποχρέωση πίστης²⁸⁹. Είναι κομβικής σημασίας για τον ιδιοκτήτη του ξενοδοχείου να συνομολογηθεί όρος περί ύπαρξης μιας γεωγραφικής περιοχής «εδαφικής κυριαρχίας» του²⁹⁰, μέσα στην οποία ο διαχειριστής απαγορεύεται να ασκεί ανταγωνιστική προς τον ιδιοκτήτη του ξενοδοχείου δραστηριότητα, είτε με την ανάληψη της διαχείρισης και άλλων ξενοδοχειακών μονάδων έτερων ιδιοκτητών είτε με την διατήρηση ταυτόχρονα της ιδιοκτησίας και της εκμετάλλευσης δικών του ξενοδοχείων²⁹¹. Η λογική είναι ότι, επειδή η προσφορά και η ζήτηση επηρεάζουν άμεσα την απόδοση της ξενοδοχειακής επιχείρησης, η οποία με τη σειρά της επηρεάζεται από την προσφορά ξενοδοχειακών υπηρεσιών από ανταγωνιστικές επιχειρήσεις στην περιοχή, τα συμφέροντα των ιδιοκτητών των ξενοδοχείων θα πρέπει με κάποιο τρόπο να προστατευτούν²⁹².

Η διαμόρφωση της συμβατικής αυτής ρήτρας εξαρτάται από διάφορους παράγοντες, όπως είναι η δύναμη και η φήμη της επωνυμίας που χρησιμοποιεί η εταιρεία διαχείρισης, με αποτέλεσμα η ακτίνα μέτρων στην οποία απαγορεύεται η άσκηση ανταγωνιστικής δραστηριότητας να είναι μεγαλύτερη για τις εταιρείες διαχείρισης με επωνυμία υψηλού status²⁹³. Δεν αποκλείεται να συμφωνηθεί και η ύπαρξη μιας περιοχής «ανεκτικότητας» για ξενοδοχεία που απευθύνονται σε διαφορετικές αγορές – στόχους και έτσι να επιτρέπεται η εγκατάσταση ενός ξενοδοχείου της διαχειρίστριας εταιρείας με χαμηλή ή μεσαία κατηγορία σε κοντινή απόσταση με ένα ξενοδοχείο ανώτατης κατηγορίας, επειδή απευθύνονται σε διαφορετικό κοινό και δεν υφίσταται άμεσος ανταγωνισμός μεταξύ τους²⁹⁴.

Σημαντικός είναι επίσης ο καθορισμός της χρονικής διάρκειας ισχύος της ρήτρας αυτής. Σε κάθε περίπτωση, η εν λόγω υποχρέωση παράλειψης ανταγωνισμού παύει να ισχύει με την λήξη της σύμβασης. Δεν αποκλείεται, όμως, να επεκταθεί χρονικά και μετά την λήξη της με συνομολόγηση ρητής συμβατικής υποχρέωσης, η οποία είναι κατ' αρχήν έγκυρη.

Πρόκειται για την «μετασυμβατική υποχρέωση μη ανταγωνισμού», η οποία συνηθίζεται να συνομολογείται σε συμβάσεις εργασίας ή παροχής ανεξάρτητων υπηρεσιών. Μάλιστα, ρυθμίζεται και νομοθετικά στο ά. 10 π.δ. 219/1991, αφορώντας ειδικώς στη σύμβαση εμπορικής αντιπροσωπείας. Η συνομολόγηση μιας τέτοιας ρήτρας αποσκοπεί στην εξασφάλιση του υπέρ ου αντισυμβαλλόμενου ότι το άλλο μέρος της σύμβασης δεν θα προσπαθήσει στο αμέσως προσεχές διάστημα μετά την

²⁸⁸ *Wilson R.*, ό.π., σ. 156

²⁸⁹ *Wilson R.*, ό.π., σ. 156

²⁹⁰ *Κοκολάκη Α.*, ό.π., σ. 68

²⁹¹ *Κοκολάκη Α.*, ό.π., σ. 68

²⁹² *Κοκολάκη Α.*, ό.π., σ. 68

²⁹³ *Κοκολάκη Α.*, ό.π., σ. 68

²⁹⁴ *Κοκολάκη Α.*, ό.π., σ. 69, *Evanoff M.*, ό.π., σ. 13

λύση της σύμβασης να του αποσπάσει πελατεία και δεν θα κάνει χρήση των γνώσεων που είχε αποκτήσει σε βάρος του πρώτου²⁹⁵.

Σε περίπτωση παραβίασης της μετασυμβατικής ρήτρας μη ανταγωνισμού, με αναλογική εφαρμογή των όσων γίνονται δεκτά για τη σύμβαση εμπορικής αντιπροσωπείας (π.δ. 219/1991), ο ιδιοκτήτης της επιχείρησης μπορεί να αξιώσει αποζημίωση λόγω παραβίασης της σύμβασης, ποινική ρήτρα που τυχόν κατέπεσε, άρση της ανταγωνιστικής δράσης και μη επανάληψή της στο μέλλον και αποζημίωση από αδικοπραξία με βάση τις διατάξεις του δικαίου του Ανταγωνισμού (ν. 146/1914)²⁹⁶.

Επειδή, όμως, μια τέτοια ρήτρα περιορίζει την μελλοντική επαγγελματική δραστηριότητα εκείνου που αναλαμβάνει τη σχετική υποχρέωση, το κύρος της ρήτρας αυτής εξαρτάται από την διάρκεια της ισχύος της, την γεωγραφική περιοχή που αφορά, την επαγγελματική δραστηριότητα που απαγορεύθηκε και την αποζημίωση που δικαιούται ο υπέρ ου η σχετική ρήτρα, αν παραβιάσει ο υπόχρεος τη συμβατική του υποχρέωση περί μη άσκησης ανταγωνιστικής δραστηριότητας. Ειδικά στην περίπτωση της σύμβασης εμπορικής αντιπροσωπείας, παράγοντες που καθορίζουν το κύρος της ρήτρας αυτής είναι η τήρηση του έγγραφου συστατικού τύπου, ο γεωγραφικός περιορισμός της απαγόρευσης, ο χρονικός περιορισμός του ενός έτους μετά τη λύση της σύμβασης και η καταβολή εύλογης αποζημίωσης, ως αντιστάθμισμα του περιορισμού που υφίσταται ο εμπορικός αντιπρόσωπος στην οικονομική και συμβατική ελευθερία του²⁹⁷.

Ακόμα κι αν πληρούνται τα παραπάνω, δεν αποκλείεται να θεωρηθεί άκυρη η μετασυμβατική ρήτρα μη ανταγωνισμού, αν κριθεί υπέρμετρη η δέσμευση του διαχειριστή. Ειδικότερα, η ρήτρα αυτή είναι έγκυρη και δεσμευτική για τον υπόχρεο διαχειριστή, εάν και εφόσον, με βάση τις συνθήκες της συγκεκριμένης κάθε φορά περίπτωσης, αφενός δεν καταλύει το συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα της εργασίας και το εξίσου κατοχυρωμένο δικαίωμα της ελεύθερης ανάπτυξης της οικονομικής ή επαγγελματικής δράσης του (άρθρα 5§1 και 22§1 του Συντάγματος), αφετέρου δεν αντίκειται στις διατάξεις των άρθρων 178 και 179 ΑΚ, με την έννοια ότι δεν περιέχει υπέρμετρη δέσμευση της ελευθερίας του υποχρέου και γενικώς δεν αντίκειται στα χρηστά ήθη²⁹⁸.

Η ρήτρα αυτή έχει κριθεί άκυρη νομολογιακά, ως αντίθετη προς τις διατάξεις των άρθρων 178 και 179 ΑΚ επειδή «περιορίζει υπέρμετρα το δικαίωμα προς εργασία για τα επόμενα δύο έτη από τη λύση της σύμβασης»²⁹⁹. Σε άλλη περίπτωση σύμβασης εμπορικής αντιπροσωπείας, η μετασυμβατική ρήτρα ανταγωνισμού κρίθηκε άκυρη, επειδή «καταδίκασε τον αντιπρόσωπο επί ένα έτος είτε να μείνει άνεργος είτε να

²⁹⁵ Βενιέρης Ι., ό.π., σ. 311

²⁹⁶ Βενιέρης Ι., ό.π., σ. 311

²⁹⁷ Βενιέρης Ι., Συμβάσεις Εμπορικής Διαμεσολάβησης σε Δίκαιο Εμπορικών Συμβάσεων, Νομική Βιβλιοθήκη, 2021, σ. 311-312

²⁹⁸ ΑΠ 1598/2022 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1041/2010, ΑΠ 797/2010, ΑΠ 1591/2002

²⁹⁹ ΑΠ 1598/2022 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

μεταβεί σε άλλη πόλη για να εργαστεί»³⁰⁰. Οι νομολογιακές αυτές κρίσεις θα μπορούσαν να αποτελέσουν τη βάση για την αναλογική εφαρμογή σε περιπτώσεις διαχειριστών ξενοδοχείων που είναι φυσικά πρόσωπα και μεμονωμένοι - ανεξάρτητοι επαγγελματίες. Αντιθέτως, δεν θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι μια μεγάλη και επώνυμη εταιρεία διαχείρισης, κινδυνεύει να περιέλθει σε «ανεργία» ή να περιοριστεί υπέρμετρα το δικαίωμά της για εργασία. Εξάλλου, η τελευταία συνήθως αποτελεί τον ισχυρό αντισυμβαλλόμενο στη σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχείου, κι επομένως είναι απίθανο να συνομολογήσει σε βάρος των συμφερόντων της μια αντίθετη στα χρηστά ήθη (178 ΑΚ) ή καταπλεονεκτική (179 ΑΚ) μετασυμβατική ρήτρα απαγόρευσης ανταγωνισμού.

iv. Λοιπές συνηθισμένες ρήτρες στη σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχείου

Στη σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχειακής επιχείρησης είναι εξαιρετικά συνήθης και η ρήτρα διαιτησίας. Για το λόγο αυτό δεν υπάρχει αρκετή σχετική νομολογία των δικαστηρίων.

Όσον αφορά στις απαλλακτικές ρήτρες από την ευθύνη εκ της διαχείρισεως που συχνά επιβάλλουν οι διαχειρίστριες εταιρείες στις συμβάσεις hotel management, αυτές έχουν σκοπό να περιορίζουν ή αποκλείουν την ενδοσυμβατική ευθύνη του δότη³⁰¹ της εταιρείας management. Τέτοιες ρήτρες προβλέπουν συνήθως ποσοτικούς περιορισμούς της ευθύνης, την απαλλαγή από ευθύνη προς αποζημίωση για διαφυγόντα κέρδη ή για ζημία από τυχηρά γεγονότα και ανωτέρα βία, καθώς και την απαλλαγή από την ευθύνη για πράξεις του προσωπικού της εταιρείας του δότη. Οι ρήτρες αυτές είναι κατ' αρχήν έγκυρες, εκτός αν αντίκεινται σε διατάξεις αναγκαστικού δικαίου (π.χ. ΑΚ 332). Η ευθύνη πάντως από δόλο ή βαριά αμέλεια δεν μπορεί να περιοριστεί πολλώ δε μάλλον να αποκλειστεί και το ίδιο ισχύει για την ευθύνη του διαχειριστή ελαφρά αμέλεια, όταν η απαλλακτική ρήτρα τέθηκε μονομερώς από τον δότη, ιδίως όταν η σύμβαση hotel management αποτέλεσε σύμβαση προσχώρησης (ΑΚ 332§2 εδ. β') τυχόν δε τέτοιες ρήτρες θα είναι άκυρες³⁰² (ΑΚ 332).

9. ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΑΠΟ ΑΛΛΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ

Επιχειρώντας μια διάκριση μεταξύ της σύμβασης hotel management από τις λοιπές ήδη γνωστές επώνυμες και μη συμβάσεις που παρουσιάζουν κοινά στοιχεία και ενδεχομένως συγγέονται με τη μελετούμενη σύμβαση, επιτυγχάνεται η καλύτερη κατανόηση της τελευταίας, τόσο όσον αφορά στα χαρακτηριστικά της γνωρίσματα και στην λειτουργία της, όσο και στον οικονομικό της σκοπό.

³⁰⁰ ΑΠ 1041/2010 Επισκευή, 2011, σ. 91

³⁰¹ Γεωργιάδης Στ. ό.π., σ. 607

³⁰² Κουμάνης Στ., σε: Γεωργιάδης Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 316-348, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 766-767

Α. Διάκριση και οριοθέτηση από λοιπές συμβάσεις εκμετάλλευσης ξενοδοχειακής επιχείρησης

α. Σύμβαση μίσθωσης ξενοδοχειακής επιχείρησης

Με τη σύμβαση μίσθωσης ξενοδοχειακής επιχείρησης, ο ιδιοκτήτης του ξενοδοχείου εκμισθώνει το ξενοδοχείο σε ορισμένο μισθωτή, παραχωρώντας στον τελευταίο την χρήση και κάρπωση της επιχείρησής του, με αντάλλαγμα την καταβολή μισθώματος (638 ΑΚ). Συγκεκριμένα, ο ξενοδόχος εκμισθώνει το ξενοδοχείο ως «όλον» μαζί με τα παραρτήματά του (956 επ. ΑΚ)³⁰³, ήτοι το σύνολο του εξοπλισμού³⁰⁴, όπως έπιπλα, σκεύη και μηχανήματα, και όχι απλώς ως κτίριο ή οίκημα, αλλά παραχωρώντας στον μισθωτή την εκμετάλλευσή του ως ξενοδοχειακή επιχείρηση³⁰⁵, δηλαδή ως καθεαυτή πηγή της προσόδου³⁰⁶, και μάλιστα με μία πράξη³⁰⁷. Ο μισθωτής αποκτά επιπλέον και την ιδιότητα του εργοδότη έναντι των υπαλλήλων του ξενοδοχείου³⁰⁸. Συνήθως στη σύμβαση γίνεται αναλυτική περιγραφή των χώρων του ξενοδοχείου, ενώ ο μισθωτής συνομολογεί ότι το περιγραφόμενο στη σύμβαση μίσθιο «*τυγχάνει της απολύτου αρεσκείας του*»³⁰⁹.

Πρόκειται για μίσθωση προσοδοφόρου αντικειμένου του ά. 638 ΑΚ³¹⁰, σύμφωνα με το οποίο θα εφαρμοστούν αναλογικά οι διατάξεις των ά. 620-631 ΑΚ για την αγρομίσθωση, καθώς και τα ά. 574 επ. ΑΚ για τη μίσθωση πράγματος, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά στα ά. 621-637 ΑΚ, κατά τα οριζόμενα στο ά. 638 ΑΚ και στο 620 ΑΚ³¹¹. Πρόκειται επίσης για εμπορική μίσθωση, επομένως εφαρμοστέες είναι οι προστατευτικές διατάξεις για τις επαγγελματικές μισθώσεις³¹², και εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά σε αυτόν, από τις διατάξεις του ΑΚ για τις μισθώσεις³¹³.

Ο μισθωτής του ξενοδοχείου δεν έχει απαραίτητα την ιδιότητα του ξενοδόχου³¹⁴. Παρ' όλα αυτά, έχει την πραγματική εκμετάλλευση του ξενοδοχείου και επομένως στις σχέσεις του με τους ταξιδιωτικούς πράκτορες και τους πελάτες του ξενοδοχείου μπορεί να θεωρηθεί ότι ενεργεί ως ξενοδόχος³¹⁵. Επομένως, πληρούται η υποκειμενική προϋπόθεση της ξενοδοχειακής σύμβασης και ο μισθωτής του ξενοδοχείου μπορεί να συνάπτει εγκύρως ξενοδοχειακές συμβάσεις στο όνομά του,

³⁰³ για την έννοια του παραρτήματος κατα τον ΑΚ: βλ. και Γεωργιάδης Α., Εγχειρίδιο Εμπράγματος Δικαίου, Σάκκουλα, 2012, σ. 105-110, Ρίζος Ε., ό.π., σ. 36,

³⁰⁴ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 100, Γεωργιάδης Α., Εγχειρίδιο Εμπράγματος Δικαίου, Σάκκουλα, 2012

³⁰⁵ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 36, σ. 100, Διβριώτη Α., σε Βενιέρη Ι., Σύμβαση Μίσθωσης Ξενοδοχείου, σ. 237

³⁰⁶ Κατράς Ι., Αστικές και νέες εμπορικές μισθώσεις, 3η έκδ., Σάκκουλα, 2020, σ. 52

³⁰⁷ Αθανασίου Α., ό.π., σ. 980

³⁰⁸ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 100, Παπαδοπούλου -Κλαμαρή Ι., ό.π., σ. 129 επ.

³⁰⁹ Διβριώτη Α. σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 237

³¹⁰ Αθανασίου Α., ό.π., σ. 980, Κατράς Ι., ό.π., σ. 52, Κουτσογράδης Α., «Δικονομικά και ουσιαστικά προβλήματα της ξενοδοχειακής σύμβασης», ΕπισκευΔ 1999/1, σ. 43, Ρίζος Ε., ό.π., σ. 100

³¹¹ Διβριώτη Α., ό.π., σ. 241, Κατράς Ι., ό.π., σ. 51, Λασκαρίδης Ε., ό.π., σ. 1432, Τσούμας Β., Ειδικές Μισθωτικές Συμβάσεις (Σκληρόδετη Έκδοση), Νομική Βιβλιοθήκη, 2009, σ. 323

³¹² Διβριώτη Α., ό.π., σ. 241, Λασκαρίδης Ε., ό.π., σ. 1430, 10, ΕφΔωδ 107/2015 ΤΝΠ Νόμος, ΕιρΒόλου 156/2015, ΤΝΠ Νόμος, ΕφΑθ 4174/2010 ΕλλΔνη 2011, 1076 ΕφΑθ 549/2007, ΤΝΠ Νόμος

³¹³ Διβριώτη Α., ό.π., σ. 241

³¹⁴ Ρίζος Ε., ό.π. σ. 36

³¹⁵ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 36

δυνάμει του δικαιώματος εκμετάλλευσης της ξενοδοχειακής επιχείρησης που αντλεί από τη σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχειακής επιχείρησης με τον ξενοδόχο³¹⁶. Ως προς το τελευταίο αυτό σημείο μπορεί να εντοπιστεί ένα κοινό χαρακτηριστικό με τον διαχειριστή ξενοδοχείου στη μη γνήσια σύμβαση hotel management.

Επίσης, και οι δύο συμβάσεις εμφανίζονται στον ίδιο οικονομικό τομέα³¹⁷, ήτοι τον ξενοδοχειακό τομέα, και αφορούν στο ίδιο προσοδοφόρο αντικείμενο, δηλαδή το ξενοδοχείο³¹⁸.

Η βασική ομοιότητα της μίσθωσης ξενοδοχείου και της σύμβασης hotel management είναι ότι η διοίκηση της ξενοδοχειακής επιχείρησης ασκείται από τρίτο πρόσωπο σε σχέση με τον ιδιοκτήτη της³¹⁹ και ότι ο τελευταίος επιδιώκει την επίτευξη κέρδους μέσω εκμετάλλευσης της ξενοδοχειακής του επιχείρησης από τρίτα πρόσωπα, ήτοι τον μισθωτή ή τον manager³²⁰.

Ως προς τις διαφορές της σύμβασης μίσθωσης και της σύμβασης διαχείρισης ξενοδοχειακής επιχείρησης, αξιοσημείωτο είναι ότι ο ιδιοκτήτης, στην δεύτερη περίπτωση, αντλεί το κέρδος του μέσω της αποτελεσματικής διαχείρισης και λειτουργίας της επιχείρησης από τον manager, ενώ στην πρώτη περίπτωση, μέσω του μισθώματος που εισπράττει από τον μισθωτή³²¹, ο οποίος επιδιώκει απλώς μια σταθερή και βιώσιμη απόδοση μισθωμάτων, χωρίς καταρχήν να ενδιαφέρεται αν η επιχείρηση λειτουργεί ομαλά και κερδοφορεί³²², εκτός αν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά στη σύμβαση μίσθωσης, λ.χ. αν έχει συνομολογηθεί ειδικός όρος για καταβολή στον ιδιοκτήτη ορισμένου ποσοστού επί των κερδών, πέραν του μισθώματος³²³.

Η μίσθωση ξενοδοχείου διαφέρει όμως από την σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχειακής επιχείρησης, κυρίως ως προς το ότι ο μισθωτής ενεργεί ως επιχειρηματίας³²⁴. Ειδικότερα, ο μισθωτής έχει τη χρήση και κάρπωση του «μισθίου» και φέρει εξ ολοκλήρου τον επιχειρηματικό κίνδυνο λειτουργίας του ξενοδοχείου³²⁵, υποχρεούμενος βέβαια να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα, ενώ ο εκμισθωτής αποξενώνεται πλήρως κατά τη διάρκεια της μίσθωσης από την επιχείρηση ως οργανωτική ομάδα³²⁶. Συνήθως στη σύμβαση μίσθωσης ξενοδοχείου συνομολογείται η υποχρέωση του μισθωτή να καταβάλει στον ιδιοκτήτη του ξενοδοχείου το

³¹⁶ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 37

³¹⁷ Διβριώτη Α., ό.π., σ. 236

³¹⁸ Διβριώτη Α., ό.π., σ. 236

³¹⁹ Διβριώτη Α., ό.π., σ. 236, Λασκαρίδης Ε., ό.π., σ. 1430, 11

³²⁰ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 100

³²¹ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 100

³²² Ρίζος Ε., ό.π., σ. 101, Παπαδοπούλου -Κλαμαρή Δ, ό.π., σ. 138

³²³ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 101

³²⁴ Αθανασίου Α., ό.π., σ. 980, Διβριώτη Α. σε Βενιέρη Ι., Σύμβαση Μίσθωσης Ξενοδοχείου, σ. 236, Διβριώτη Α. σε Βενιέρη Ι., Σύμβαση Διαχείρισης Ξενοδοχείου, σ. 255, Λασκαρίδης Ε., ΣΕΑΚ σ. 1430, 11

³²⁵ Αθανασίου Α., ό.π., σ. 980, Ρίζος Ε., ό.π., σ. 36, 100, Διβριώτη Α., ό.π., σ. 236, Διβριώτη Α., ό.π., σ. 255

³²⁶ Διβριώτη Α., ό.π., σ. 236, Λασκαρίδης, ΣΕΑΚ σ. 1430, 11

συμφωνημένο ετήσιο μίσθωμα ανεξάρτητα από την αποτελεσματικότητα της λειτουργίας της ξενοδοχειακής επιχείρησης και την κερδοφορία της, η υποχρέωση συντήρησης και ασφάλισης με δικές του δαπάνες, Αντίθετα στη σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχειακής επιχείρησης, ο διαχειριστής παρέχει μόνο υπηρεσίες διοίκησης στον ιδιοκτήτη της επιχείρησης, ενώ ο φορέας της επιχείρησης εξακολουθεί να φέρει τον επιχειρηματικό κίνδυνο³²⁷.

Σημαντικές διαφορές παρουσιάζουν και οι χαρακτηριστικές παροχές των μερών στην εκάστοτε σύμβαση. Η βασική παροχή του φορέα της ξενοδοχειακής επιχείρησης στη σύμβαση ξενοδοχειακού management είναι η αμοιβή του διαχειριστή³²⁸, ενώ στη σύμβαση μίσθωσης ξενοδοχείου είναι η παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης και κάρπωσης³²⁹ του ξενοδοχείου ως επιχείρησης. Αντίστοιχα και η βασική παροχή του διαχειριστή του ξενοδοχείου είναι η λειτουργική διαχείριση του ξενοδοχείου που περιλαμβάνει όλες τις απαραίτητες επιμέρους ενέργειες για την αποτελεσματική λειτουργία του ξενοδοχείου, την προώθηση των κρατήσεων, την αύξηση των εσόδων και την εν γένει ανάπτυξη του ξενοδοχείου³³⁰. Από την άλλη, στη σύμβαση μίσθωσης ξενοδοχείου, ο μισθωτής οφείλει στον φορέα της επιχείρησης το συμφωνημένο μίσθωμα για την χρήση και κάρπωση του ξενοδοχείου (638 ΑΚ).

Επιπλέον, η σύμβαση μίσθωσης ξενοδοχείου, ως σύμβαση μίσθωσης προσοδοφόρου αντικειμένου του άρθρου 638 ΑΚ, παρέχει στο μισθωτή δικαίωμα χρήσης και κάρπωσης, όχι μόνο όλων των κινητών και ακίνητων περιουσιακών στοιχείων του ξενοδοχείου, αλλά και της επιχειρηματικής δραστηριότητας, δηλαδή δικαιωμάτων, άυλων αγαθών, πραγματικών καταστάσεων και σχέσεων, όπως την φήμη, την πελατεία, την οργάνωση και την τεχνογνωσία, ως οργανωμένο σύνολο με σκοπό το κέρδος³³¹. Αντίθετα, στη σύμβαση hotel management, ο φορέας της ξενοδοχειακής επιχείρησης δεν διαθέτει συνήθως την εμπειρία, την τεχνογνωσία κλπ και επιθυμεί η λειτουργία του ξενοδοχείου να στηριχτεί και να επωφεληθεί από τα άυλα αγαθά που διαθέτει ο manager.

Η σύμβαση hotel management διαφέρει από την σύμβαση μίσθωσης ξενοδοχείου και ως προς τον στόχο που επιτελεί η κάθε μια από αυτές. Συγκεκριμένα, η σύμβαση μίσθωσης ξενοδοχείου αποσκοπεί στην τακτική εκμετάλλευση της ξενοδοχειακής επιχείρησης, ενώ η σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχείου στην ανάπτυξη του τελευταίου³³².

³²⁷ Αθανασίου Α., ό.π., σ. 980, Διβριώτη Α., ό.π., σ. 236, 255, Λασκαρίδης Ε., ό.π., σ. 1430, Αθανασίου Α., ό.π., 980, Turner M. - Guilding C., ό.π., σ. 361

ΑΠ 1677 / 2017, «Οι Συμβάσεις Management Ξενοδοχείων», διαθέσιμο σε <https://kfstlaw.gr/management-%CE%BE%CE%B5%CE%BD%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CF%87%CE%B5%CE%B9%CF%89%CE%BD/>

³²⁸ Διβριώτη Α., σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 237

³²⁹ Διβριώτη Α., σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 237

³³⁰ Διβριώτη Α., σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 237

³³¹ Λασκαρίδης Ε., ό.π., σ. 1429

³³² Διβριώτη Α., σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 255

Ακόμα μια ειδοποιός διαφορά μεταξύ των εν προκειμένω συγκρινόμενων συμβάσεων είναι ότι στη σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχείου, οι καρποί (961-962 ΑΚ) του τελευταίου ανήκουν στον φορέα της επιχείρησης, δηλαδή τον ξενοδόχο, που φέρει και τον επιχειρηματικό κίνδυνο, ενώ στη σύμβαση μίσθωσης ξενοδοχείου, τους καρπούς τους συλλέγει ο μισθωτής, ως επιχειρηματίας, ο οποίος έχει την πραγματική εκμετάλλευση του ξενοδοχείου και τον επιχειρηματικό κίνδυνο³³³.

Στην Ευρώπη, παραδοσιακά οι μισθώσεις ξενοδοχείων ήταν πιο δημοφιλείς σε σχέση με τις συμβάσεις διαχείρισης ξενοδοχείων, ωστόσο τα τελευταία χρόνια, όλο και λιγότερες εταιρείες εκμετάλλευσης ξενοδοχείων δέχονται να συνάπτουν συμβάσεις μίσθωσης ξενοδοχείου, κυρίως λόγω της υποχρέωσης για καταβολή του σταθερού μισθώματος, ανεξάρτητα από την απόδοση του ξενοδοχείου, το οποίο τις εκθέτει στους κινδύνους της αγοράς και κατοχυρώνει καλύτερα τα συμφέροντα του ιδιοκτήτη του ξενοδοχείου³³⁴.

β. Διάκριση από την επικαρπία ξενοδοχειακής επιχείρησης

Η επικαρπία ξενοδοχειακής επιχείρησης είναι το εμπράγματο δικαίωμα το οποίο παρέχει στο δικαιούχο του εξουσία πλήρους χρήσης και κάρπωσης της επιχείρησης³³⁵, διατηρώντας ακέραιη την ουσία της³³⁶ (1142 ΑΚ σε συνδυασμό με 1148 ΑΚ, αναλογικά εφαρμοζόμενα). Είναι εκτεταμένο δικαίωμα και αφορά κάθε εξουσία πάνω στα επιμέρους στοιχεία της επιχείρησης πλην της εξουσίας διάθεσης, την οποία διατηρεί ο ψιλός κύριος³³⁷. Επικαρπία συνιστάται συνήθως σε μια επιχείρηση όταν ο ιδιοκτήτης της μεταβιβάζει στον μέλλοντα κληρονόμο του την επικαρπία, με σκοπό αυτός να αποκτήσει την πλήρη κυριότητα μετά τον θάνατο του πρώτου, ή όταν ο φορέας της επιχείρησης καταλείπει με διαθήκη σε διαφορετικούς κληρονόμους την ψιλή κυριότητα και την επικαρπία³³⁸. Άλλοτε, μπορεί να καταλείπεται αιτία θανάτου στα ανήλικα τέκνα η ψιλή κυριότητα της επιχείρησης, και στη σύζυγο η επικαρπία, για όσο διαρκεί η ανηλικότητα³³⁹. Συνηθισμένη είναι επίσης η παρακράτηση της ψιλής κυριότητας από τον ιδιοκτήτη της επιχείρησης και η μεταβίβαση της επικαρπίας σε τρίτον, σε περιπτώσεις «μεταβίβασης» της επιχείρησης σε τρίτον³⁴⁰, επειδή ο ιδιοκτήτης δεν επιθυμεί ή αδυνατεί να ασχοληθεί με την εκμετάλλευση και την διαχείριση της επιχείρησης. Ειδικά στην τελευταία αυτή περίπτωση, η διάκριση της μεταβίβασης της επικαρπίας επιχείρησης και της σύμβασης ανάθεσης επιχείρησης είναι αρκετά δυσχερής.

³³³ Διβριώτη Α., ό.π., σ. 237, Διβριώτη Α., ό.π. σ. 255

³³⁴ Evanoff M., ό.π., σ. 5, υποσημ. 10

³³⁵ Γεωργιάδης Α., Εγχειρίδιο Εμπράγματος Δικαίου, Σάκουλα, 2012, σ. 641

³³⁶ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 642, 643

³³⁷ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 642, Χριστακάκου-Φωτιάδη Κ., ό.π., σ. 23

³³⁸ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 679, Χριστακάκου-Φωτιάδη Κ., ό.π., σ. 23

³³⁹ Χριστακάκου-Φωτιάδη Κ., ό.π., σ. 23

³⁴⁰ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 679, Χριστακάκου-Φωτιάδη Κ., ό.π., σ. 23

Σε όλες τις προαναφερθείσες περιπτώσεις πάντως, είναι φανερό ότι η επικαρπία της ξενοδοχειακής επιχείρησης παρουσιάζει κοινό γνώρισμα με την σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχειακής επιχείρησης, την «διάσπαση μεταξύ ιδιοκτησίας και εκμετάλλευσης»³⁴¹.

Ωστόσο, είναι πολύ διαφορετικός ο πρακτικός και οικονομικός σκοπός που επιτελεί κάθε μία από αυτές. Ειδικότερα, η επικαρπία επιχείρησης αποβλέπει στην τακτική εκμετάλλευση, ενώ η σύμβαση διαχείρισης στην ανάπτυξη³⁴² του ξενοδοχείου. Επιπλέον, η επικαρπία επιχείρησης και δη μιας τόσο μεγάλης επιχείρησης, όπως της ξενοδοχειακής, αποσκοπεί συνήθως στην εξασφάλιση ορισμένου κληρονόμου ή οφείλεται στην ανηλικότητα αυτού³⁴³. Από την άλλη, η σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχειακής επιχείρησης δεν αποσκοπεί στην προστασία του ψιλού κυρίου ή του επικαρπωτή αλλά στην προώθηση με τον καλύτερο δυνατό τρόπο της ανάπτυξης και της κερδοφορίας της επιχείρησης³⁴⁴, αξιοποιώντας τις ιδιαίτερες δεξιότητες και γνώσεις του manager στον συγκεκριμένο τομέα, την εμπειρία, την φήμη και την τεχνογνωσία του³⁴⁵.

Μια ακόμα βασική διαφορά της επικαρπίας ξενοδοχειακής επιχείρησης από την σύμβαση ανάθεσης διαχείρισης ξενοδοχειακής επιχείρησης, είναι ότι η πρώτη πρόκειται καταρχήν για εμπράγματο δικαίωμα και θα εφαρμοστούν αναλόγως οι διατάξεις για την επικαρπία πράγματος ή δικαιώματος (ΑΚ 1142 επ., 1178 επ.)³⁴⁶. Επιπλέον, το εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας επιχείρησης συνιστάται χωριστά σε κάθε αντικείμενο του ξενοδοχείου (κινητό, ακίνητο, δικαίωμα), εφόσον είναι δεκτικό επικαρπίας³⁴⁷, αφού η επιχείρηση δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο ενιαίου εμπράγματος δικαιώματος επικαρπίας³⁴⁸. Αντίθετα, τα δικαιώματα που απορρέουν από τη σύμβαση hotel management είναι μόνο ενοχικά.

Επιπλέον, ο επικαρπωτής της ξενοδοχειακής επιχείρησης, ως φορέας της επιχείρησης³⁴⁹, είναι αυτός που φέρει τον επιχειρηματικό κίνδυνο³⁵⁰, αντλεί όλα τα οφέλη από τη λειτουργία της ξενοδοχειακής επιχείρησης³⁵¹, είναι ο μοναδικός δανειστής των απαιτήσεών της κατά τη διάρκεια της επικαρπίας³⁵² και ευθύνεται απέναντι στους δανειστές της επιχείρησης για τα χρέη που υπήρχαν κατά τη σύσταση της επικαρπίας και έως την αξία της τελευταίας, εφαρμόζοντας αναλογικά το άρθρο

³⁴¹ Για τη διάσπαση μεταξύ ιδιοκτησίας και εκμετάλλευσης στη σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχειακής επιχείρησης, βλ. *Διβριώτη Α.*, σε Βενιέρης Ι., σ. 263, για την διάσπαση των εξουσιών του ψιλού κυρίου από τις εξουσίες χρήσης και κάρπωσης του επικαρπωτή και την «αποψίλωση» του ψιλού κυρίου, βλ. *Χριστακάκου-Φωτιάδη Κ.*, ό.π., σ. 31

³⁴² *Διβριώτη Α.*, σε Βενιέρης Ι., *Δίκαιο Εμπορικών Συμβάσεων, Θεωρητική Ανάλυση - Πρακτική Εφαρμογή - Υποδείγματα*, Νομική Βιβλιοθήκη, 2021, σελ. 255

³⁴³ *Γεωργιάδης Α.*, ό.π., σ. 679

³⁴⁴ *Διβριώτη Α.*, ό.π., σ. 255

³⁴⁵ *Διβριώτη Α.*, ό.π., σ. 255

³⁴⁶ *Γεωργιάδης Α.*, ό.π. σ. 679, *Χριστακάκου-Φωτιάδη Κ.*, ό.π., σ. 51-55

³⁴⁷ *Γεωργιάδης Α.*, ό.π., σ. 679, *Χριστακάκου-Φωτιάδη Κ.*, ό.π., σ. 40

³⁴⁸ *Γεωργιάδης Α.*, ό.π., σ. 679

³⁴⁹ *Χριστακάκου-Φωτιάδη Κ.*, ό.π., σ. 41

³⁵⁰ *Διβριώτη Α.*, ό.π., σ. 255

³⁵¹ *Διβριώτη Α.*, ό.π., σ. 255

³⁵² *Γεωργιάδης Α.*, ό.π., σ. 680

479 ΑΚ³⁵³, αφού η επικαρπία συνιστά είδος μερικής διάθεσης (εκποίηση)³⁵⁴. Αντίθετα, ο διαχειριστής του ξενοδοχείου δεν φέρει ο ίδιος τον επιχειρηματικό κίνδυνο³⁵⁵ και δεν ευθύνεται για τα χρέη του ξενοδοχείου έναντι των δανειστών του. Έτσι, τα κέρδη και οι ζημίες από τη λειτουργία του ξενοδοχείου αφορούν αποκλειστικά τον ιδιοκτήτη, για λογαριασμό του οποίου ενεργεί ο manager.

Κατ' αποτέλεσμα, ο επικαρπωτής έχει υποχρέωση συντήρησης της ξενοδοχειακής επιχείρησης, καλύπτοντας κάθε σχετική δαπάνη (1152 ΑΚ) πλην εκείνων που δεν έχει υποχρέωση, λ.χ. υψηλές επενδυτικές δαπάνες, για τις οποίες ενέχεται ο ψιλός κύριος της επιχείρησης, κατά τις διατάξεις της διοίκησης αλλοτρίων (1157 ΑΚ)³⁵⁶. Αντιθέτως, στη σύμβαση hotel management ο διαχειριστής δεν αναλαμβάνει δαπάνες συντήρησης του ξενοδοχείου, και αν τυχόν υποβληθεί σε τέτοιες, δικαιούται να τις αναζητήσει από τον φορέα της ξενοδοχειακής επιχείρησης (να τις παρακρατήσει). Πάντως, λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της επικαρπίας επιχείρησης, η υποχρέωση συντήρησής της, δεν περιλαμβάνει απλώς την διατήρηση της οικονομικής της αξίας αλλά και στη «διατήρηση της αποδοτικότητας και της ανταγωνιστικότητάς της»³⁵⁷. Στο σημείο αυτό θα μπορούσε να εντοπιστεί ένα κοινό ως προς το περιεχόμενο των υποχρεώσεων που αναλαμβάνει ο διαχειριστής μιας ξενοδοχειακής επιχείρησης, ο οποίος θα πρέπει να προβαίνει σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για τη λειτουργία και την αποδοτικότητα της επιχείρησης, με τη διαφορά ότι δεν θα πρέπει απλώς να τις διατηρήσει, αλλά θα πρέπει να αναβαθμίσει οικονομικά την ξενοδοχειακή επιχείρηση, να αυξήσει τις κρατήσεις δωματίων και κατ' επέκταση τα έσοδά της, και να την καταστήσει ελκυστικότερη και δυναμικότερη³⁵⁸.

γ. Διάκριση από τη Σύμβαση franchising ξενοδοχείων

Στην ελληνική αγορά, το franchising θεωρείται από τους πλέον δημοφιλείς και επιτυχημένους τρόπους επιχειρηματικής συνεργασίας και προσελκύει ολοένα και περισσότερο το επενδυτικό ενδιαφέρον για την εισαγωγή στη χώρα μας διεθνών επιχειρηματικών ιδεών. Το πρώτο σύστημα δικαιόχρησης ξενοδοχείων ξεκίνησε το 1954 από την Holiday Inn στις ΗΠΑ³⁵⁹. Έκτοτε, το franchising ξενοδοχείων αναπτύσσεται συνεχώς παγκοσμίως, ενώ στις ΗΠΑ, η δικαιόχρηση αποτελεί εργαλείο «κλειδί» για την ανάπτυξη των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων. Στην Ευρώπη, όπου ακόμη κυριαρχεί το μοντέλο των ανεξάρτητων, οικογενειακών ξενοδοχείων, η δικαιόχρηση στον τομέα των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων δεν είναι τόσο διαδεδομένη όσο στις ΗΠΑ, αν και η τάση είναι αυξητική, ενώ όλο και περισσότερες εταιρείες που δραστηριοποιούνται διεθνώς στον ξενοδοχειακό τομέα μέσω

³⁵³ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 680, για τη μεταβίβαση επιχείρησης (479 ΑΚ) βλ. περαιτέρω Βαλτούδης Α., Πώληση επιχείρησης, Σάκκουλα, 2005 και Βαρελά Μ., σε Γεωργιάδη Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 471-479, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 1124-1130

³⁵⁴ Χριστακάκου-Φωτιάδη Κ., ό.π., σ. 40

³⁵⁵ Γεωργιάδης Στ. σ. 603, Διβριώτη σε Βενιέρη σ. 255, *Schlup. R.*, ό. π., σ. 332

³⁵⁶ Γεωργιάδης Α., Εγχειρίδιο Εμπράγματος Δικαίου, Σάκκουλα, 2012, σ. 680

³⁵⁷ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 680

³⁵⁸ Διβριώτης Α., ό.π., σ. 254

³⁵⁹ Λαλούμης Δ., ό.π., σ. 137

franchising επεκτείνουν την επιχειρηματική δράση τους σε διάφορους δημοφιλείς ευρωπαϊκούς προορισμούς³⁶⁰.

Γενικότερα, το franchising είναι μια μέθοδος ανάπτυξης του δικτύου πωλήσεων μιας επιχείρησης, σύμφωνα με την οποία ο δικαιούχος (franchisor ή δότης) παραχωρεί σε μια άλλη επιχείρηση (δικαιοχρήστη ή franchisee ή λήπτη) το δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης του «πακέτου franchising» με σκοπό την πώληση σε τελικούς καταναλωτές των προϊόντων ή των υπηρεσιών, εν προκειμένω, του δότη³⁶¹. Το πακέτο franchising (franchising package) περιλαμβάνει δικαιώματα βιομηχανικής ή πνευματικής ιδιοκτησίας, τα οποία αφορούν σε εμπορικά σήματα, διακριτικούς τίτλους και διακριτικά γνωρίσματα, πρότυπα χρήσης, σχέδια, υποδείγματα, ευρεσιτεχνίες και τεχνογνωσία³⁶². Εκτός αυτών, ο δικαιούχος παρέχει στον ξενοδόχο σελίδες από τον κατάλογό του με το σύνολο όλων των ξενοδοχείων με τα οποία συνεργάζεται παγκοσμίως, το σύστημα κρατήσεων δωματίων, τις υπηρεσίες μάρκετινγκ και την εμπειρία του στην οργάνωση και τη διαχείριση της ξενοδοχειακής επιχείρησης³⁶³.

Τα πλεονεκτήματα για το λήπτη του franchising είναι η χρήση του εμπορικού σήματος μιας εγνωσμένης, και ενδεχομένως διεθνούς, φήμης εταιρείας (δικαιούχος - franchisor), η πιστοποίηση των υπηρεσιών που εγγυάται το σήμα, η προσέλκυση πελατών υψηλού εισοδήματος, η πρόσβαση στην προώθηση και διαφήμιση μέσω των τεχνικών και των διασυνδέσεων του δικαιούχου, η προώθηση των πωλήσεων μέσω του διεθνούς συστήματος κρατήσεων, η πρόσβαση στην προηγμένη τεχνογνωσία ως προς την οργάνωση και διαχείριση των δραστηριοτήτων στον συγκεκριμένο τομέα δραστηριότητας³⁶⁴.

Σε αντάλλαγμα για τις υπηρεσίες αυτές, ο ξενοδόχος καταβάλλει στον δικαιούχο ένα εφάπαξ ποσό κατά την είσοδό του στο σύστημα (entry fee)³⁶⁵, ως αντάλλαγμα για τη χρήση και εκμετάλλευση του ονόματος, της τεχνογνωσίας, των δικαιωμάτων πνευματικής και βιομηχανικής ιδιοκτησίας του³⁶⁶, μια σταθερή περιοδική αμοιβή ως ποσοστό επί των εισπράξεων (royalties)³⁶⁷, για την χρήση όλων των παραπάνω, καθώς και για τη συμπερίληψη του ξενοδοχείου στον κατάλογο ξενοδοχείων του franchisor, και τέλος, μια προμήθεια για τους λογαριασμούς πελατών που παραπέμπονται στο ξενοδοχείο από το σύστημα κρατήσεων του δικαιούχου³⁶⁸.

³⁶⁰ *Ααλούμης Δ.*, ό.π., σ. 137

³⁶¹ *Γεωργιάδης Α.*, *Νέες Μορφές Συμβάσεων*, 2015, ό.π., σ. 221

³⁶² *Γεωργιάδης Α.*, σ. 222

³⁶³ *Λογοθέτης Μ.*, ό.π., σ. 260, *Simons M.*, ό.π., σ. 145

³⁶⁴ *Λογοθέτης Μ.*, ό.π., σ. 259

³⁶⁵ *Γεωργιάδης Α.*, *Νέες Μορφές Συμβάσεων*, 2015, ό.π., σ. 239, *Μαργαρίτης Ε.*, “Σύμβαση Δικαιοχρήσης (Franchise)”, σε Βενιέρη Ι., *Δίκαιο Εμπορικών Συμβάσεων*, Νομική Βιβλιοθήκη, 2021, σ. 356

³⁶⁶ *Μαργαρίτης Ε.*, ό.π., σ. 356

³⁶⁷ *Μαργαρίτης Ε.*, ό.π., σ. 356

³⁶⁸ *Λογοθέτης Μ.*, ό.π., σ. 260

Το σύστημα franchising επιλέγεται από ξενοδοχειακές εταιρείες που διαθέτουν ξενοδοχεία που μπορούν να ενταχθούν στο σύστημα διάσημων εγχώριων ή διεθνών εμπορικών σημάτων, όπως η Best Western International, η Sofitel, τα Small Luxury Hotels of the World και τα Leading Hotels of the World³⁶⁹. Πιο συγκεκριμένα, για να ενταχθεί κάποιος ως δικαιούχος (franchisee) στο σύστημα του δικαιωπαρόχου (franchisor) και να χρησιμοποιήσει ένα από αυτά τα εμπορικά σήματα, θα πρέπει το ξενοδοχείο του να πληροί ένα ελάχιστο επίπεδο προτύπων ποιότητας³⁷⁰, για την διασφάλιση των οποίων θα γίνει αυτοψία και προσεκτικός έλεγχος από τον δικαιωπάροχο, ο οποίος θα αξιολογήσει όλα τα τμήματα και τις υπηρεσίες του ξενοδοχείου³⁷¹, με σκοπό τον αυστηρό έλεγχο και τη διασφάλιση της ποιότητας του ξενοδοχειακού προϊόντος³⁷². Σε ορισμένες περιπτώσεις, μπορεί ο δότης ή δικαιωπάροχος να απαιτήσει την διενέργεια αναγκαίων μετατροπών στις υφιστάμενες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις του λήπτη.

Εκτός από τα ξενοδοχεία, το σύστημα franchise επιλέγεται και από άλλες τουριστικές επιχειρήσεις, όπως ταξιδιωτικά πρακτορεία και τουριστικά γραφεία, μεταξύ αυτών το Travel Plan, η American Express και, πριν την χρεοκοπία της, η Thomas Cook³⁷³, εταιρείες ενοικίασης αυτοκινήτων, π.χ. η Hertz και η Avis³⁷⁴, καθώς και επιχειρήσεις καζίνο³⁷⁵.

Η σύμβαση franchising αποτελεί κι αυτή δημιούργημα της σύγχρονης οικονομίας³⁷⁶ και είναι προϊόν της αμερικανικής προέλευσης³⁷⁷. Κοινό γνώρισμα των συμβάσεων διαχείρισης και των συμβάσεων δικαιόχρησης είναι η ανάπτυξη μιας σχέσης στενής και διαρκούς επιχειρηματικής συνεργασίας³⁷⁸ μεταξύ δύο ανεξάρτητων³⁷⁹, νομικά και οικονομικά, επιχειρήσεων. Ξενοδοχειακές εταιρείες «κολοσσοί» που παρέχουν πολυτελείς ξενοδοχειακές υπηρεσίες, όπως η Marriott, η Hilton και η Wyndham, αλλά και η Hyatt, η Sheraton και η Holiday Inn³⁸⁰, επιλέγουν το franchising υπηρεσιών ως μέθοδο επιχειρηματικής συνεργασίας για να επεκτείνουν την την επιχειρηματική τους δραστηριότητα σε διεθνές επίπεδο. Μάλιστα, το franchising ξενοδοχείων, μαζί με τη μίσθωση ξενοδοχείου και την ανάθεση της διαχείρισης σε εταιρεία hotel management, αποτελούν τις τρεις πιο διαδεδομένες μορφές επέκτασης της ξενοδοχειακής δραστηριότητας μιας επιχείρησης³⁸¹, με βασικό πλεονέκτημα ότι

³⁶⁹ Λογοθέτης Μ., ό.π., σ. 259

³⁷⁰ Λογοθέτης Μ., ό.π., σ. 259

³⁷¹ Γεωργιάδης Α., σ. 226, Λογοθέτης Μ., ό.π., σ. 260

³⁷² Ααλούμης Δ., ό.π., σ. 138

³⁷³ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 221, Λογοθέτης Μ., ό.π., σ. 260

³⁷⁴ Λογοθέτης Μ., ό.π., σ. 260

³⁷⁵ Λογοθέτης Μ., ό.π., σ. 260

³⁷⁶ βλ και Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 11

³⁷⁷ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 221-222

³⁷⁸ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 223, Μαργαρίτης Ε., ό.π., σ. 352,

³⁷⁹ για το ζήτημα της ανεξαρτησίας των μερών στη σύμβαση franchising βλ. Μαργαρίτης Ε., ό.π., σ. 352, 353, ενώ στη σύμβαση hotel management βλ. Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 316, Διβριώτη Α. σε Βενιέρη Ι., σ. 259, Ρίζος Ε., ό.π., σ. 99, Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 72-73, Hodari D. - Turner M. - Sturman M., ό.π., σ. 121

³⁸⁰ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 226, Simons M., ό.π., σ. 145

³⁸¹ Schlup R., ό.π., σ. 331

και στις τρεις αυτές συμβάσεις δεν απαιτείται η απόκτηση ιδιοκτησίας και η ίδρυση θυγατρικών εταιρειών, ιδίως σε διεθνείς συμβάσεις, με αποτέλεσμα να εξοικονομούνται οι σχετικές δαπάνες³⁸². Από την άλλη, στόχος του λήπτη είναι να επωφεληθεί από την εμπειρία, την τεχνογνωσία, την οργάνωση, την φήμη και την πελατεία του δότη³⁸³, ώστε να εισέλθει, χωρίς σοβαρή προηγούμενη ενασχόληση, έρευνα, προεργασία ή εμπειρία³⁸⁴, άμεσα, ανταγωνιστικά και με ελάχιστο, στην πράξη, επιχειρηματικό κίνδυνο στην αγορά των ξενοδοχείων με σκοπό την αύξηση των πωλήσεών του και την παραγωγή υπεραξίας³⁸⁵. Έτσι, στο franchising ξενοδοχείων, και συχνά στο hotel management, ο λήπτης (franchisee και ιδιοκτήτης του ξενοδοχείου, αντίστοιχα), είναι ιδιοκτήτης ξενοδοχείου το οποίο φέρει το λογότυπο, το brand name, την επωνυμία ή το σήμα του δότη, ήτοι μιας επώνυμης και γνωστής εταιρείας ξενοδοχείων στον κλάδο. Ο δότης του franchising αναλαμβάνει την υποχρέωση να παρέχει στον λήπτη ένα «πακέτο» franchising, το οποίο αποτελείται από τα διακριτικά γνωρίσματα και την τεχνογνωσία του franchisor, τεχνική και οργανωτική υποδομή καθώς και συνεχή υλικοτεχνική υποστήριξη³⁸⁶. Παρόμοιες υποχρεώσεις μπορεί να αναλαμβάνει και ο δότης στη σύμβαση hotel management, ο οποίος στο πλαίσιο της ορθής διαχείρισης και της αποδοτικής εκμετάλλευσης του ξενοδοχείου, με ρητό όρο στη σύμβαση, παραχωρεί την τεχνογνωσία του (know-how), παρέχει διαρκή υλικοτεχνική υποστήριξη και μπορεί να παραχωρεί και τη χρήση διακριτικών του γνωρισμάτων στο ξενοδοχείο του λήπτη. Επιπλέον, και στις δύο μορφές συμβάσεων, ο δότης ασκεί συνεχή έλεγχο³⁸⁷ στις δραστηριότητες της επιχείρησης του λήπτη, αν και ο έλεγχος είναι πολύ πιο έντονος στη σύμβαση hotel management όπου ο λήπτης στερείται την εκμετάλλευση του ξενοδοχείου του, την οποία αναθέτει κατά ένα μεγάλο μέρος ή εξ ολοκλήρου στον διαχειριστή. Γενικότερα πάντως, και στις δύο συγκρινόμενες συμβάσεις, όσο μεγαλύτερος είναι ο βαθμός της ένταξης της επιχείρησης του λήπτη στο σύστημα του δότη, τόσο μεγαλύτερος είναι και ο έλεγχος και η εποπτεία που ασκεί ο δότης³⁸⁸. Το σύστημα των αμοιβών του δότη είναι επίσης μεικτό, αφού συνήθως συμφωνείται τόσο μια σταθερή αμοιβή όσο και μια περιοδική. Βασική ομοιότητα των δύο συμβάσεων είναι και η διατήρηση του επιχειρηματικού κινδύνου στο λήπτη, ενώ ο δότης δεν συμμετέχει στις ζημιές³⁸⁹.

Ωστόσο, ο λήπτης του franchising είναι ιδιοκτήτης και διατηρεί παράλληλα και την εκμετάλλευση του ξενοδοχείου του, το οποίο διαχειρίζεται μόνος του, χωρίς να παραχωρεί τη διοίκηση και διαχείριση αυτού στον δότη. Αντίθετα, στο hotel management, ο λήπτης διατηρεί μεν την ιδιοκτησία, αποκόπτεται όμως πλήρως από

³⁸² Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 231

³⁸³ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 221

³⁸⁴ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 230

³⁸⁵ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 221, 230

³⁸⁶ Μαργαρίτης Ε., ό.π., σ. 354-355

³⁸⁷ για το ζήτημα του ελέγχου στη σύμβαση franchising βλ. Μαργαρίτης Ε., ό.π., σ. 353

³⁸⁸ για το franchising βλ. Γεωργιάδης Α., Νέες Μορφές Συμβάσεων, 2015, ό.π., σ. 246

³⁸⁹ για το franchising βλ. Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 245, ενώ για το hotel management βλ. Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 603, Turner M. - Guilding C., ό.π., σ. 361

την εκμετάλλευση, την οποία παραχωρεί στον δότη³⁹⁰. Επιπρόσθετα, η παραχώρηση του πακέτου franchising έχει τόσο άμεση εμπλοκή με τα συμφέροντα του λήπτη, που διακρίνει την σύμβαση δικαιόχρησης από οποιαδήποτε άλλη σύμβαση παραχώρησης χρήσης και εκμετάλλευσης δικαιωμάτων (licence)³⁹¹ και συνεπώς και από την σύμβαση hotel management. Άλλη μια βασική διαφορά είναι ότι στο franchising ο δότης έχει την κύρια υποχρέωση να εντάξει τον λήπτη στο δικό του σύστημα πωλήσεων³⁹², ώστε ο λήπτης να χρησιμοποιεί υποχρεωτικά το πακέτο franchising και το σήμα του δότη, σε αντίθεση με το hotel management, που κάτι τέτοιο είναι μεν δυνατό και σύνθηες στην πράξη, ιδίως όταν ο δότης αποτελεί μεγάλη, ισχυρή και διεθνούς φήμης εταιρεία hotel management, ωστόσο δεν είναι απαραίτητη προϋπόθεση.

Βέβαια, στην αγορά των ξενοδοχείων, δεν ελλείπουν και οι επιχειρήσεις «πολλαπλής μορφής» (plural form), επιχειρήσεις δηλαδή που επεκτείνονται με τη δημιουργία συστημάτων franchising, και παράλληλα επιλέγουν σε ορισμένες γεωγραφικές περιοχές την ίδρυση ιδιόκτητων ξενοδοχείων και σε άλλες περιοχές την διαχείριση ξενοδοχείων κυριότητας τρίτων. Χαρακτηριστικό παράδειγμα τέτοιας επιχείρησης στον τομέα των ξενοδοχείων είναι η Εταιρεία Hilton.

B. Διάκριση από άλλες ξενοδοχειακές και τουριστικές συμβάσεις

α. Διάκριση από τη Σύμβαση Ξενίας

Σύμβαση ξενίας είναι η σύμβαση μεταξύ του ξενοδόχου με έναν μεμονωμένο πελάτη, δηλαδή μη ταξιδιωτικό πράκτορα³⁹³, με την οποία ο ξενοδόχος αναλαμβάνει καταρχήν την υποχρέωση παραχώρησης χρήσης καταλύματος αλλά και την υποχρέωση ξένισης υπό ευρεία έννοια, να προσφέρει δηλαδή μια δέσμη λοιπών ξενοδοχειακών υπηρεσιών, όπως διατροφή, υπηρεσίες υποδοχής και φύλαξης, τακτοποίησης, καθαριότητας, χρήσης εξοπλισμού του ξενοδοχείου, λ.χ. σάουνας κλπ³⁹⁴.

Στην πιο απλή της μορφή θα πρόκειται για «την απλή μεμονωμένη σύμβαση μίσθωσης δωματίου ή κλίνης μεταξύ του ίδιου του αναζητούντος κατάλυμα πελάτη, με τον ξενοδόχο ή τον τουριστικό πράκτορα που ενεργεί ως αντιπρόσωπός του»³⁹⁵.

Στην περίπτωση αυτή θα εφαρμοστούν αποκλειστικά οι διατάξεις του ΑΚ για τη μίσθωση (ΑΚ 574 επ.)³⁹⁶. Αν συμφωνείται όμως η παροχή και άλλων συναφών ξενοδοχειακών υπηρεσιών.

³⁹⁰ Turner M., ό.π., Διβριώτη Α., σε Βενιέρης Ι., Δίκαιο Εμπορικών Συμβάσεων, Θεωρητική Ανάλυση - Πρακτική Εφαρμογή - Υποδείγματα, Νομική Βιβλιοθήκη, 2021, σ. 263

³⁹¹ Γεωργιάδης Α., Νέες Μορφές Συμβάσεων, ό.π., σ. 245

³⁹² Γεωργιάδης Α., Νέες Μορφές Συμβάσεων, ό.π., σ. 237

³⁹³ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 15

³⁹⁴ Γεωργιάδης Α., Εγχειρίδιο Ειδικού Ενοχικού Δικαίου, ό.π., σ. 416

³⁹⁵ Ψυχομάνης Σ., ό.π., σ. 18

³⁹⁶ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 417

Δεν αποκλείεται η μεσολαβητική παρεμβολή τουριστικού γραφείου, που ενεργεί όμως στην περίπτωση αυτή ως μεσίτης ή ως αντιπρόσωπος του πελάτη. Στην περίπτωση που τουριστικό γραφείο ενεργεί στην συγκεκριμένη σύμβαση ως αντιπρόσωπος του ξενοδόχου, η εσωτερική τους σχέση θα είναι σύμβαση έργου, και θα εφαρμοστούν οι διατάξεις περί εντολής (ΑΚ 714 επ.)³⁹⁷. Συμβαλλόμενοι όμως παραμένουν ο ξενοδόχος με τον πελάτη. Αντίθετα, αν ο τουριστικός πράκτορας, συμβάλλεται απευθείας με τον ξενοδόχο, θα πρόκειται για ξενοδοχειακή σύμβαση.

Θα πρόκειται για μια τυπική σύμβαση με στοιχεία μίσθωσης πράγματος, πώλησης, σύμβασης έργου, παρακαταθήκης και παροχής υπηρεσιών³⁹⁸. Η σύμβαση αυτή ρυθμίζεται αποσπασματικά από τα άρθρα 1-10, 14, 17, 19-26 του Κανονισμού για τις σχέσεις ξενοδόχων-πελατών³⁹⁹, οι οποίες συμπληρώνονται από τις διατάξεις των άρθρων 574 επ. ΑΚ και 834- 839 ΑΚ.

Στην εν λόγω σύμβαση, ο manager μπορεί να εμπλακεί μόνο ως αντιπρόσωπος του ξενοδόχου, άμεσος ή έμμεσος.

β. Διάκριση από τη Σύμβαση οργανωμένου ταξιδιού ή «ταξιδιωτική σύμβαση»

Η σύμβαση οργανωμένου ταξιδιού ρυθμίζεται σήμερα από το π.δ. 7/29.1.2018, που θεσπίστηκε σε εναρμόνιση της νομοθεσίας με την οδηγία (ΕΕ) 2015/2302 σχετικά με τα οργανωμένα ταξίδια και τους συνδεδεμένους ταξιδιωτικούς διακανονισμούς, ΕΕ L 326/11.12.2015). Στόχος του π.δ. 7/2018 και του ενωσιακού νομοθέτη είναι η προστασία των καταναλωτών-ταξιδιωτών στα οργανωμένα ταξίδια, με παροχή ιδιαίτερων δικαιωμάτων πληροφόρησης, προστασίας και ίδρυσης ιδιαίτερης ευθύνης των ταξιδιωτικών υπηρεσιών⁴⁰⁰.

Ως «σύμβαση οργανωμένου ταξιδιού» νοείται η σύμβαση με την οποία ο ταξιδιωτικός πράκτορας «διοργανωτής» παρέχει στον πελάτη του ένα ταξιδιωτικό «πακέτο», το οποίο, κατά το ά. 3 παρ. 2. του π.δ. 7/20/8, αποτελεί έναν «προκαθορισμένο συνδυασμό»⁴⁰¹ στο πλαίσιο του ίδιου ταξιδιού ή των ίδιων διακοπών, τουλάχιστον δύο διαφορετικών ειδών ταξιδιωτικών υπηρεσιών, από αυτές που προβλέπονται στην παρ. 1 του ά. 3, μεταξύ των οποίων είναι η παροχή τουριστικού καταλύματος, η μεταφορά επιβατών και η ενοικίαση οχήματος. Σύμφωνα με τον ορισμό του Ψυχομάνη Σ., όπως τον είχε διατυπώσει πριν τη θέσπιση της οδηγίας 2015/2302, σύμβαση οργανωμένου ταξιδιού είναι «η σύμβαση μεταξύ πελάτη και τουριστικού πράκτορα που αφορά σε ένα σύνολο τουριστικών υπηρεσιών στις οποίες συμπεριλαμβάνεται και ταξίδι, έναντι ενός συνολικού τιμήματος»⁴⁰², ενώ έχει καθιερωθεί διεθνώς και ο όρος «ταξιδιωτική σύμβαση»⁴⁰³.

³⁹⁷ Ψυχομάνης Σ., ό.π., σ. 18

³⁹⁸ Γεωργιάδης Α, ό.π., σ. 417

³⁹⁹ Μαντενιώτου - Λυρατζοπούλου Κ., ό.π. σ. 777

⁴⁰⁰ Σελέκος Π., ό.π., σ. 1890

⁴⁰¹ Δέλλιος Γ., ό.π., σ. 1889

⁴⁰² Ψυχομάνης Σ., ό.π., σ. 11- 12

⁴⁰³ Ψυχομάνης Σ., ό.π., σ. 12

Ως προς τη νομική φύση της σύμβασης, που περιλαμβάνει τόσο τη διοργάνωση όσο και την διαμεσολάβηση σε σύμβαση οργανωμένου ταξιδιού, είναι μάλλον μίσθωση έργου με χαρακτηριστικό την εμπιστευτική επιμέλεια υποθέσεως, ώστε εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις για την εντολή (714 επ. ΑΚ), ή και για την γνήσια σύμβαση υπέρ τρίτου⁴⁰⁴. Κατ' άλλη άποψη⁴⁰⁵, πρόκειται για μικτή σύμβαση παροχών ακριβόχρονης εκτέλεσης με προέχον το στοιχείο του «έργου», της εξασφάλισης, δηλαδή, των αντικειμενικών προϋποθέσεων για την επιτυχία του ταξιδιού.

Ο ξενοδόχος και ο λειτουργικός διαχειριστής του ξενοδοχείου, δεν συμβάλλονται άμεσα στην εν λόγω σύμβαση. Ωστόσο, ως εμπλεκόμενα μέρη συγκαταλέγονται στους «κατ' ιδίαν παρέχοντες τις επιμέρους υπηρεσίες του «τουριστικού πακέτου»»⁴⁰⁶, δηλαδή μεταξύ των διαφόρων επιχειρήσεων ξενοδοχείων, μεταφοράς προσώπων, κέντρων διασκέδασης, εστιατορίων, ψυχαγωγίας, ξενάγησης κλπ, με τις οποίες ο ταξιδιωτικός πράκτορας συνάπτει συμβάσεις για την εκτέλεση της σύμβασης οργανωμένου ταξιδιού. Ενώ λοιπόν, εκτός οργανωμένου ταξιδιού, η χρήση των ξενοδοχειακών υπηρεσιών προϋποθέτει απευθείας συναλλακτική επαφή του μεμονωμένου πελάτη με τον ξενοδόχο, και συνεπώς, έχει σαφώς ενδοσυμβατικό χαρακτήρα, εν προκειμένω, ο διοργανωτής θα συνάψει ξενοδοχειακές συμβάσεις με διάφορους ξενοδόχους, προκειμένου να μπορέσει να εκπληρώσει την υποχρέωση παροχής ξενοδοχειακού καταλύματος, που απορρέει εκ της συμβάσεως οργανωμένου ταξιδιού με τους δικούς του πελάτες. Ως εκ τούτου, δεν διαφαίνεται άμεσος συμβατικός δεσμός μεταξύ ξενοδόχου και πελάτη. Ο διοργανωτής, έτσι, θα ευθύνεται απέναντι στον πελάτη του βάσει της σύμβασης οργανωμένου ταξιδιού για το πταίσμα των προστηθέντων του (334 παρ. 1 ΑΚ), ήτοι του ξενοδόχου⁴⁰⁷ και του λειτουργικού του διαχειριστή, ενώ τυχόν συναφής απαλλακτική ρήτρα θα είναι άκυρη, λόγω της σχέσης εμπιστοσύνης που αναπτύσσεται με τους πελάτες⁴⁰⁸. Σε αυτή την περίπτωση, για να θεμελιωθεί ενδοσυμβατική ευθύνη του παρέχοντος τις επιμέρους ξενοδοχειακές υπηρεσίες επιχειρηματία έναντι του πελάτη για πταίσμα δικό του ή του manager, αναγκαία παρουσιάζεται η καταφυγή στην κατασκευή της γνήσιας υπέρ τρίτου (πελάτη) σύμβασης (ξενίας), η οποία αποτελεί και τη σχέση αξίας⁴⁰⁹ ή στον χαρακτηρισμό του πελάτη ως εκδοχέα των δικαιωμάτων του διοργανωτή⁴¹⁰.

γ. Διάκριση από την Ξενοδοχειακή Σύμβαση (Hotel Contract)

Η «ξενοδοχειακή σύμβαση», κατά γλωσσική μεταφορά του διεθνώς χρησιμοποιούμενου όρου «Hotel Contract»⁴¹¹ (και του γερμανικού όρου

⁴⁰⁴ Ψυχομάνης Σ., ό.π., σ. 12

⁴⁰⁵ Δέλλιος Γ., ό.π., σ. 299

⁴⁰⁶ Δέλλιος Γ., ό.π., σ. 299, και υποσημ. 13

⁴⁰⁷ Δέλλιος Γ., ό.π., σ. 299, Ρίζος Ε., ό.π., σ. 105

⁴⁰⁸ Ψυχομάνης Σ., ό.π., σ. 12-13

⁴⁰⁹ Δέλλιος Γ., ό.π., σ. 299, Ρίζος Ε., ό.π., σ. 104

⁴¹⁰ Δέλλιος Γ., ό.π., σ. 299

⁴¹¹ Κουτσογράδης Α., «Η ξενοδοχειακή Σύμβαση, Χαρακτηριστικά νομικά προβλήματα», σε «Τουρισμός και Δίκαιο, Προβλήματα και Προοπτικές, Πρακτικά Συνεδρίου, Μάλλια Ηρακλείου Κρήτης, 30 Σεπτεμβρίου-1 Οκτωβρίου 2000», Σάκκουλα, 2002, σ. 26, Σελέκος Π., ό.π., σ. 1890

«Hotelreservierungsvertrag»)⁴¹², είναι η διαρκής σύμβαση μεταξύ ενός ξενοδόχου ή άλλου προσώπου που έχει αναλάβει συμβατικά την εκμετάλλευση ξενοδοχείου και ενός ταξιδιωτικού πράκτορα (διοργανωτή ταξιδίων ή tour operator) με αντικείμενο την παραχώρηση της χρήσης καθορισμένων ή και μερικώς καθορισθέντων κατ' είδος και κατ' αριθμό δωματίων και παροχή συναφών ξενοδοχειακών υπηρεσιών στους πελάτες του τελευταίου, εντός μιας ή περισσότερων τουριστικών περιόδων και έναντι χρηματικού ανταλλάγματος⁴¹³. Πρόκειται για ένα ιδιαίτερο συμβατικό μάρφωμα, με αντικείμενο την υποχρέωση του ξενοδόχου να προσφέρει στον πελάτη δωμάτιο για διαμονή, το οποίο να είναι κατάλληλα διαμορφωμένο, με παροχές νερού, ηλεκτρικού ρεύματος κλπ, και παράλληλα να προσφέρει μια δέσμη έτερων συναφών υπηρεσιών, όπως τηλέφωνο, πρωινό, γεύμα ή spa, για τις οποίες οφείλεται όμως επιπρόσθετη αμοιβή⁴¹⁴.

Αντισυμβαλλόμενος του ξενοδόχου και οφειλέτης της αμοιβής είναι ο τουριστικός πράκτορας, ενώ οι πελάτες αυτού, στους οποίους θα παρασχεθούν οι ξενοδοχειακές υπηρεσίες μπορεί να είναι συγκεκριμένου αριθμού ή και εναλλασσόμενοι, δηλαδή μη κατονομαζόμενοι εκ των προτέρων ή και άγνωστοι και για τα δύο μέρη, κατά την κατάρτιση της ξενοδοχειακής σύμβασης⁴¹⁵.

Η ξενοδοχειακή σύμβαση, είναι απότοκο του οργανωμένου μαζικού τουρισμού⁴¹⁶, αφού αποτελεί «*βασικό νομοτεχνικό μέσο για την μαζική παροχή τουριστικών υπηρεσιών*»⁴¹⁷. Συνήθως πρόκειται για «*οικονομικό σύστημα*» της σύμβασης οργανωμένου ταξιδιού⁴¹⁸, οπότε ο τουριστικός πράκτορας, με την ιδιότητά του ως «*διοργανωτής*» ταξιδίων (tour operator)⁴¹⁹, και στο πλαίσιο της δημιουργίας «*πακέτων ταξιδιού*» για τους πελάτες του, συνάπτει ξενοδοχειακές συμβάσεις με διάφορους ξενοδόχους, για την συνεχή εξυπηρέτηση των πελατών του. Η δραστηριοποίηση στο πλαίσιο ξενοδοχειακής σύμβασης αποτελεί εμπορική δραστηριότητα, τόσο για τον ξενοδόχο, όσο και τον τουριστικό πράκτορα⁴²⁰.

Η ξενοδοχειακή σύμβαση, είναι μικτή σύμβαση, προεχόντως μισθωτικού χαρακτήρα, αφού η μίσθωση του ακινήτου έχει τον κυριότερο οικονομικά ρόλο⁴²¹, οπότε θα εφαρμοστούν οι διατάξεις του ΑΚ για τη μίσθωση πράγματος σύμφωνα με τη θεωρία

⁴¹² Κουτσουράδης Α., ό.π., σ. 41

⁴¹³ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 15, 58, Ψυχομάνης Σ., ό.π., σ. 16-17, Μαντενιώτου-Λυρατζοπούλου Κ., σ. 777

⁴¹⁴ Μαντενιώτου-Λυρατζοπούλου Κ., «Ξενοδοχειακή σύμβαση κράτησης κατά μερίδιο ή υπό προειδοποίηση (Allotment)», σε ΧρΙΔ, 2007, σ. 777

⁴¹⁵ Δέλλιος Γ., ό.π., σ. 299, Κουτσουράδης Α., «Η ξενοδοχειακή Σύμβαση, Χαρακτηριστικά νομικά προβλήματα», σε «Τουρισμός και Δίκαιο, Προβλήματα και Προοπτικές, Πρακτικά Συνεδρίου, Μάλλια Ηρακλείου Κρήτης, 30 Σεπτεμβρίου-1 Οκτωβρίου 2000», Σάκκουλα, 2002, σ. 26

⁴¹⁶ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 24

⁴¹⁷ Διβριώτη Α., Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση, Νομική Βιβλιοθήκη, 2016, σ. 45, Παντελίδου Κ., Μίσθωση Πράγματος Και Ειδικές Μισθώσεις, Νομική Βιβλιοθήκη, 2020, σ. 284, Ρίζος Ε., ό.π., σ. 24

⁴¹⁸ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 24

⁴¹⁹ Ψυχομάνης Σ., ό.π., σ. 16

⁴²⁰ Μαντενιώτου-Λυρατζοπούλου Κ., «Ξενοδοχειακή σύμβαση κράτησης κατά μερίδιο ή υπό προειδοποίηση (Allotment)», σε ΧρΙΔ, 2007, σ. 777

⁴²¹ Κουτσουράδης Α., «Δικονομικά και ουσιαστικά προβλήματα της ξενοδοχειακής σύμβασης», ό.π., σ. 42, Λασκαρίδης Ε., ό.π., σ. 1430, «Η ξενοδοχειακή σύμβαση», 2020, διαθέσιμο σε: <https://karayiannislaw.gr/i-xenodochiaki-symvasi/>

της απορρόφησης⁴²², στο μέτρο που δεν εφαρμόζεται η ειδική νομοθεσία. Περιέχει όμως και στοιχεία άλλων συμβάσεων, όπως της σύμβασης μίσθωσης υπηρεσιών, προμήθειας, πώλησης κλπ⁴²³. Κατά την άποψη του κ. Ψυχομάνη Σ., η ξενοδοχειακή σύμβαση, κατά κανόνα, θα πρόκειται για γνήσια σύμβαση ξενίας υπέρ τρίτου⁴²⁴. Υποστηρίζεται επίσης ότι η εν λόγω «ξενοδοχειακή μίσθωση», αποτελεί «χονδρική μίσθωση»⁴²⁵, φέρουσα τα βασικά οικονομικά χαρακτηριστικά τη «χονδρικής μίσθωσης ξενοδοχειακών κλινών» - και της παροχής φυσικά συναφών τουριστικών υπηρεσιών και αγαθών- στους εναλλασσόμενους πελάτες του διοργανωτή ταξιδιών⁴²⁶. Ακόμα και αν γίνουν δεκτοί οι όροι «ξενοδοχειακή μίσθωση» και «χονδρικής μίσθωσης ξενοδοχειακών κλινών», η ξενοδοχειακή σύμβαση θα πρέπει να διακρίνεται από τη σύμβαση μίσθωσης ξενοδοχείου που είναι μίσθωση προσοδοφόρου αντικειμένου και υπάγεται στην νομοθεσία των επαγγελματικών-εμπορικών μισθώσεων.

Οι ιδιότητες αυτές των αντισυμβαλλομένων, ήτοι του ξενοδόχου και του τουριστικού πράκτορα είναι προϋπόθεση για τον χαρακτηρισμό της σύμβασης ως ξενοδοχειακής, με συνέπειες τόσο στην οικονομική λειτουργία της σύμβασης όσο και στην έννομη ρύθμισή της⁴²⁷. Η συμβατική αυτή σχέση ρυθμίζεται από τον Κανονισμό για τις σχέσεις ξενοδόχων και πελατών και τις πρακτικές που έχουν καθιερωθεί στις εν λόγω συναλλαγές και αποτυπώνονται στους Κώδικες Συμπεριφοράς και Πρακτικής⁴²⁸.

Ειδικότερα, όσον αφορά την ιδιότητα του ξενοδόχου, θα πρέπει αυτός καταρχήν να έχει την τυπική ιδιότητα ξενοδόχου, με την έννοια της κατοχής άδειας λειτουργίας ξενοδοχείου⁴²⁹, ωστόσο, σημαντικότερο είναι τελικά ποιος έχει την πραγματική εκμετάλλευση αυτού. Μπορεί να εμπίπτει λοιπόν και πρόσωπο που λειτουργεί παράνομα ξενοδοχειακή επιχείρηση χωρίς να έχει ειδικό σήμα λειτουργίας, ή το πρόσωπο που εκμεταλλεύεται την επιχείρηση δυνάμει σύμβασης με τον ξενοδόχο⁴³⁰, όπως ο μισθωτής ξενοδοχειακής επιχείρησης⁴³¹ ή ο manager στην περίπτωση του μη γνήσιου management⁴³² καίτοι δεν έχουν την ιδιότητα του ξενοδόχου.

Επιμέρους ξενοδοχειακές συμβάσεις:

Βάση του κανονισμού των σχέσεων ξενοδόχων και πελατών (ά. 8 του ν. 1652/1986, το οποίο έδωσε ισχύ του νόμου στο άρθρο 11 της απόφασης του γενικού γραμματέα του ΕΟΤ). Η ξενοδοχειακή σύμβαση μπορεί να εμφανιστεί με δύο ειδικότερες μορφές,

⁴²² Κουτσογράδης Α., ό.π., σ. 42, Ψυχομάνης Σ., ό.π., σ. 17

⁴²³ Κουτσογράδης Α., ό.π., σ. 42, Λασκαρίδης Ε., ό.π., σ. 1430

⁴²⁴ Ψυχομάνης Σ., ό.π., σ. 17

⁴²⁵ Κλαβανίδου Δ., ό.π., ΕλλΔνη 2002, σ. 24, Σελέκος Π., ό.π., σ. 1890, Τσούμας Β., ό.π., σ. 59, «Η ξενοδοχειακή σύμβαση», 2020, διαθέσιμο σε: <https://karayiannislaw.gr/i-xenodochiaki-symvasi/>

⁴²⁶ Κουτσογράδης Α., ό.π., σ. 42, Κουτσογράδης Α., ό.π., ΕπισκΕΔ 1999/1, σ. 1008 επ., Τσούμας Β., ό.π., σ. 57

⁴²⁷ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 33

⁴²⁸ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 33-35

⁴²⁹ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 33-35

⁴³⁰ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 37

⁴³¹ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 36

⁴³² Ρίζος Ε., ό.π., σ. 35, 36

ανάλογα βέβαια με το νόμο, τη συμφωνία των μερών και τη συναλλακτική πρακτική, χωρίς να αποκλείεται πάντως εντός των ορίων της συμβατικής ελευθερίας και η επιλογή άλλων συμβατικών τύπων ή και ο συνδυασμός τους⁴³³. Πρόκειται για τη σύμβαση εγγυημένης κράτησης (guarantee ή commitment) και τη σύμβαση allotment (κατά μερίδιο ή υπό προειδοποίηση). Τα βασικά γνωρίσματα των οποίων εξετάζονται στη συνέχεια:

i. Σύμβαση εγγυημένης κράτησης (guarantee ή commitment)

Με τη σύμβαση «εγγυημένη κράτησης» ή σύμβαση «οριστικής δέσμευσης» (guarantee), ο ξενοδόχος αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρεί τον συμφωνηθέντα αριθμό κλινών, προσφέροντας και τις συναφείς ξενοδοχειακές υπηρεσίες, για καθορισμένη ή καθορισμένες χρονικές περιόδους στους υποδειχθησόμενους από τον τουριστικό πράκτορα τρίτους – πελάτες του, έναντι του συμφωνηθέντος συνολικού μισθώματος, ανεξάρτητα του εάν έκανε χρήση των δωματίων, παραχωρώντας τα στους δικούς του πελάτες⁴³⁴. Κατά την άποψη του Ψυχομάνη⁴³⁵, ο όρος «σύμβαση οριστικής δέσμευσης» είναι περισσότερο ακριβής νομικά, υπό την έννοια ότι ο ξενοδόχος έχει αξίωση κατά του τουριστικού πράκτορα για καταβολή του συμφωνημένου μισθώματος για τα «οριστικά μισθωμένα δωμάτια». Βασικό χαρακτηριστικό είναι η δέσμευση του πράκτορα για κάλυψη και, αντίστοιχα, η δέσμευση του ξενοδόχου για διάθεση ορισμένου αριθμού δωματίων σε μία συγκεκριμένη σαιζόν⁴³⁶. Στη σύμβαση guarantee δηλαδή, τον επιχειρηματικό κίνδυνο να μην καλυφθούν τα κρατημένα δωμάτια του ξενοδοχείου φέρει ο τουριστικός πράκτορας, που θα πρέπει σε κάθε περίπτωση να καταβάλει το συνολικό αντίτιμο που συμφωνήθηκε⁴³⁷. Έτσι, η σύμβαση αυτή εξασφαλίζει καλύτερα τα συμφέροντα του ξενοδόχου, ο οποίος αποκτά βέβαιη απαίτηση κατά του αντισυμβαλλόμενου του. Είναι μεικτή σύμβαση με προέχον στοιχείο εκείνο της μίσθωσης, γι' αυτό καταρχήν εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΑΚ για τη μίσθωση.

ii. Σύμβαση allotment (κατά μερίδιο ή υπό προειδοποίηση):

Η δεύτερη και συνηθέστερη στη χώρα μας⁴³⁸ μορφή ξενοδοχειακής σύμβασης είναι σύμβαση allotment (ή κατά μερίδιο ή υπό προειδοποίηση⁴³⁹), που ρυθμίζεται από το άρθρο 11 της απόφασης του Γενικού Γραμματέα του Ε.Ο.Τ 503007/29.1.1976, στην οποία (απόφαση), το άρθρο 8 Ν. 1652/1986 έδωσε ισχύ τυπικού νόμου. Το χαρακτηριστικό αυτής της συμφωνίας είναι η ανυπαρξία συγκεκριμένου αριθμού

⁴³³ «Η ξενοδοχειακή σύμβαση», 2020, διαθέσιμο σε: <https://karayiannislaw.gr/i-xenodochiaki-symvasi/>

⁴³⁴ Ψυχομάνης Σ., ό.π., σ. 14, «Η ξενοδοχειακή σύμβαση», 2020, διαθέσιμο σε: <https://karayiannislaw.gr/i-xenodochiaki-symvasi/>

⁴³⁵ Ψυχομάνης Σ., ό.π., σ. 14

⁴³⁶ Ρούσσος Κ., «Ξενοδοχειακή σύμβαση εγγυημένης κράτησης, Με αφορμή την υπ' αρ. 489/2021 απόφαση Αρείου Πάγου», ΧρΙΔ, 2022, σ. 561

⁴³⁷ Τσούμας Β., ό.π., σ. 59, «Η ξενοδοχειακή σύμβαση», 2020, διαθέσιμο σε: <https://karayiannislaw.gr/i-xenodochiaki-symvasi/>, Ολ.ΑΠ 38/1997, ΑΠ 1207/2001, ΑΠ 292/2000, ΜΠρΡοδ 91/2005, Αρμ 2005, σ. 1789

⁴³⁸ Δέλλιος Δ., ό.π., σ. 299

⁴³⁹ Διβριώτη Α., σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 271, Τσούμας Β., ό.π., σ. 57

κρατήσεων και ο συμβατικός προσδιορισμός δύο ακραίων ποσοτικών ορίων μισθωμένων κλινών, ενός ανώτατου και ενός κατώτατου⁴⁴⁰, εντός μιας ή περισσότερων χρονικών περιόδων. Ο ξενοδόχος είναι υποχρεωμένος να διατηρεί δεσμευμένο για τους πελάτες του αντισυμβαλλομένου του το ανώτατο όριο κλινών, υποχρεούμενος σε αντίθετη περίπτωση, σε αποζημίωσή του, ενώ ο μισθωτής των κλινών καταβάλλει το μίσθωμα μόνο για όσες κλίνες χρησιμοποίησε, χωρίς υποχρέωση καταβολής αποζημίωσης για τις μη χρησιμοποιηθείσες κλίνες. Ο τουριστικός πράκτορας δεσμεύεται να καλύψει μόνο το συμφωνημένο κατώτατο αριθμό δωματίων⁴⁴¹, διαφορετικά, οφείλει αποζημίωση στον ξενοδόχο. Η αποζημίωση υπολογίζεται με βάση τη συμφωνηθείσα τιμή διανυκτέρευσης και ανέρχεται στο ήμισυ του ακάλυπτου υπολοίπου του κατώτατου ορίου allotment.

Πρόκειται για μικτή σύμβαση με στοιχεία μίσθωσης πράγματος και συμφώνου προαιρέσεως⁴⁴². Κι εδώ φυσικά δημιουργείται μια τριμερής σχέση ξενοδόχου, τουριστικού πράκτορα και πελάτη⁴⁴³, όπως και στη σύμβαση hotel management, ωστόσο, ο πράκτορας, σε αντίθεση με τον διαχειριστή, δεν δρα στο όνομα και για λογαριασμό και με γνώμονα το συμφέρον του ξενοδοχείου, αλλά για την εξυπηρέτηση των δικών του επιχειρηματικών συμφερόντων.

Δ. Διάκριση από άλλες συμβάσεις και θεσμούς

α. Διάκριση από τη σύμβαση consulting

Ως σύμβαση «παροχής επιχειρηματικών συμβουλών», κοινώς «σύμβαση consulting⁴⁴⁴», θεωρείται η σύμβαση, με την οποία ένας ανεξάρτητος σύμβουλος (consultant), ο οποίος μπορεί να είναι είτε φυσικό είτε νομικό πρόσωπο, με σημαντική πείρα και υψηλού επιπέδου τεχνογνωσία σε ορισμένους τομείς της επιχειρηματικής δραστηριότητας αναλαμβάνει έναντι ανταλλάγματος την υποχρέωση να παρέχει συμβουλές, εμπορικού, επιχειρηματικού ή τεχνικού περιεχομένου⁴⁴⁵, στον αντισυμβαλλόμενο του, τον αποδέκτη των συμβουλών ή «πελάτη», καθώς ο ίδιος στερείται εξειδικευμένων γνώσεων σε συγκεκριμένα θέματα⁴⁴⁶ και γι' αυτό δεν θα μπορούσε να τα αντιμετωπίσει μόνος του τόσο αποτελεσματικά⁴⁴⁷.

Η σύμβαση consulting παρουσιάζει πολλά κοινά σημεία με τη σύμβαση management. Σε αμφοότερες τις συμβάσεις, μια επιχείρηση (αναθέτουσα) ζητά τη συνδρομή τρίτου ειδικού, ο οποίος διαθέτει εμπειρία, τεχνογνωσία και εξειδικευμένες γνώσεις σε ορισμένο τομέα, κι ο οποίος είναι «ανεξάρτητος», υπό την έννοια ότι δεν συνδέεται

⁴⁴⁰ Ρούσσο Κ., ό.π., σ. 561, Τσούμας Β., ό.π., σ. 61

⁴⁴¹ Ρούσσο Κ., ό.π., σ. 561

⁴⁴² Δέλλιος Γ., ό.π., σ. 299

⁴⁴³ Μαντενιώτου-Αυρατζοπούλου Κ., ό.π., σ. 778

⁴⁴⁴ Βαρελά Μ., σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 1178

⁴⁴⁵ Βαρελά Μ., σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 1178, Γεωργιάδης Α., Νέες Μορφές Συμβάσεων, 2015, ό.π., σ. 295

⁴⁴⁶ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 295

⁴⁴⁷ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 297

με σχέση εξαρτημένης εργασίας με την αναθέτουσα επιχείρηση⁴⁴⁸, με σκοπό την προώθηση των επιχειρηματικών σκοπών της αναθέτουσας επιχείρησης⁴⁴⁹. Επιπλέον, η κύρια παροχή του δότη, δεν περιλαμβάνει, καταρχήν τουλάχιστον, την εγγύηση οποιουδήποτε αποτελέσματος⁴⁵⁰. Ο ρόλος του συμβούλου είναι καθοριστικός για την ανάπτυξη του ξενοδοχείου⁴⁵¹, το ίδιο και του λειτουργικού διαχειριστή, γι' αυτό και η επιλογή των προσώπων αυτών απαιτεί μεγάλη προσοχή. Με τις συμβάσεις αυτές δημιουργείται σχέση εμπιστοσύνης⁴⁵² μεταξύ των συνεργαζόμενων επιχειρήσεων και γι' αυτό αποκτούν ιδιαίτερη σημασία οι ρήτρες εμπιστευτικότητας⁴⁵³ και μη ανταγωνισμού⁴⁵⁴, καθώς και οι παρεπόμενες υποχρεώσεις συνεργασίας και ανταλλαγής πληροφοριών κατά τρόπο σαφή, έγκαιρο και πλήρη⁴⁵⁵, που απορρέουν από την καλή πίστη (ΑΚ 288).

Ωστόσο, οι συμβάσεις αυτές διαφοροποιούνται ως προς το εύρος των αρμοδιοτήτων που ανατίθενται στον πάροχο της υπηρεσίας, βάσει των εκάστοτε επιχειρηματικών αναγκών και των σκοπών στις επιχειρηματικές σχέσεις. Στη σύμβαση consulting, ο σύμβουλος αναλαμβάνει απλά την υποχρέωση να εκπονεί μελέτες και να προσφέρει συμβουλές, οδηγίες και κατευθύνσεις για την οργάνωση και λειτουργία της επιχείρησης ή ορισμένων τμημάτων της, λ.χ. επενδύσεων, ανθρωπίνου δυναμικού, κρατήσεων και μηχανοργάνωσης⁴⁵⁶, χωρίς ο ίδιος να συμμετέχει στην εκτέλεση και την εφαρμογή τους⁴⁵⁷. Αναλύει τα προβλήματα που παρουσιάζονται στην επιχείρηση, προτείνει λύσεις βάσει της εμπειρίας του και των στρατηγικών του γνώσεων, προκειμένου να συνδράμει τον αποδέκτη των συμβουλών ή πελάτη, και εν προκειμένω, τον ξενοδόχο, να λάβει ο ίδιος μια ορθολογική απόφαση. Ο consultant δεν προβαίνει δηλαδή σε διαχειριστικές πράξεις⁴⁵⁸. Αντίθετα, ο manager δεν περιορίζεται στην απλή παροχή συμβουλών, αλλά αναλαμβάνει πολύ ευρύτερες αρμοδιότητες, που περιλαμβάνουν την λήψη αποφάσεων και την ίδια την διοίκηση

⁴⁴⁸ για τη σύμβαση consulting βλ. *Βαρελά Μ.*, σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 1178, για τη σύμβαση hotel management, βλ. *Διαθεσόπουλος Μ.*, ό.π., σ. 316, *Διβριώτη Α.* σε Βενιέρη Ι., σ. 259, *Ρίζος Ε.*, ό.π., σ. 99, *Τριανταφυλλίδης Β.*, ό.π., σ. 72-73, *Hodari D. - Turner M. - Sturman M.*, ό.π., σ. 121

⁴⁴⁹ *Γεωργιάδης Στ.*, ό.π., σ. 604

⁴⁵⁰ για τη σύμβαση consulting βλ. *Βαρελά Μ.*, σε Βενιέρη, σ. 1178, για τη σύμβαση hotel management και την κατ' εξαίρεση εγγύηση για την επίτευξη ενός ορισμένου αποτελέσματος ή κρατήσεων του ξενοδοχείου (performance guarantee) ή την επίτευξη ενός ελάχιστου κέρδους (σύμβαση management ελάχιστης εγγύησης) βλ. *Ρίζος Ε.*, ό.π., σ. 99, *Bader E. - Lababedi A.*, ό.π., σ. 174, "Hotel owners increasingly willing to share profit and risk with operators", *European Business Review*, 14 (2), 2002, διαθέσιμο σε: <https://doi.org/10.1108/ebv2002.05414bab.003>

⁴⁵¹ *Yuldashev, K. S., - Radjabov, O. O.*, ό.π., σ. 53

⁴⁵² για τη σύμβαση consulting βλ. *Βαρελά Μ.*, σε Βενιέρη, σ. 1178, για τη σύμβαση hotel management, βλ. *Wilson H.*, "Agency Law, Fiduciary Duties, and Hotel Management Contracts", *Journal of Hospitality & Tourism Research*, 25 (2), 2001, σ. 157, διαθέσιμο σε: <https://doi.org/10.1177/109634800102500203>

⁴⁵³ για τη σύμβαση consulting βλ. *Βαρελά Μ.*, σε Βενιέρη, σ. 1178, για τη σύμβαση hotel management, βλ. *Wilson R.*, "Agency Law, Fiduciary Duties, and Hotel Management Contracts"

⁴⁵⁴ για τη σύμβαση consulting βλ. *Βαρελά Μ.*, σε Βενιέρη, ό.π., σ. 1178

⁴⁵⁵ *Βαρελά Μ.*, ό.π., σ. 1181

⁴⁵⁶ *Αθανασίου Α.*, ό.π., σ. 980

⁴⁵⁷ *Αθανασίου Α.*, ό.π., σ. 980

⁴⁵⁸ *Αθανασίου Α.*, ό.π., σ. 980

και εκμετάλλευση του ξενοδοχείου⁴⁵⁹. Γι' αυτό και ο manager αποτελεί αντιπρόσωπο⁴⁶⁰ ή και όργανο εκπροσώπησης⁴⁶¹ της ξενοδοχειακής επιχείρησης, πράγμα που δεν ισχύει για τον consultant, ο οποίος δεν εμφανίζεται στις προς τα έξω σχέσεις της επιχείρησης. Ειδοποιός διαφορά τους δηλαδή είναι ο βαθμός επέμβασης του ανεξάρτητου τρίτου στην δραστηριότητα της ξενοδοχειακής επιχείρησης⁴⁶².

Στην πράξη, τα όρια μεταξύ των δύο συμβάσεων είναι αρκετά ρευστά, καθώς ο σύμβουλος μπορεί να αναλάβει και υποχρεώσεις υλικοτεχνικής υποστήριξης και συμμετοχής στην υλοποίηση των δικών του προτάσεων⁴⁶³. Εξάλλου, μπορεί η παροχή συμβουλών και κατευθύνσεων να αφορά στη διοίκηση της επιχείρησης, οπότε θα πρόκειται για "management consulting"⁴⁶⁴. Οι συμβουλές μπορεί να αφορούν σε όλους τους τομείς δράσης και οργάνωσης της επιχείρησης (καθολικό consulting), ή να περιορίζεται και σε συγκεκριμένους μόνο τομείς (π.χ. τομέας marketing), ενώ μπορεί να αφορά στο στάδιο της προετοιμασίας, της αυτοψίας για εξακρίβωση της κατάστασης της επιχείρησης, του σχεδιασμού των παρασχετέων συμβουλών και ενδεχομένως της υλοποίησης των συμβουλών. Στην τελευταία περίπτωση, η σύμβαση consulting ουσιαστικά ταυτίζεται με τη σύμβαση management⁴⁶⁵.

β. Η σύμβαση management και η σύμβαση εμπίστευσης (trust):

Σύμφωνα με το άρθρο 2 της Σύμβασης της Χάγης του 1985, στο οποίο προσδιορίζονται τα βασικά χαρακτηριστικά του trust: «ο όρος trust αναφέρεται στις έννομες σχέσεις που δημιουργούνται από ένα πρόσωπο, τον ιδρυτή, με πράξη εν ζωή ή αιτία θανάτου, όταν περιουσιακά αντικείμενα τίθενται υπό τον έλεγχο του trustee για το συμφέρον ενός άλλου προσώπου, του beneficiary ή για την εκπλήρωση ενός σκοπού». Συνήθως, χρηματικά κεφάλαια (trust funds) παραδίδονται σε μία εταιρεία με εχέγγυα διαχειριστικής ικανότητας και οργάνωσης, π.χ. τραπεζική εταιρεία, (εμπιστευόμενη ή διαχειρίστρια ή trustee), προκειμένου να τα διαχειριστεί, να τα επενδύσει και να τα αυξήσει προς όφελος του κυρίου ή ιδρυτή τους (settler), ή ορισμένου τρίτου ωφελούμενου (beneficiary)⁴⁶⁶. Αντίθετη στον νόμο ή στην συστατική πράξη του

⁴⁵⁹ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 604

⁴⁶⁰ Διβριώτη Α. σε Βενιέρη Ι., σ. 255, Ρίζος Ε., ό.π., σ. 35

⁴⁶¹ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 604

⁴⁶² Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 604

⁴⁶³ Αθανασίου Α., ό.π., σ. 980

⁴⁶⁴ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 301, Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 604

⁴⁶⁵ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 301

⁴⁶⁶ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 604

εμπιστεύματος πράξη ή παράλειψη του trustee, συνιστά αθέτηση του εμπιστεύματος ή όπως χρησιμοποιείται την αγγλική ορολογία “breach of trust”⁴⁶⁷.

Όπως η σύμβαση hotel management, έτσι και το trust είναι συμβατικό μόρφωμα του αγγλοσαξονικού δικαίου⁴⁶⁸, κατά την οποία ανατίθεται η διαχείριση μίας περιουσίας σε έναν έμπιστο τρίτο, δηλαδή προσώπου εκτός του κυρίου της, προκειμένου αυτός να προωθήσει τα συμφέροντα του ωφελούμενου⁴⁶⁹. Αντικείμενο λοιπόν και των δύο συμβάσεων είναι «η ανάθεση της διαχείρισης» μιας επιχείρησης ή περιουσιακού συνόλου σε έναν τρίτο, όχι προς όφελος του ίδιου του διαχειριστή, αλλά με γνώμονα το συμφέρον κάποιου άλλου⁴⁷⁰, με αποτέλεσμα να δημιουργείται μια «σχέση εμπιστοσύνης»⁴⁷¹ μεταξύ του αναθέτοντος (ιδιοκτήτη ξενοδοχείου ή beneficiary και settler) και του διαχειριστή (manager ή trustee). Η εμπλοκή επίσης του τρίτου προσώπου διαχειριστή δημιουργεί αναπόφευκτα τριγωνικές σχέσεις⁴⁷².

Η ειδοποιός διαφορά μεταξύ του trust και της σύμβασης management έγκειται στο διαφορετικό αντικείμενο διαχείρισης. Στη σύμβαση εμπιστευσης το αντικείμενο διαχείρισης είναι πιο ευρύ και δεν περιορίζεται μόνο στη διαχείριση μιας επιχείρησης⁴⁷³, ενώ στη σύμβαση (hotel) management το βασικό αντικείμενο της σύμβασης αυτής είναι η διοίκηση της (ξενοδοχειακής) επιχείρησης⁴⁷⁴. Επιπλέον, οι διαχειριστικές εξουσίες και αρμοδιότητες του trustee είναι πολύ ευρύτερες⁴⁷⁵.

Στην πράξη πάντως μπορεί τα δύο αυτά συμβατικά μορφώματα να συμπλέκονται μεταξύ τους, λ.χ. στην περίπτωση που ανατεθεί η διαχείριση μιας επιχείρησης, ως αντικείμενο της περιουσίας του trust, σε μια εταιρεία management, η οποία θα οριστεί trustee⁴⁷⁶.

⁴⁶⁷ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 603, Παπαγιάννη Σ., «Ο θεσμός του Trust και καταστρατήγηση υπό το πρίσμα του ελληνικού ιδιωτικού διεθνούς δικαίου», διαθέσιμο σε: <https://www.ethemis.gr/2021/03/12/%CE%9F-%CE%B8%CE%B5%CF%83%CE%BC%CF%8C%CF%82-%CF%84%CE%BF%CF%85-Trust-%CE%BA%CE%B1%CE%B9-%CE%BA%CE%B1%CF%84%CE%B1%CF%83%CF%84%CF%81%CE%B1%CF%84%CE%AE%CE%B3%CE%B7%CF%83%CE%B7-%CF%85%CF%80%CF%8C-%CF%84%CE%BF-%CF%80%CF%81%CE%AF%CF%83%CE%BC%CE%B1-%CF%84%CE%BF%CF%85-%CE%B5%CE%BB%CE%BB%CE%B7%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CF%8D-%CE%B9%CE%B4%CE%B9%CF%89%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CF%8D-%CE%B4%CE%B9%CE%B5%CE%B8%CE%BD%CE%BF%CF%8D%CF%82-%CE%B4%CE%B9%CE%BA%CE%B1%CE%AF%CE%BF%CF%85.html>

⁴⁶⁸ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 604, Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 602

⁴⁶⁹ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 606

⁴⁷⁰ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 604

⁴⁷¹ για τη σχέση εμπιστοσύνης στο θεσμό του trust βλ. Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 605, ενώ για τη σχέση εμπιστοσύνης στην σύμβαση hotel management βλ. Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 320

⁴⁷² για τις τριμερείς σχέσεις στο θεσμό του trust βλ. Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 602, ενώ για το ίδιο ζήτημα στην σύμβαση hotel management βλ. Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 322 επ.

⁴⁷³ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 605

⁴⁷⁴ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 604

⁴⁷⁵ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 605

⁴⁷⁶ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 605

γ. Διάκριση από τη σύμβαση μεταβίβασης επιχείρησης

Κατά τη νομολογία του ΔΕΚ⁴⁷⁷, δεν είναι αναγκαίο εννοιολογικό γνώρισμα της μεταβίβασης επιχείρησης η μεταβίβαση των υλικών και άυλων περιουσιακών στοιχείων της αλλά αρκεί η συνέχιση της οικονομικής ενότητας ως «ενιαίου συνόλου» από τον «νέο εργοδότη»⁴⁷⁸. Επειδή, από την άλλη, με τη σύμβαση hotel management μπορεί να μεταβιβάζονται στον manager η εξουσία διοίκησης ορισμένων τομέων της ξενοδοχειακής επιχείρησης ή ορισμένες εξουσίες του διευθυντικού δικαιώματος, π.χ. πρόσληψη και εκπαίδευση προσωπικού, ενδέχεται να δημιουργηθεί σύγχυση μεταξύ των δύο συμβάσεων.

Η βασική διαφορά με τη μελετούμενη σύμβαση, είναι ότι στη σύμβαση μεταβίβασης επιχείρησης (π.δ. 178/2002 και 479 ΑΚ), επέρχεται συνήθως μεταβίβαση περιουσιακού στοιχείου και μεταβολή του ιδιοκτήτη της επιχείρησης⁴⁷⁹, ενώ στη σύμβαση hotel management, μεταβιβάζονται μεν εξουσίες διαχείρισης ή και διοίκησης σε τρίτο, δηλαδή στον δότη του management, ωστόσο ιδιοκτήτης της επιχείρησης και εργοδότης παραμένει ο λήπτης του ξενοδοχειακού management.

Ωστόσο, αναφορικά με την έννοια της «μεταβίβασης επιχείρησης», γίνεται δεκτό ότι δεν χρειάζεται να πρόκειται για κλασική περίπτωση «πώλησης» επιχείρησης⁴⁸⁰, αλλά αρκεί και η συμβατική ανάληψη εκ μέρους μιας άλλης εταιρείας της «διαχείρισης και εκμετάλλευσης» των καταστημάτων του αρχικού εργοδότη και έτσι, υπεισέλυση στη θέση του νέου «εργοδότη» του προσωπικού⁴⁸¹. Συνεπώς, η έννοια της μεταβίβασης δεν ταυτίζεται με την έννοια της εκποίησης, δηλαδή της μεταβίβασης της κυριότητας⁴⁸². Στην πράξη, μπορεί να λάβει το χαρακτήρα της μίσθωσης ή υπομίσθωσης ενός τμήματος υπηρεσιών σε άλλη εταιρεία (leasing, franchising κλπ) ή, της συμβατικής ανάθεσης της «διαχείρισης και εκμετάλλευσης» σε τρίτον, ή τέλος, της ανάθεσης δραστηριοτήτων της επιχείρησης σε τρίτους με την μέθοδο της εργολαβίας ή υπεργολαβίας («outsourcing» ή «contracting out»)⁴⁸³.

Γίνεται έτσι κατανοητό, ότι σε μερικές περιπτώσεις μπορεί πράγματι να μην είναι τόσο ευδιάκριτες οι διαφορές μεταξύ ανάθεσης της διαχείρισης και μεταβίβασης ξενοδοχειακής επιχείρησης, ιδίως από τους τρίτους, επομένως, κάθε περίπτωση θα πρέπει να κρίνεται ad hoc, κατόπιν ερμηνείας του περιεχομένου της συμφωνίας (173, 200 ΑΚ).

⁴⁷⁷ βλ. και απόφαση Schmidt (απόφαση ΔΕΚ της 14.04.1994, υπόθεση C-392/1992, Συλλογή αποφάσεων ΔΕΚ 1985, διαθέσιμη σε: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/PDF/?uri=CELEX:61992CJ0392&qid=1698700132592>)

⁴⁷⁸ Γεωργιάδης Στ., σ. 609

⁴⁷⁹ Γεωργιάδης Στ., ό.π. σ. 609

⁴⁸⁰ βλ. περαιτέρω Βαλτούδης Α., ό.π.

⁴⁸¹ Αηζουριώτης Ι., ΑΠ 564/2005 Μεταβίβαση της επιχείρησης και ευθύνη νέου εργοδότη, ΤΝΠ QUALEX, ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ, 6/2005, σ. 925

⁴⁸² Αηζουριώτης Ι., ό.π., σ. 925

⁴⁸³ Αηζουριώτης Ι., ό.π., σ. 925

10. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΡΩΝ

Οι υποχρεώσεις του ενός μέρους, γεννούν αντίστοιχες αξιώσεις για το άλλο μέρος της σύμβασης. Κρίνεται σκόπιμο, στο σημείο αυτό, να εξεταστούν οι υποχρεώσεις κάθε μέρους, διακρίνοντάς τις σε κύριες και παρεπόμενες.

I. Υποχρεώσεις της εταιρείας management (Δότη)

A. Κύριες Υποχρεώσεις της εταιρείας management

1) Υποχρέωση «διαχείρισης» της ξενοδοχειακής επιχείρησης

Η βασική υποχρέωση και παράλληλα η κύρια παροχή του δότη στη σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχειακής επιχείρησης είναι η υποχρέωση της λειτουργικής διαχείρισης του ξενοδοχείου, δηλαδή η εκ μέρους του διαχειριστή διεξαγωγή του συνόλου ή ενός σημαντικού μέρους των υποθέσεων του λειτουργικού τομέα⁴⁸⁴ της αναθέτουσας ξενοδοχειακής επιχείρησης. Απώτατα όρια της εξουσίας του manager είναι ο επιδιωκόμενος με τη σύμβαση σκοπός. Ανάλογα με την συμφωνία των μερών, μπορεί να ανατίθενται στον manager λιγότερες ή περισσότερες αρμοδιότητες, ώστε ο διαχειριστής ενδέχεται να αποτελεί μέχρι και υποκατάστατο όργανο του Διοικητικού Συμβουλίου⁴⁸⁵ της αναθέτουσας. Η εξουσία αυτή μάλιστα του δότη έχει το χαρακτηριστικό ότι επενεργεί στις ενοχικές σχέσεις της αναθέτουσας επιχείρησης με τρίτους συναλλασσομένους, γι' αυτό και υπό αυτή την έννοια η διοίκηση ως έννομη σχέση ενεργεί *erga omnes*⁴⁸⁶.

Η διαχείριση είναι ευρεία έννοια, η οποία περιλαμβάνει άλλες επιμέρους έννοιες, όπως την οργάνωση, τον συντονισμό και τον προγραμματισμό (planning) της παραγωγής της επιχείρησης, τη διαχείριση των πρώτων υλών⁴⁸⁷, το marketing του ξενοδοχείου, ενδεχομένως, και την υπόδειξη επενδυτικών ευκαιριών, τον έλεγχο, τον προγραμματισμό και την εκπαίδευση του έμψυχου δυναμικού της επιχείρησης κ.ά.⁴⁸⁸. Το περιεχόμενο και το εύρος των εξουσιών και των αρμοδιοτήτων του manager καθορίζεται λεπτομερώς στη σύμβαση (361 ΑΚ).

Κατ' ανάλογη εφαρμογή του ά. 651 ΑΚ, η οποία διάταξη είναι βέβαια ενδοτικού δικαίου, ο manager θα πρέπει να προβαίνει στις διαχειριστικές πράξεις αυτοπροσώπως και δεν δικαιούται να εκπληρώνει τα καθήκοντά του μέσω άλλου προσώπου⁴⁸⁹. Τα αυτά ισχύουν και για την εντολή (715 ΑΚ). Η απαγόρευση υποκατάστασης προκύπτει και από την προσωπική σχέση εμπιστοσύνης και

⁴⁸⁴ Διβριώτη Α., σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 255

⁴⁸⁵ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 607, Διβριώτη Α., σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 256

⁴⁸⁶ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 607

⁴⁸⁷ Διβριώτη Α., σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 262-263

⁴⁸⁸ Διβριώτη Α., σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 262, Γεωργιάδης Α., Νέες Μορφές Συμβάσεων, 2015, ό.π., σ. 301

⁴⁸⁹ Ζερδελής Δ., ό.π., σ. 318, Σιδέρης Δ., σε Γεωργιάδη Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 648-680, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 1443, ενώ για την απαγόρευση υποκατάστασης στη σύμβαση εντολής βλ. Γεωργιάδης Α., Εγχειρίδιο Ειδικού Ενοχικού Δικαίου, ό.π., σ. 347-348

συνεργασίας που δημιουργείται με τον διαχειριστή⁴⁹⁰. Τα παραπάνω δεν ισχύουν για τους βοηθούς εκπλήρωσης⁴⁹¹ που μπορεί να χρησιμοποιεί ο δότης του management και οι οποίοι συνήθως θα είναι εργαζόμενοι της εταιρείας διαχείρισης, για τις πράξεις των οποίων ευθύνη αναλαμβάνει η εργοδότηρια εταιρεία διαχείρισης⁴⁹².

2) Υποχρέωση υλικοτεχνικής υποστήριξης

Η υποχρέωση του διαχειριστή για παροχή υλικοτεχνικής υποστήριξης στον φορέα της επιχείρησης, ανάλογα με τη συμφωνία των μερών, μπορεί να εξειδικεύεται σε επιμέρους υποχρεώσεις, όπως την υποχρέωση προμήθειας αγαθών και υπηρεσιών⁴⁹³, ιδίως πρώτων υλών και αναλώσιμων ειδών. Περιλαμβάνει συνήθως και την υποχρέωση διασφάλισης συμπληρωματικού -και όχι πάγιου- εξοπλισμού⁴⁹⁴, όπως ειδών επίπλωσης, διακόσμησης, κουζίδικών σκευών, αλλά και τεχνικών μέσων και πλατφορμών οργάνωσης κρατήσεων, συμπεριλαμβανομένης επίσης της συντήρησης των μηχανημάτων και του εξοπλισμού⁴⁹⁵ του ξενοδοχείου. Υπογραμμίζεται στο σημείο αυτό ότι ο δότης του hotel management δεν έχει το βάρος των μεγάλων επενδύσεων, δηλαδή επενδύσεων σε ακίνητα και βασικό εξοπλισμό, το οποίο φέρει αποκλειστικά ο ιδιοκτήτης του ξενοδοχείου⁴⁹⁶.

Πολύ συχνό στην πράξη είναι να συμφωνείται ρητά και η υποχρέωση παροχής τεχνογνωσίας⁴⁹⁷, η οποία μπορεί να είναι άμεση ή έμμεση. Στην πρώτη περίπτωση, η εταιρεία hotel management αναλαμβάνει καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης να ενημερώνεται για τυχόν τεχνολογικές εξελίξεις στον τομέα της, να καθιστά γνωστές στην αναθέτουσα επιχείρηση οποιεσδήποτε χρήσιμες πληροφορίες συγκεντρώνει, να της παρέχει τεχνική υποστήριξη και να της επιτρέπει να επωφελείται από την εμπειρία της ίδιας και των λοιπών επιχειρήσεων του ομίλου της⁴⁹⁸. Αν κριθεί απαραίτητο, μπορεί να συναφθεί και μια ανεξάρτητη σύμβαση μεταφοράς τεχνολογίας και τεχνολογικής υποστήριξης⁴⁹⁹. Στην περίπτωση της έμμεσης μεταφοράς τεχνογνωσίας, ο διαχειριστής αναλαμβάνει την πραγματοποίηση προγραμμάτων κατάλληλης εκπαίδευσης των εργαζομένων του ξενοδοχείου, μέσω των οποίων να τους μεταφέρει την δική του τεχνογνωσία ώστε να είναι σε θέση μετά την λήξη της σύμβασης διαχείρισης να ασκήσουν οι ίδιοι τη λειτουργία του ξενοδοχείου⁵⁰⁰.

⁴⁹⁰ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 606, ΕφΘεσ 783/2021, με σχόλιο Σκαλίδη Χ., ό.π., σ. 1606, Wilson R., ό.π., σ. 157

⁴⁹¹ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 348, Ζερδελής Δ., ό.π., σ. 319

⁴⁹² Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 348

⁴⁹³ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 338, Διβριώτη Α., σε Βενιέρη Ι., ό.π. σ. 262-263

⁴⁹⁴ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 606

⁴⁹⁵ για την υλικοτεχνική υποστήριξη στο franchising βλ. και Γεωργιάδη Α., ό.π., σ. 237

⁴⁹⁶ Διβριώτη Α., σε Βενιέρη Ι., ό.π. σ. 256, 263

⁴⁹⁷ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 606

⁴⁹⁸ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 345

⁴⁹⁹ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 346

⁵⁰⁰ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 346

Ανεξαρτήτως του τελευταίου, μπορεί να προβλέπεται ρητά και η υποχρέωση προσφοράς και διοίκησης προσωπικού⁵⁰¹, που περιλαμβάνει τόσο την πρόσληψη και την απόλυση, όσο και την εκπαίδευση⁵⁰² και την επιμόρφωση αυτού, για παράδειγμα με τη διεξαγωγή σεμιναρίων και με σκοπό την σταδιακή αντικατάσταση του field staff δηλαδή του προσωπικού της εταιρείας hotel management⁵⁰³. Ακόμη μία συνηθισμένη στην πράξη υποχρέωση του δότη του hotel management είναι η διατήρηση ενός ενεργού συμβουλευτικού ρόλου σε πληθώρα οικονομικών, οργανωτικών, τεχνικών ή χρηματοδοτικών θεμάτων⁵⁰⁴, καθώς και η υποχρέωση διεξαγωγής μελετών ανάλυσης της αγοράς (Market Data Analysis) και χρηματοοικονομικού περιεχομένου⁵⁰⁵.

Συχνά η εταιρεία διαχείρισης αναλαμβάνει και την υποχρέωση διαφήμισης και προώθησης του ξενοδοχείου ή ακόμα και επίτευξης συγκεκριμένου ελάχιστου αριθμού κρατήσεων ή κέρδους. Θα πρόκειται τότε για τη σύμβαση management «ελάχιστης εγγύησης»⁵⁰⁶.

B. Παρεπόμενες Υποχρεώσεις της εταιρείας management (Δότη)

1) Υποχρέωση πληροφόρησης και διαφώτισης

Το εύρος των οφειλόμενων πληροφοριών καθορίζεται με βάση την καλή πίστη, τα συναλλακτικά ήθη και τη φύση της σύμβασης management. Ειδικότερα, κατ' εξαίρεση από τα γενικώς ισχύοντα για την υποχρέωση διαφώτισης, και ακριβώς λόγω του προσωπικού και εμπιστευτικού χαρακτήρα⁵⁰⁷ της σχέσης που ιδρύεται μεταξύ του δότη και του λήπτη στη σύμβαση hotel management, όπως και σε άλλες παρόμοιες σχέσεις, λ.χ. εντολής⁵⁰⁸, εργασίας⁵⁰⁹, εταιρείας⁵¹⁰, τράπεζας-πελάτη⁵¹¹, ο διαχειριστής έχει αυξημένη⁵¹² υποχρέωση ενημέρωσης και υποχρεούται σε παροχή ευρύτερων πληροφοριών, ιδίως εκείνων που μπορεί να επηρεάσουν τις αποφάσεις του ιδιοκτήτη του ξενοδοχείου⁵¹³. Η υποχρέωση αυτή συνιστά την σημαντικότερη προσυμβατική

⁵⁰¹ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 606

⁵⁰² Διβριώτη Α., ό.π., σ. 262

⁵⁰³ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 97, 347-350

⁵⁰⁴ για την υλικοτεχνική υποστήριξη στο franchising βλ. και Γεωργιάδη Α., Νέες Μορφές Συμβάσεων, σ. 237

⁵⁰⁵ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 339

⁵⁰⁶ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 99, Bader E. - Lababedi A., ό.π., σ. 174

⁵⁰⁷ Evanoff M., ό.π., σ.12, Wilson R., ό.π., σ. 157

⁵⁰⁸ Τουντόπουλος Β., ό.π., σ. 1601

⁵⁰⁹ Ζερδελής Δ., Εγχειρίδιο Εργατικού Δικαίου, Ατομικές Εργασιακές Σχέσεις, Ε' Έκδοση, Σάκκουλα, 2017, σ. 371, Σιδέρης Δ., σε Γεωργιάδη Α., Σύνομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 1-946, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 1471, 1,

⁵¹⁰ Γιοβανόπουλος Ρ., ό.π., σ. 1677, 16

⁵¹¹ Καλλιμόπουλος Γ. - Καραγιάννης Κ., - Τσολακίδης Ζ., «Δίκαιο Τραπεζικών Συναλλαγών», Τόμος Ι, Γενικό Μέρος, Παθητικές Τραπεζικές Εργασίες, Π.Ν. Σάκκουλας, 2019, σ. 70-72, Καραγκουνίδης Α., «Προστασία του Επενδυτή στο Δίκαιο των Επενδυτικών Υπηρεσιών», Σάκκουλα, 2007, σ. 380, ΑΠ 1352/2011, ΧρΙΔ 2012, σ. 663

⁵¹² Τσολακίδης Ζ., Η Αποζημίωση στην Προσυμβατική Ευθύνη, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 244

⁵¹³ Σκόντζος Α., Η Προσυμβατική ευθύνη, Νομική Βιβλιοθήκη, 2022, σ. 159-160, Τσολακίδης Ζ., ό.π., σ. 243

υποχρέωση, απορρέουσα από την καλή πίστη⁵¹⁴, ενώ σε περίπτωση κατάρτισης και εκτέλεσης της σύμβασης, γεννά ενδοσυμβατικές αξιώσεις. Η αδικαιολόγητη άρνηση παροχής πληροφοριών, η απόκρυψη ή η αποσιώπηση κρίσιμων στοιχείων συνιστά πλημμελή εκπλήρωση της σύμβασης.

2) Υποχρέωση λογοδοσίας

Η υποχρέωση λογοδοσίας του διαχειριστή προς την αναθέτουσα ξενοδοχειακή επιχείρηση περιλαμβάνει την παρουσίαση εσόδων, εξόδων και την προσκόμιση σχετικών δικαιολογητικών⁵¹⁵ (για την περασμένη περίοδο διαχείρισης), ανά τακτά χρονικά διαστήματα⁵¹⁶, τα οποία έχουν εκ των προτέρων καθοριστεί με την σύμβαση. Η υποχρέωση λογοδοσίας μπορεί να περιλαμβάνει και την υποχρέωση υποβολής εκθέσεων και αναφορών σχετικά με τα πεπραγμένα της διαχείρισης, ιδίως για την τήρηση του συμφωνημένου ετήσιου προϋπολογισμού, της παροχής πληροφοριών και στοιχείων που τυχόν ζητήσει η αναθέτουσα επιχείρηση δηλαδή ο ιδιοκτήτης⁵¹⁷ ή να διαμορφωθεί κατά οποιονδήποτε τρόπο ορίσουν τα μέρη συμβατικά.

Συνήθως προβλέπεται ρητά στη σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχειακής επιχείρησης (ΑΚ 361), στην οποία συμφωνούνται και ανά ποια χρονικά διαστήματα πρέπει αυτή να παρέχεται. Πάντως συνάγεται και από τη φύση της συγκεκριμένης σύμβασης σε συνδυασμό με την ΑΚ 303⁵¹⁸, με την οποία καθιερώνεται ρητά η γενική υποχρέωση λογοδοσίας. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την ΑΚ 303, *«όποιος έχει τη διαχείριση μιας ολικά ή μερικά ξένης υπόθεσης, εφόσον η διαχείριση συνεπάγεται εισπράξεις και δαπάνες, έχει υποχρέωση να λογοδοτήσει»*.

Στο δεύτερο εδάφιο του ά. 303 ΑΚ ορίζεται ο τρόπος κατά τον οποίο θα εκπληρωθεί η υποχρέωση αυτή⁵¹⁹, και ειδικότερα προβλέπεται ότι *«Για το σκοπό αυτό ο «δοσίλογος» οφείλει να ανακοινώσει γραπτώς στον «δεξίλογο» λογαριασμό⁵²⁰ που να περιέχει αντιπαράθεση των εσόδων και εξόδων, καθώς και το υπόλοιπο που προκύπτει από την ως άνω αντιπαράθεση»*, δηλαδή το αποτέλεσμα της πιστωτικής υπέρ του διαχειριστή ή χρεωστικό σε βάρος του⁵²¹, καθώς και *«να επισυνάψει στο λογαριασμό τα σχετικά δικαιολογητικά, εφόσον συνηθίζονται»*.

Η τυπική εκπλήρωση της υποχρεωτικής λογοδοσίας από το δότη του ξενοδοχειακού management δεν σημαίνει ότι ο λήπτης δεν μπορεί να αμφισβητήσει επί της ουσίας τα

⁵¹⁴ Τσολακίδης Ζ., ό.π., σ. 243

⁵¹⁵ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 355

⁵¹⁶ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 606

⁵¹⁷ Διβριώτη Α. σε Βενιέρη Ι., Σύμβαση Διαχείρισης Ξενοδοχείου, ό.π., σ. 257

⁵¹⁸ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 355

⁵¹⁹ Περάκη Β. σε: Γεωργιάδης Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 297-304, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 723

⁵²⁰ Περάκη Β., ό.π., σ. σ. 725, «Η Λογοδοσία στις Εταιρείες», διαθέσιμο σε: <https://kstlaw.gr/%CE%BB%CE%BF%CE%B3%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CF%83%CE%AF%CE%B1-%CF%83%CF%84%CE%B9%CF%82-%CE%B5%CF%84%CE%B1%CE%B9%CF%81%CE%B5%CE%AF%CE%B5%CF%82/>

⁵²¹ Περάκη Β., ό.π., σ. 725, ΑΠ 1122/2006, ΝοΒ 2007, 382

πεπραγμένα της διαχείρισης⁵²². Σε περίπτωση άρνησης λογοδοσίας, ο φορέας της ξενοδοχειακής επιχείρησης, ως δεξίλογος και κύριος των υποθέσεων που διαχειρίζεται ο δότης του management, μπορεί να τον εξαναγκάσει έμμεσα σε συμμόρφωση και εκτέλεση των καταδικαστικών αποφάσεων, με καταδίκη σε επιχείρηση πράξης (946§1 ΚΠολΔ) ενώ έχει και το δικαίωμα να ζητήσει την εκπλήρωση της υποχρέωσης του δοσίλογου (manager) περί ανακοινώσεως του λογαριασμού με αγωγή λογοδοσίας, στην οποία εφαρμόζονται οι ειδικές διατάξεις των άρθρων 473 – 477 του ΚΠολΔ, στην οποία μπορεί κατά απόκλιση των γενικών διατάξεων του ΚΠολΔ να ζητήσει και καταβολή του πιθανού καταλοίπου του λογαριασμού χωρίς προσδιορισμό του ποσού στην αγωγή⁵²³.

Είναι λογικό, ο λήπτης να επιθυμεί να ενημερώνεται τακτικά (718 ΑΚ) και να μην επιβαρύνεται με τις αρνητικές συνέπειες ενεργειών του δότη με τις οποίες δεν συμφωνεί (717 ΑΚ)⁵²⁴.

Στον ΑΚ, υπάρχουν ειδικές διατάξεις που επιβάλλουν την υποχρέωση λογοδοσίας, συνδέοντας αυτήν με ορισμένη ιδιότητα του υπόχρεου προσώπου ή με ορισμένο έργο που αυτό επιτέλεσε⁵²⁵. Στην μελετούμενη σύμβαση θα μπορούσε να τύχει εφαρμογής το άρθρο 718 ΑΚ, με το οποίο ορίζεται ότι ο εντολοδόχος υποχρεούται «να παρέχει πληροφορίες στον εντολέα περί της ανατεθείσας υπόθεσης μετά δε το πέρας της εντολής οφείλει λογοδοσία»⁵²⁶. Ο εντολοδόχος λοιπόν υποχρεούται σε λογοδοσία του ΑΚ 303⁵²⁷ προς τον εντολέα του μετά το πέρας της εντολής⁵²⁸. Πάντως και πριν από το σημείο αυτό ο εντολοδόχος μπορεί να ζητήσει λογοδοσία αν αποδεικνύει έννομο συμφέρον⁵²⁹, ενώ οφείλει να παρέχει εγκαίρως ακριβείς και πλήρεις πληροφορίες στον εντολέα κατά την εκτέλεση της εντολής, μετά από αυτήν αλλά και οποτεδήποτε του ζητηθεί⁵³⁰. Έτσι, βάσει της ΑΚ 718, αναλογικά εφαρμοζόμενης, ο φορέας της αναθέτουσας ξενοδοχειακής επιχείρησης, μπορεί να ελέγχει την διεξαγωγή των υποθέσεων του ξενοδοχείου από τον manager και να διασφαλίσει τα έννομα συμφέροντά του. Η μη εκπλήρωση ή η μη έγκαιρη εκπλήρωση της υποχρέωσης λογοδοσίας συνιστά πλημμελή εκπλήρωση της υποχρέωσης διαχείρισης και γεννά αξίωση αποζημίωσης (θετικό διαφέρον)⁵³¹. Επιπλέον, ο λήπτης έχει το δικαίωμα της αγωγής λογοδοσίας (473-477 ΚΠολΔ), ενώ αποτελεί και σπουδαίο λόγο ανάκλησης της εντολής (724 ΑΚ)⁵³², η οποία ισοδυναμεί με καταγγελία της σύμβασης διαχείρισης.

⁵²² *Περάκη Β.*, ό.π., σ. 6.725

⁵²³ *Περάκη Β.*, ό.π., σ. 726, *Ορφανίδου Μ.*, Αγωγή λογοδοσίας κατά του διαχειριστή προσωπικής εταιρίας (ομόρρυθμης & ετερόρρυθμης), σε Μασούρος Π., «ΑΓΩΓΕΣ & ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΙΚΕ, ΕΠΕ, ΠΡΟΣΩΠΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ», Νομική βιβλιοθήκη, 2017, σ. 520-521

⁵²⁴ *Τριανταφυλλίδης Β.*, ό.π., σ. 129

⁵²⁵ *Τουντόπουλος Β.*, ό.π., σ. 1613

⁵²⁶ *Γεωργιάδης Στ.*, ό.π., σ. 606

⁵²⁷ *Τουντόπουλος Β.*, ό.π., σ. 1613

⁵²⁸ *Γεωργιάδης Στ.*, ό.π., σ. 606

⁵²⁹ *Τουντόπουλος Β.*, ό.π., σ. 1614

⁵³⁰ *Τουντόπουλος Β.*, ό.π., σ. 1613

⁵³¹ ΑΠ 1082/2013 ΔΕΕ, 2014, 254, *Τουντόπουλος Β.*, ό.π., σ. 1613

⁵³² *Τουντόπουλος Β.*, ό.π., σ. 1614, ΑΠ 1344/1977 ΝοΒ 1978, 1054

Η αγωγή λογοδοσίας λογοδοσίας μπορεί να αποκρουστεί ως καταχρηστική προβάλλοντας σχετική ένσταση, όταν η άσκησή της υπερβαίνει τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη, τα χρηστά ήθη και ο κοινωνικοοικονομικός σκοπός του δικαίωματος⁵³³.

3) Υποχρέωση σεβασμού του πνεύματος και του σκοπού της επιχείρησης

Πρόκειται για παρεπόμενη υποχρέωση του διαχειριστή, απορρέουσα από την καλή πίστη. Βάσει αυτής, ο manager θα πρέπει να διαμορφώσει την επιχειρηματική πολιτική του και να προβαίνει σε διαχειριστικές πράξεις σύμφωνα με καταστατικούς σκοπούς της αναθέτουσας ξενοδοχειακής επιχείρησης, τις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης και του Διοικητικού Συμβουλίου της και γενικώς να δρα με γνώμονα το συνολικό πνεύμα και την μακρόχρονη πολιτική της ξενοδοχειακής επιχείρησης, τις τυχόν ιδιαιτερότητές της, τον τοπικό χαρακτήρα της, αν υπάρχει τέτοιος, καθώς και τις παραδόσεις της⁵³⁴.

4) Υποχρέωση πίστης

Το καθήκον πίστης (fiduciary duty ή duty of loyalty) προς τον πελάτη είναι αναγκαίο σύστοιχο οποιασδήποτε σύμβασης διαχείρισης (management)⁵³⁵, αφού η τελευταία πρόκειται για διαρκή ενοχική σχέση, που βασίζεται στην αμοιβαία εμπιστοσύνη και συνεργασία μεταξύ των μερών⁵³⁶, ενώ ο λήπτης επιλέγει τον συγκεκριμένο δότη ως αντισυμβαλλόμενο του, εμπιστευόμενος το πρόσωπο και τις ικανότητες του τελευταίου. Η υποχρέωση πίστης, απορρέει από την καλή πίστη (ΑΚ 200, 288), την σχέση ιδιαίτερης εμπιστοσύνης μεταξύ τους αλλά και την αυξημένη δυνατότητα του διαχειριστή να επεμβαίνει στην περιουσία⁵³⁷ της ξενοδοχειακής επιχείρησης, με την άμεση πρόσβαση σε τραπεζικούς της λογαριασμούς, αλλά και με την λήψη καθοριστικών γι' αυτήν αποφάσεων του. Οφείλεται⁵³⁸ τόσο στο στάδιο πριν τη σύναψη της σύμβασης, όσο και στο μετασυμβατικό στάδιο⁵³⁹.

Όπως ήδη προαναφέρθηκε, κάθε σύμβαση hotel management δημιουργεί μια σχέση εμπιστοσύνης (fiduciary relationship) για την προαγωγή ξένων συμφερόντων. Από αυτή τη σχέση εμπιστοσύνης, απορρέει η κεντρική υποχρέωση του δότη για εκτέλεση της ανατεθειμένης υπηρεσίας διαχείρισης αποκλειστικά προς όφελος του λήπτη⁵⁴⁰ με

⁵³³ Για την καταχρηστική άσκηση της αγωγής λογοδοσίας σε βάρος του διαχειριστή αφανούς εταιρίας, βλ. και *Αποστολόπουλος Χ.*, Αφανής εταιρία, σε Μασούρος Π., «ΑΓΩΓΕΣ & ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΙΚΕ, ΕΠΕ, ΠΡΟΣΩΠΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ», Νομική βιβλιοθήκη, 2017, σ. 765, ΕφΘεσ 3234/1995 ΔΕΕ 1966, 44

⁵³⁴ *Διαθεσόπουλος Μ.*, ό.π., σ. 355

⁵³⁵ *Evanoff M.*, ό.π. σ. 12

⁵³⁶ *Γεωργιάδης Στ.*, ό.π. σ. 606, ΕφΘεσ 783/2021, με Σχόλιο *Σκαλίδη Χ.*, σε Αρμενόπουλος, 10, 2022, σ. 1602-1606

⁵³⁷ για το ίδιο ζήτημα αναφορικά με τη σχέση εμπιστοσύνης τράπεζας - πελάτη, βλ. και: *Καλλιμόπουλος Γ. - Καραγιάννης Κ., - Τσολακίδης Ζ.*, «Δίκαιο Τραπεζικών Συναλλαγών», Τόμος Ι, Γενικό Μέρος, Παθητικές Τραπεζικές Εργασίες, Π.Ν. Σάκκουλας, 2019, σ. 70-72 και ΑΠ 1352/2011, ΧρΙΔ 2012, σ. 663

⁵³⁸ *Wilson R.*, ό.π., σ. 155

⁵³⁹ *Γεωργιάδης Στ.*, ό.π. σ. 606, ΕφΘεσ 783/2021, με Σχόλιο *Σκαλίδη Χ.*, σε Αρμενόπουλος, 10, 2022, σ. 1602-1606

⁵⁴⁰ *Wilson R.*, ό.π., σ. 155

γνώμονα τις ανάγκες και τα εύλογα συμφέροντα του λήπτη⁵⁴¹. Παραλείποντας, κάθε ενέργεια που μπορεί να τα παραβιάσει τα τελευταία και αποτρέποντας κάθε δυσανάλογα επαχθή συνέπεια για την περιουσία του⁵⁴² (υποχρέωση πίστης).

Βασική υποχρέωση του δότη είναι και να μην εκμεταλλευτεί αθέμιτα τη θέση του για ίδιον όφελος, χρησιμοποιώντας πληροφορίες ή γνώσεις που απέκτησε επ' ευκαιρία ή κατά κατάχρηση της θέσης του⁵⁴³. Σε ορισμένες περιπτώσεις που, για παράδειγμα, ο διαχειριστής προβαίνει για λογαριασμό του ιδίου ή τρίτου σε ανταγωνιστικές πράξεις, ενδέχεται να έχει υποχρέωση για αποκάλυψη της δραστηριότητας αυτής, παροχή σχετικών πληροφοριών και λήψη άδειας ή συγκατάθεσης από τον ιδιοκτήτη του ξενοδοχείου⁵⁴⁴.

Ο λήπτης της υπηρεσίας και ιδιοκτήτης του ξενοδοχείου, από την πλευρά του, οφείλει να διασφαλίζει ότι η παροχή της υπηρεσίας διαχείρισης του ξενοδοχείου δεν θα επιδράσει αρνητικά στο πρόσωπο ή την περιουσία του δότη (υποχρεώσεις πρόνοιας)⁵⁴⁵.

Τα αυτά ισχύουν και σε άλλες συμβάσεις παροχής υπηρεσιών με το στοιχείο της εμπιστοσύνης όπως η σύμβαση ιατρικής αγωγής, η σύμβαση παροχής νομικών υπηρεσιών, η σύμβαση consulting, αλλά και σε άλλες εμπορικές διαμεσολαβητικές υπηρεσίες. Η υποχρέωση πίστης οφείλεται και εκ μέρους του εντολοδόχου και του ανεξάρτητα απασχολούμενου. Αντιθέτως στη σύμβαση έργου δεν αναγνωρίζεται γενική υποχρέωση πίστης, παρά μόνον ειδικές υποχρεώσεις του εργολάβου με βάση τις διατάξεις της σύμβασης έργου ή το άρθρο 288 ΑΚ, π.χ. υποχρέωση επιλογής του οικονομικότερου τρόπου εκτέλεσης του έργου.

Η υποχρέωση αυτή δεν προκύπτει μόνο από το αντικείμενο της παρεχόμενης υπηρεσίας, θα πρέπει δε να διακρίνεται από το γεγονός ότι η υπηρεσία αφορά στη διεξαγωγή υπόθεσης τρίτου. Όπως παρατηρείται στο πλαίσιο της εντολής του (713 επ. ΑΚ) και της γερμανικής σύμβασης διεξαγωγής υποθέσεων, το πρόσωπο που διεξάγει την υπόθεση οφείλει να διαχειρίζεται με πίστη και ευσυνείδητα την περιουσία του κυρίου ή γενικά την υπόθεση που του ανατέθηκε και να δραστηριοποιείται με φροντίδα και προσήλωση υπέρ του αλλότριου συμφέροντος. Ο διεξάγων την υπόθεση οφείλει να ταυτίζεται με τα συμφέροντα του κυρίου, κατά τρόπο ώστε, αφού σταθμίσει τις εναλλακτικές με βάση τις ειδικές γνώσεις και την εμπειρία του, να επιλέγει τον τρόπο δράσης που εξυπηρετεί κατά τον βέλτιστο τρόπο τα συμφέροντα του τελευταίου⁵⁴⁶.

Στην υποχρέωση πίστης βρίσκουν έρεισμα και άλλες υποχρεώσεις του δότη (manager) όπως η σύμφωνη προς τις ανάγκες και τα συμφέροντα της λήπτριας

⁵⁴¹ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 606

⁵⁴² Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 129

⁵⁴³ Wilson R., ό.π., σ. 155

⁵⁴⁴ Wilson R., ό.π., σ. 155-156

⁵⁴⁵ Ζερδελής Δ., ό.π., σ. 371, αναφερόμενος στη σύμβαση εργασίας.

⁵⁴⁶ Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 129

ξενοδοχειακής επιχείρησης δράση του διαχειριστή⁵⁴⁷, η αποφυγή σύγκρουσης συμφερόντων του ίδιου του δότη ή τρίτων με τα συμφέροντα του λήπτη⁵⁴⁸, η παράλειψη πράξεων ανταγωνισμού⁵⁴⁹, η τήρηση εχεμύθειας⁵⁵⁰ ως προς τις απόρρητες πληροφορίες που αφορούν την επιχείρηση⁵⁵¹, η δράση του δότη σύμφωνα με τις οδηγίες του λήπτη, εκτός αν ο διαχειριστής μπορεί να προβλέψει βάσει των ειδικών γνώσεών του και της εμπειρίας του ότι αυτές μπορεί να βλάψουν τα συμφέροντα του λήπτη (717 ΑΚ)⁵⁵² και η λογοδοσία⁵⁵³. Οι υποχρεώσεις πίστης στην ουσία καλύπτουν μια ποικιλία παρεπόμενων υποχρεώσεων απορρεουσών από την καλή πίστη με διαφορετικό περιεχόμενο και ένταση κάθε φορά, ανάλογα με την συμφωνία και τις εκάστοτε συνθήκες⁵⁵⁴.

Σε εκπλήρωση της υποχρέωσης πίστης, συνομολογείται συνήθως και η ρήτρα εμπιστευτικότητας, για την οποία ήδη έγινε λόγος, και σύμφωνα με την οποία μόνο τα οριζόμενα στη σύμβαση πρόσωπα μπορούν να διαχειρίζονται απόρρητα στοιχεία του αντισυμβαλλομένου, για τις ανάγκες της σύμβασης.

Η υποχρέωση πίστης είναι καίριας σημασίας και για τα μέλη της Διοίκησης κάθε νομικού προσώπου. Διαφέρει από την υποχρέωση επιμελούς διοίκησης των εταιρικών υποθέσεων⁵⁵⁵, και συγκροτείται από ορισμένες ειδικότερες υποχρεώσεις εχεμύθειας, τήρησης απορρήτων, μη ανταγωνισμού, μη εκμετάλλευσης επιχειρηματικών ευκαιριών για ίδιον όφελος και αποκάλυψης ιδίων συμφερόντων⁵⁵⁶. Η υποχρέωση αυτή απορρέει από την αρχή της καλόπιστης εκτέλεσης της συμβατικής παροχής (ΑΚ 288), που σύμφωνα με τη νομολογία⁵⁵⁷ «*ξεπερνά τα όρια της γενικής αρχής της καλής πίστης (ΑΚ 288 και 281), καθώς παρουσιάζει άλλη ποιοτική διάσταση και ένταση*»⁵⁵⁸.

Οι ως άνω ειδικότερες υποχρεώσεις, απορρέουσες από την γενική υποχρέωση πίστης, αναγνωρίζονται και ως παρεπόμενες υποχρεώσεις του εντολοδόχου στο πλαίσιο της σύμβασης εντολής του Αστικού Κώδικα. Παρά ταύτα στις ως άνω συμβατικές σχέσεις, όπως και σε άλλες νέες μορφές συμβάσεων παροχής υπηρεσιών (όπως το franchising και το tax planning), η προσήκουσα εκπλήρωση της υποχρέωσης πίστης είναι υψίστης σημασίας για την επιλογή αντισυμβαλλομένου, ίσως μάλιστα πιο σημαντική και από την ίδια την υπηρεσία⁵⁵⁹. Οι συνθήκες των σύγχρονων συναλλαγών καθιστούν αναγκαία την ανάθεση πολλών προσωπικών υποθέσεων σε τρίτα, εξειδικευμένα πρόσωπα. Στο πλαίσιο των σχέσεων αυτών η συναγωγή κεντρικών για τη συμβατική σχέση υποχρεώσεων (ενημέρωσης, σύμπραξης,

⁵⁴⁷ Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 129, ΕφΘεσ 783/2021, ό.π., σ 1602-1606

⁵⁴⁸ Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 129, Wilson R., ό.π., σ.156

⁵⁴⁹ ΕφΘεσ783/2021, ό.π., σ 1602-1606, Wilson R., ό.π., σ. 156

⁵⁵⁰ ΕφΘεσ783/2021,ό.π., σ 1602-1606

⁵⁵¹ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 606, Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 74

⁵⁵² Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 129

⁵⁵³ Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 74

⁵⁵⁴ Ζερδέλης Δ., ό.π., σ. 371, 373

⁵⁵⁵ Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 74-75

⁵⁵⁶ Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 75

⁵⁵⁷ Εφαθ 4860/2006, ΕΕμπΔ, 2007, σ. 590, 592, ΠΠραθ 419/2005, ΕΕμπΔ 2005, σ. 308, 310

⁵⁵⁸ Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 75

⁵⁵⁹ Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 75

εχεμύθειας, μη ανταγωνισμού, αποφυγής σύγκρουσης συμφερόντων) από μια γενική παρεπόμενη υποχρέωση πίστης, η οποία με τη σειρά της θεμελιώνεται στη γενική ρήτρα περί καλόπιστης συμπεριφοράς (ΑΚ 288), δεν εξυπηρετεί τον σκοπό της ασφάλειας των συναλλαγών και της ασφάλειας δικαίου. Το ίδιο ισχύει και για την εφαρμογή των γενικών διατάξεων περί ανώμαλης εξέλιξης της ενοχής του Αστικού Κώδικα (ΑΚ 335 επ., 380 επ.) σε περίπτωση παράβασης αυτής.

Στις ΗΠΑ, παρουσιάζονται συχνά φαινόμενα κατάχρησης της εξουσίας και της θέσης των εταιρειών διαχείρισης στο ξενοδοχείο που διαχειρίζονταν, καθώς και εκμετάλλευσης της σχέσης εμπιστοσύνης που είχαν με τον ιδιοκτήτη του⁵⁶⁰. Επειδή ορισμένοι διαχειριστές προσφέρουν υπηρεσίες και αγαθά τρίτων στα ξενοδοχεία που διαχειρίζονται και επειδή οι διαχειριστές ξενοδοχείων ελέγχουν συνήθως τους τραπεζικούς λογαριασμούς της επιχείρησης, είναι μεγάλη η πιθανότητα σύναψης συμβάσεων με συγκεκριμένους τρίτους, λ.χ. προμηθευτές, για ίδιον συμφέρον και για να λαμβάνουν παράνομα αμοιβές από αυτούς, και όχι με μοναδικό γνώμονα το συμφέρον της επιχείρησης.

Η υπαίτια αθέτηση της υποχρέωσης πίστης του δότη, αποτελεί υπαίτια παραβίαση παρεπόμενης συμβατικής υποχρέωσής του που απορρέει από τη σύμβαση hotel management⁵⁶¹. Ο λήπτης έχει στην περίπτωση αυτή αξίωση αποζημίωσης κατά τις γενικές διατάξεις του ενοχικού δικαίου του ΑΚ (382 ΑΚ)⁵⁶². Επίσης, έχει δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης, εφόσον φυσικά αυτή έχει ήδη λειτουργήσει, διαφορετικά έχει δικαίωμα υπαναχώρησης⁵⁶³. Κατ' άλλη άποψη⁵⁶⁴, ο λήπτης έχει δικαίωμα υπαναχώρησης, εφόσον όμως έχει ήδη λειτουργήσει η σύμβαση και έχει ενεργήσει ο δότης πράξεις αντιπροσώπευσης του λήπτη σε υποθέσεις του, η οποία δήλωση υπαναχώρησης του λήπτη του management έχει την έννοια της ανάκλησης της εντολής προς τον manager (724 ΑΚ)⁵⁶⁵.

5) Υποχρέωση απόδοσης ληφθέντων και αποκτηθέντων πραγμάτων

Κατ' ανάλογη εφαρμογή της 719 ΑΚ, μπορεί να γίνει δεκτή η υποχρέωση του manager για απόδοση όσων έλαβε κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του. Η συγκεκριμένη υποχρέωση περιλαμβάνει οποιαδήποτε παροχή έλαβε από την ξενοδοχειακή επιχείρηση για την εκτέλεση του έργου του, λ.χ. έγγραφα, πιστοποιητικά, εργαλεία⁵⁶⁶, ή οτιδήποτε απέκτησε ο διαχειριστής αποκλειστικά για την εκτέλεση αυτού, λ.χ. χρήματα, δικαιώματα ή απαιτήσεις⁵⁶⁷, και όχι φυσικά την αμοιβή του.

⁵⁶⁰ *Evanoff M.*, ό.π., σ. 12,

⁵⁶¹ *Τριανταφυλλίδης Β.*, ό.π., σ. 74

⁵⁶² *Τριανταφυλλίδης Β.*, ό.π., σ. 74, ΑΠ 713/2011

⁵⁶³ *Τριανταφυλλίδης Β.*, ό.π., σ. 74

⁵⁶⁴ ΕφΘεσ 783/2021, ό.π., σ. 1602-1606

⁵⁶⁵ ΕφΘεσ 783/2021, ό.π., σ. 1602-1606

⁵⁶⁶ *Γεωργιάδης Α.*, *Εγχειρίδιο Ειδικού Ενοχικού Δικαίου*, ό.π., σ. 353

⁵⁶⁷ *Γεωργιάδης Α.*, ό.π., σ. 353, ΑΠ 959/2006 ΤΝΠ ΔΣΑ

II. Κύριες Υποχρεώσεις της Αναθέτουσας Ξενοδοχειακής Επιχείρησης (Λήπτη)

1. Υποχρέωση Καταβολής αμοιβής

Η χαρακτηριστική παροχή του λήπτη του hotel management είναι η καταβολή της συμφωνημένης αμοιβής του διαχειριστή (management fee). Η αμοιβή αυτή ή αλλιώς «αποζημίωση» (ή “*compensation*” κατά το αγγλοσαξονικό δίκαιο)⁵⁶⁸ είναι το αντάλλαγμα⁵⁶⁹ για τις υπηρεσίες διαχείρισης που παρέχει ο manager και καταβάλλεται περιοδικώς⁵⁷⁰. Συνήθως συμφωνείται ως συγκεκριμένο κατ’ αποκοπή ποσό⁵⁷¹ ή συνηθέστερα ποσοστό από τον κύκλο εργασιών ή τα καθαρά έσοδα της ξενοδοχειακής επιχείρησης⁵⁷² ή και συνδυασμός⁵⁷³ αυτών.

Οι κυριότερες αμοιβές διαχείρισης, που μπορεί να συμφωνηθούν είτε μεμονωμένα είτε από κοινού, είναι καταρχήν μια βασική αμοιβή (basic management fee ή base fee), η οποία συνήθως κυμαίνεται από 2% έως 4%⁵⁷⁴ των καθαρών εσόδων του ξενοδοχείου για την εκτέλεση των συμβατικών καθηκόντων⁵⁷⁵, χωρίς να αποκλείεται να είναι και κλιμακωτή ανά έτος⁵⁷⁶, καθώς και μια αμοιβή υποκίνησης (incentive fee), δηλαδή μια πρόσθετη «αμοιβή κινήτρου», που συνήθως συνίσταται επίσης σε ποσοστό επί των καθαρών εσόδων⁵⁷⁷. Η τελευταία εξαρτάται από την αποτελεσματικότητα της διαχείρισης⁵⁷⁸ και αποσκοπεί στην επιβράβευση και την ενίσχυση της αποδοτικότητας των εργασιών του διαχειριστή⁵⁷⁹. Δεν αποκλείεται οι σταθερές αμοιβές κινήτρων, που κυμαίνονται ακόμα και μεταξύ 8% και 10% των ακαθάριστων εσόδων⁵⁸⁰, ωστόσο, σήμερα, αυξάνονται ολοένα και περισσότερο οι συμφωνούμενες «κλιμακωτές αμοιβές κινήτρων». Το αρχικό ποσό αμοιβής κινήτρου συμφωνείται συνήθως πιο χαμηλό, σε σχέση με μια σταθερή αμοιβή κινήτρου, για να υπάρχει περιθώριο εξέλιξης. Είναι λογικό πως σε περίπτωση σώρευσης τόσο βασικής αμοιβής όσο και αμοιβής κινήτρου, η σχέση μεταξύ τους θα είναι αντιστρόφως ανάλογη⁵⁸¹.

Πέραν των παραπάνω, σε περίπτωση που ο manager παρέχει επιπρόσθετες υπηρεσίες πέραν των βασικών του υποχρεώσεων, θα πρέπει να λάβει και μια αμοιβή για «ειδικές υπηρεσίες» (fee for special purposes⁵⁸²). Συνήθως αφορά υπηρεσίες όπως

⁵⁶⁸ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 357

⁵⁶⁹ Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 72

⁵⁷⁰ Τριανταφυλλίδης Β., ό.π., σ. 72

⁵⁷¹ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 606, Διβριώτη Α., σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 256

⁵⁷² Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 606, Διβριώτη Α., σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 256, Turner M. - Guilding C., ό.π., σ. 361

⁵⁷³ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 606

⁵⁷⁴ Perret S., Martin C., Balyozyan D., ό.π., Johnson K., ό.π., σ. 36

⁵⁷⁵ Διαθεσόπουλος Μ., ό.π., σ. 357

⁵⁷⁶ Johnson K., ό.π., σ. 36

⁵⁷⁷ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 606, Διβριώτη Α., σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 256, Johnson K., ό.π., σ. 36

⁵⁷⁸ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 606

⁵⁷⁹ Διβριώτη Α. σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 256

⁵⁸⁰ Perret S., Martin C., Balyozyan D., ό.π.

⁵⁸¹ Johnson K., ό.π., σ. 37

⁵⁸² Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 606

προώθηση πωλήσεων (marketing), τεχνική υποστήριξη⁵⁸³, κεντρικές κρατήσεις, προγράμματα «πιστότητας» ή προγράμματα «επιβράβευσης» (loyalty reward programmes) του ομίλου της εταιρείας διαχείρισης, έξοδα κατάρτισης, λογιστικά ή άλλα έξοδα. Η αμοιβή αυτή υπολογίζεται συνήθως ως ποσοστό επί των συνολικών εσόδων και κυμαίνεται μεταξύ 1% και 4%⁵⁸⁴. Επίσης, μπορεί να συμφωνείται και μια αμοιβή περάτωσης της σύμβασης (termination fee). Τέτοια ποσά είναι ιδίως τα έξοδα καταγγελίας, στα οποία μπορεί να περιλαμβάνονται και τα έξοδα επαναπατρισμού του προσωπικού της εταιρείας management, οι μέχρι τη λύση της σύμβασης ληξιπρόθεσμες οφειλές της εταιρείας management, ή να πρόκειται για ένα σταθερό και προκαθορισμένο ποσό (termination fee) που καταβάλλεται όταν η αντισυμβατική συμπεριφορά του ενός συμβαλλομένου οδήγησε τον άλλο στην καταγγελία της σύμβασης. Ουσιαστικά, η τελευταία περίπτωση λειτουργεί ως ποινική ρήτρα (ΑΚ 404).

Η συνολική αμοιβή του διαχειριστή εξαρτάται από την διαπραγματευτική δύναμη των μερών. Οι ιδιοκτήτες γενικά προσπαθούν να μειώσουν το κόστος τους, που συνίσταται στην αμοιβή των διαχειριστών, ενώ οι τελευταίοι θα επιδιώξουν από πλευράς τους να πετύχουν τη μέγιστη δυνατή αμοιβή. Γι' αυτό, καταρχάς θα προσπαθήσουν να πετύχουν μια βασική αμοιβή που να καλύπτει τουλάχιστον το πραγματικό κόστος της διαχείρισης του ξενοδοχείου⁵⁸⁵ και στη συνέχεια θα επιδιώξουν να πετύχουν ορισμένες bonus αμοιβές. Η τάση σήμερα γενικά είναι να συμφωνούνται μικρότερες «βασικές αμοιβές» και υψηλότερες «αμοιβές κινήτρων», σε ποσοστά που αγγίζουν ακόμη και το 15% των ακαθάριστων λειτουργικών κερδών του ξενοδοχείου, με σκοπό να ευθυγραμμιστούν τα συμφέροντα του διαχειριστή με εκείνα του ιδιοκτήτη του ξενοδοχείου και να μεγιστοποιηθεί η αποδοτικότητα και η αποτελεσματικότητα της λειτουργικής διαχείρισης του ξενοδοχείου⁵⁸⁶. Η αμοιβή αυτή ανταμείβει τους αποτελεσματικούς διαχειριστές, ενώ παρέχει έναν βαθμό σιγουριάς και ορισμένη προστασία στον ιδιοκτήτη του ξενοδοχείου, σε περίπτωση μη αποτελεσματικότητας του διαχειριστή ή συνθηκών ύφεσης της αγοράς⁵⁸⁷.

Οι διαχειριστές θα προσπαθήσουν συνήθως να αποφύγουν την εγγύηση ενός ορισμένου αποτελέσματος ή κέρδους ή απόδοσης του ξενοδοχείου (performance guarantee). Εξαιτίας του αυξημένου ρίσκου που περιλαμβάνει μια τέτοια συμφωνία, οι διαχειριστές συνήθως θα δεχτούν τέτοιο όρο μόνο αν συναρτάται με κάποια επιπρόσθετη αμοιβή σε περίπτωση επιτυχίας⁵⁸⁸. Η συνολική αμοιβή που τελικά θα εισπράξει ο διαχειριστής εξαρτάται και από άλλους συμβατικούς όρους, όπως τη διάρκεια της σύμβασης, ιδίως στις κλιμακούμενες αμοιβές κινήτρου, καθώς και το βαθμό του κινδύνου που αναλαμβάνει (stand-aside guarantees).

⁵⁸³ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 606

⁵⁸⁴ Perret S., Martin C., Balyozyan D., ό.π.

⁵⁸⁵ Schlup R., ό.π., σ. 337

⁵⁸⁶ Perret S., Martin C., Balyozyan D., ό.π.

⁵⁸⁷ Perret S., Martin C., Balyozyan D., ό.π., “Hotel owners increasingly willing to share profit and risk with operators”, ό.π.

⁵⁸⁸ Schlup R., ό.π., σ. 339

2. Υποχρέωση κάλυψης δαπανών και ζημιών του δότη του management από τη διαχείριση της επιχείρησης

α. υποχρέωση προκαταβολής δαπανών διαχειριστή

Βάσει του άρθρου 721 ΑΚ, αναλογικά εφαρμοζόμενου, ο διαχειριστής μπορεί να ζητήσει προκαταβολή των δαπανών που είναι απαραίτητες για την εκτέλεση των διαχειριστικών του καθηκόντων⁵⁸⁹. Πάντως, ο διαχειριστής δεν υποχρεούται να αξιώσει προκαταβολικά τις αναγκαίες δαπάνες από τον ιδιοκτήτη του ξενοδοχείου, αλλά μπορεί να ζητήσει απόδοση των δαπανών μετά την πραγματοποίησή τους, οπότε θα εφαρμοστεί όμως η ΑΚ 722⁵⁹⁰. Η προκαταβολή των δαπανών γίνεται σε χρήμα⁵⁹¹. Σημειώνεται όμως, ότι ο διαχειριστής δεν αποκτά κυριότητα στα χρήματα που του προκαταβάλλονται, συνεπώς σε περίπτωση παρακράτησής τους για άλλους ίδιους σκοπούς, πλην των διαχειριστικών, διαπράττει υπεξαίρεση⁵⁹², ενώ οφείλει λογοδοσία (ΑΚ 718)⁵⁹³ για την χρήση αυτών. Η υποχρέωση του ιδιοκτήτη του ξενοδοχείου για προκαταβολή δαπανών του διαχειριστή αποτελεί, αν δεν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά ή δεν προκύπτει κάτι άλλο από την καλή πίστη και τις περιστάσεις, βάρος του ιδιοκτήτη του ξενοδοχείου, και όχι εξαναγκαστή υποχρέωση⁵⁹⁴, που καταρχήν συνεπάγεται, όχι ευθύνη του, αλλά περιέλευση αυτού σε υπερημερία δανειστή (ΑΚ 351)⁵⁹⁵. Συνεπώς γεννά απλώς δικαίωμα του διαχειριστή να μην προβεί στην εκπλήρωση των διαχειριστικών του υποχρεώσεων μέχρι να του προκαταβληθούν οι αιτούμενες αναγκαίες δαπάνες. Τα προαναφερθέντα ισχύουν, με την επιφύλαξη των περιπτώσεων όπου απειλείται σημαντική βλάβη των συμφερόντων της ξενοδοχειακής επιχείρησης σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη εκτέλεσης των διαχειριστικών καθηκόντων του manager, και από την αυξημένη υποχρέωση πίστης του τελευταίου, προκύπτει ότι ο τελευταίος οφείλει να προβεί στις απαραίτητες διαχειριστικές ενέργειες παρά την μη προκαταβολή των δαπανών⁵⁹⁶. Πάντως, για την περίπτωση βλάβης των συμφερόντων της ξενοδοχειακής επιχείρησης, ο δότης του hotel management ευθύνεται μόνο για δόλο και βαριά αμέλεια (ΑΚ 355)⁵⁹⁷, αφού η ξενοδοχειακή επιχείρηση θα βρίσκεται σε υπερημερία δανειστή (ΑΚ 351 επ.), λόγω της άρνησης προκαταβολής των δαπανών, που θεωρείται άρνηση αναγκαίας σύμπραξης του δανειστή στην εκπλήρωση της παροχής.

⁵⁸⁹ *Ορφανίδου Μ.*, Αγωγή διαχειριστή για απόδοση δαπανών και ανόρθωση ζημιών, σε Μασούρος Π., «ΑΓΩΓΕΣ & ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΙΚΕ, ΕΠΕ, ΠΡΟΣΩΠΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ», Νομική βιβλιοθήκη, 2017, σ. 496, *Τουντόπουλος Β.*, ό.π., σ. 1617

⁵⁹⁰ *Ορφανίδου Μ.*, ό.π., σ. 496

⁵⁹¹ *Ορφανίδου Μ.*, ό.π., σ. 496

⁵⁹² *Ορφανίδου Μ.*, ό.π., σ. 496, *Τουντόπουλος Β.*, ό.π., σ. 1618

⁵⁹³ *Ορφανίδου Μ.*, ό.π., σ. 496, *Τουντόπουλος Β.*, ό.π., σ. 1618

⁵⁹⁴ *Ορφανίδου Μ.*, ό.π., σ. 496

⁵⁹⁵ *Ορφανίδου Μ.*, ό.π., σ. 497, *Τσολακίδης Ζ.*, σε: Γεωργιάδης Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 349-360, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 825,

⁵⁹⁶ *Ορφανίδου Μ.*, ό.π., σ. 496

⁵⁹⁷ *Ορφανίδου Μ.*, ό.π., σ. 497, *Τσολακίδης Ζ.*, ό.π., σ. 829

Τέλος, για την αποφυγή άσκοπων έριδων, είναι χρήσιμο να προβλέπεται στη σύμβαση ο τρόπος κατανομής των εξόδων στα μέρη. Δεν αποκλείεται πάντως και συνυπολογισμός των εξόδων στην αμοιβή του διαχειριστή.

β. υποχρέωση απόδοσης δαπανών

Με ανάλογη εφαρμογή της 722 ΑΚ, ο λήπτης υποχρεούται να αποδώσει στον δότη, ότι ο τελευταίος χρειάστηκε να δαπανήσει από την περιουσία του προκειμένου να εκπληρώσει κανονικά τις υποχρεώσεις του από τη σύμβαση hotel management και που δεν είχε προβλεφθεί εκ των προτέρων, ώστε να ζητηθεί βάσει του 721 ΑΚ⁵⁹⁸. Πρόκειται για δαπάνες που προέκυψαν κατά τη διάρκεια ή μετά την εκτέλεση των καθηκόντων του, λ.χ. έκτακτες αμοιβές εργαζομένων ή έξοδα από μετακινήσεις, και τις οποίες κατέβαλε ο διαχειριστής οικεία βουλήσει για την διευκόλυνση και την ομαλή διεκπεραίωση των διαχειριστικών του πράξεων προς όφελος του λήπτη, καλή τη πίστη και προσδοκώντας να του αποδοθούν⁵⁹⁹.

γ. υποχρέωση ανόρθωσης ζημιών

Ο λήπτης του management, κατ' ανάλογη εφαρμογή του ά. 723 ΑΚ, θα οφείλει στον δότη αποζημίωση για τυχόν ζημία που υπέστη ο τελευταίος στο πρόσωπό του, εφόσον βέβαια πρόκειται για φυσικό πρόσωπο, ή στην περιουσία του, από τυχαία περιστατικά που προέκυψαν κατά την κανονική εκτέλεση των διαχειριστικών του καθηκόντων ή επ' ευκαιρία αυτών, και δεν οφείλονταν σε πταίσμα του ίδιου του διαχειριστή⁶⁰⁰. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η εμπλοκή του manager σε τροχαίο ατύχημα για το οποίο δεν είχε υπαιτιότητα, και η εξ αυτού πρόκληση σωματικής του βλάβης⁶⁰¹, κατά την διάρκεια οδικής μεταφοράς του για εκπλήρωση διαχειριστικών καθηκόντων του. Εφόσον η ζημία οφείλεται αιτιωδώς με την εκτέλεση των διαχειριστικών υποχρεώσεων του δότη, ο λήπτης οφείλει αποκατάσταση τόσο της θετικής όσο και της αποθετικής ζημίας του manager.

3. Υποχρέωση συνεργασίας

Το περιεχόμενο της υποχρέωσης συνεργασίας των μερών ρυθμίζεται κατά βάση συμβατικά. Για παράδειγμα, η αναθέτουσα θα πρέπει να παρέχει στον manager εξουσιοδοτήσεις για την επιχείρηση δικαιιοπραξιών, το οποίο μπορεί να προϋποθέτει λήψη αποφάσεων από τα καταστατικά όργανα της επιχείρησης⁶⁰². Επίσης ο λήπτης μπορεί να αναλάβει την υποχρέωση να εξασφαλίσει στον δότη (manager) χρηματοδοτικά κεφάλαια, να του παρέχει γραμματειακή υποστήριξη και γενικά να διευκολύνει τον δότη στην κατανόηση της συνολικής κατάστασης της επιχείρησης⁶⁰³.

⁵⁹⁸ Γεωργιάδης Α., Εγχειρίδιο Ειδικού Ενοχικού Δικαίου, ό.π., σ. 357, Τουντόπουλος Β., ό.π., σ. 1618-1619

⁵⁹⁹ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 357, Τουντόπουλος Β., ό.π., σ. 1618-1619

⁶⁰⁰ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 358, Τουντόπουλος Β., ό.π., σ. 1620-1621

⁶⁰¹ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 358

⁶⁰² Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 606, Τριανταφυλλίδης Β., ό.π. σ. 73

⁶⁰³ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 606, Τριανταφυλλίδης Β., ό.π. σ. 73

Επιπλέον, στο πλαίσιο της υποχρέωσης συνεργασίας, ο λήπτης βαρύνεται και με την υποχρέωση πίστης.

11. ΛΗΞΗ ΣΥΜΒΑΤΙΚΟΥ ΔΕΣΜΟΥ

A) Αυτοδίκαιη λύση σύμβασης με συνδρομή αντικειμενικών λόγων

α. Πάροδος ορισμένου χρόνου

Όταν η σύμβαση συμφωνήθηκε ως ορισμένου χρόνου, η πάροδος του συμφωνημένου αυτού χρόνου οδηγεί στην αυτοδίκαιη λύση της σύμβασης management. Αν τα μέρη συνεχίσουν όμως να εκπληρώνουν τη σύμβαση υποχρεώσεις τους, παρά τη λήξη της διάρκειας της μεταξύ τους σύμβαση, τότε αυτή θεωρείται σιωπηρώς ανανεωθείσα και μετατρέπεται πλέον σε σύμβαση αορίστου χρόνου. Δεν αποκλείεται να τεθεί συμβατικός όρος στην αρχική σύμβαση ότι, σε περίπτωση παρόδου του ορισμένου χρόνου, για να επέλθει η λύση της σύμβασης, θα πρέπει να προηγηθεί ειδοποίηση του δότη από τον λήπτη⁶⁰⁴.

β. Επίτευξη σκοπού σύμβασης

Σε περίπτωση που στη σύμβαση διαχείρισης τίθεται ως σκοπός η επίτευξη ορισμένου αποτελέσματος ή η πραγματοποίηση κάποιας συγκεκριμένης εργασίας ή έργου, τότε η εκπλήρωση του συμβατικού σκοπού επιφέρει λύση σύμβασης. Οι συμβαλλόμενοι μπορεί λόγω χάρη να συμφωνούν ότι σκοπός της σύμβασης είναι η επαρκής εκπαίδευση ή επιμόρφωση του προσωπικού του λήπτη ή η οργάνωση του ξενοδοχείου ή η επίτευξη ενός συγκεκριμένου ποσοστού κρατήσεων δωματίων κλπ. Για την αμοιβαία εξασφάλιση όμως των μερών συνηθίζεται, να συμφωνείται μεταξύ αυτών ότι θα πρέπει προηγουμένως η επίτευξη του αποτελέσματος ή η ολοκλήρωση του έργου να βεβαιώνεται από ειδικούς πραγματογνώμονες ή από τον λήπτη.

γ. Θάνατος

Ακόμα ένας λόγος που μπορεί να επιφέρει λύση της σύμβασης είναι ο θάνατος του manager, όταν αυτός είναι φυσικό πρόσωπο και τα μέρη απέβλεπαν στο πρόσωπο του, με αναλογική εφαρμογή των ΑΚ 675 § 1, 701, 726. Ο θάνατός του μπορεί να δικαιολογήσει την αυτοδίκαιη λύση της σύμβασης, αφού η σύμβαση hotel management έχει έντονο το προσωπικό στοιχείο, ο λήπτης επιλέγει τον δότη λόγω της εμπιστοσύνης στο πρόσωπό του και στις προσωπικές του ιδιότητες και ικανότητες. Αναφορικά με τον θάνατο του λήπτη, ορθότερο φαίνεται να μην λύεται αυτοδικαίως η σύμβαση, αλλά να δημιουργείται λόγος καταγγελίας της σύμβασης για το άλλο μέρος. Αφού προβλέπεται ρητώς στο νόμο κι εξάλλου, η αυτοδίκαιη λύση μπορεί να μην ανταποκρίνεται στα συμφέροντα των μερών αλλά και των τρίτων⁶⁰⁵.

⁶⁰⁴ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 607

⁶⁰⁵ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 607

B) Καταγγελία

Η σύμβαση μπορεί να λήξει και με αντίθετη κοινή συμφωνία (*actus contrarius*) των μερών (ΑΚ 361) ή και με τακτική ή έκτακτη καταγγελία⁶⁰⁶ του ενός μόνο μέρους (724 ΑΚ).

α. Τακτική καταγγελία

Η σύμβαση *hotel management*, όταν είναι αορίστου χρόνου, λύνεται με τακτική καταγγελία από οποιοδήποτε μέρος κατ' ανάλογη εφαρμογή των ΑΚ 669 § 2, 725 § 1 εδ. α' ή 767 § 1, δεδομένου ότι πρόκειται για διαρκή ενοχική σχέση, χωρίς σπουδαίο λόγο. Λόγω του ότι πρόκειται για σχέση ιδιαίτερης εμπιστοσύνης, συνηθίζεται στη συναλλακτική πρακτική να προσδιορίζεται εκ των προτέρων στη σύμβαση κάποια προθεσμία προειδοποίησης, ή κάποιος όρος περί απαγόρευσης άσκησης καταγγελίας πριν την πάροδο ορισμένου χρόνου⁶⁰⁷. Αν δεν έχει συμφωνηθεί ρητά προθεσμία ως προς την επέλευση αποτελεσμάτων της καταγγελίας, αυτή συνάγεται βάσει της εικαζόμενης βούλησης των μερών, λαμβάνοντας υπόψη την καλή πίστη και συναλλακτικά ήθη, όπως σε άλλες διαρκείς σχέσεις ιδιαίτερης εμπιστοσύνης⁶⁰⁸.

Επίσης μπορεί να υπάρχουν και ειδικές συμφωνίες, με βάση τις οποίες η αναθέτουσα επιχείρηση δεν μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση εάν δεν έχει τη σύμφωνη γνώμη και τρίτων που εμπλέκονται στη σύμβαση, όπως π.χ. των πιστωτών του λήπτη. Πάντως, όταν στη σύμβαση *management* υπάρχει διαπλοκή συμφερόντων και των δύο πλευρών, ουσιαστικά η σύμβαση προσλαμβάνει εταιρικά στοιχεία και γι' αυτό το ενδεχόμενο αποζημίωσης λόγω άκαιρης καταγγελίας μπορεί να στηριχθεί στην ΑΚ 767 § 2.

β. Έκτακτη καταγγελία

Η διαρκής σύμβαση *management* μπορεί να καταγγελθεί εκτάκτως, δηλαδή για σπουδαίο λόγο. Η καταγγελία διαρκούς ενοχικής σχέσης για σπουδαίο λόγο αποτυπώνει μια γενικότερη δικαιοϊκή αρχή που πηγάζει από τις ΑΚ 281, 288, 672 και 766, γι' αυτό και το σχετικό δικαίωμα δεν χρειάζεται ειδική νομοθετική θεμελίωση. Σπουδαίος λόγος είναι κατά βάση η παραβίαση από το ένα μέρος των συμβατικών υποχρεώσεών του, όπως αυτές αναλύθηκαν παραπάνω. Λόγοι έκτακτης καταγγελίας της σύμβασης *management* μπορούν να συμφωνηθούν και μεταξύ των μερών. Τέτοιοι μπορεί να είναι η θέση της αναθέτουσας επιχείρησης σε εκκαθάριση, η άρση των αδειών λειτουργίας της επιχείρησης, η συνδρομή περιστατικών ανωτέρας βίας (πόλεμος, πολιτικές αναταραχές κ.ά.), η αθέτηση των στόχων που τέθηκαν από εφαρμοζόμενη οικονομική μελέτη, οι ενδεχόμενες μεταβολές στο ιδιοκτησιακό καθεστώς της διοικούμενης εταιρείας κλπ.

⁶⁰⁶ Γεωργιάδη Στ., ό.π., σ. 607

⁶⁰⁷ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 607

⁶⁰⁸ βλ. Πανίτσας Γ., «Πρακτορεία Επιχειρηματικών Απαιτήσεων», σε Βενιέρη Ι., Δίκαιο Εμπορικών Συμβάσεων, Νομική Βιβλιοθήκη, 2021, σ. 808, για το ίδιο ζήτημα στη σύμβαση *factoring*, Νομική βιβλιοθήκη 2021, Ψυχράνης Σ., Τραπεζικό δίκαιο, τόμ. 2, 6η έκδ., Σάκκουλα, 2010, σ. 370

Αν και η έκτακτη καταγγελία δεν προϋποθέτει την τήρηση κάποιας προθεσμίας προειδοποίησης, συμφωνείται συνήθως ένα χρονικό διάστημα, μέσα στο οποίο θα πρέπει το μέρος που αθετεί τη σύμβαση να συμμορφωθεί προς τις αναληφθείσες εκ μέρους του υποχρεώσεις. Μετά την παρέλευση του χρόνου αυτού η καταγγελία επιφέρει τα έννομα αποτελέσματά της.

Η καταγγελία δεν επιφέρει τα έννομα αποτελέσματά της, όταν γίνεται χωρίς να υπάρχει σπουδαίος λόγος. Στην περίπτωση αυτή ο εκτάκτως καταγγέλλων συνεχίζει να δεσμεύεται από τη σύμβαση management και, εφόσον δεν εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του, περιέρχεται σε υπερημερία οφειλέτη ή δανειστή.

γ. Έννομες συνέπειες καταγγελίας

Με την καταγγελία επέρχεται η λύση της σύμβασης management για το μέλλον (ex nunc). καταργείται η έννομη σχέση της διοίκησης, με αποτέλεσμα ο λήπτης να ανακτήσει όλες τις παραχωρηθείσες στον δότη εξουσίες.

Ενδεχόμενες πράξεις του δότη μετά την καταγγελία θα κριθούν κατά τις ΑΚ 224 επ. Επιπλέον, έννομες σχέσεις που έχουν το δικαιοπρακτικό τους θεμέλιο στην αρχική πράξη ανάθεσης της διοίκησης σε manager θα πρέπει να θεωρηθούν και αυτές καταργημένες (ΑΚ 288, 388). Τέτοιες εκτελεστικές συμβάσεις (π.χ. σύμβαση μεταφοράς τεχνολογίας) δεν μπορούν πλέον να δεσμεύουν τους συμβαλλομένους, εκτός βέβαια αν αυτοί έχουν συμφέρον στην εκπλήρωσή τους.

Δεν αποκλείεται επίσης να γεννηθούν μετά την καταγγελία της σύμβασης εκατέρωθεν αξιώσεις απόδοσης πραγμάτων ή άλλων περιουσιακών στοιχείων (π.χ. εξοπλισμού γραφείου, σημάτων, ευρεσιτεχνιών), με εφαρμογή των διατάξεων για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό (904 επ. ΑΚ) και απομάκρυνσης από την επιχείρηση του προσωπικού της εταιρείας management.

Μπορεί να υπάρχει στη σύμβαση και ρητή πρόβλεψη για καταβολή ορισμένων κονδυλίων σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης management (termination fee). Πάντως, όταν ο σπουδαίος λόγος που δικαιολογεί την καταγγελία συνίσταται ή οφείλεται σε αθέτηση της σύμβασης, αυτός που την αθέτησε -είτε ο λήπτης είτε ο δότης- υποχρεούται εκ του νόμου σε αποζημίωση κατ' ανάλογη εφαρμογή της ΑΚ 673.

Γ) Η αποζημίωση πελατείας ως έννομη συνέπεια λήξης της σύμβασης

Ο δότης του hotel management αποτελεί επιχείρηση που δραστηριοποιείται στον ίδιο τομέα επιχειρηματικής δραστηριότητας με τον λήπτη, ήτοι στον ξενοδοχειακό τομέα και κατά τη διάρκεια της σύμβασης, πρόσφερε την επιχειρηματική του φήμη, τα επιχειρηματικά του μυστικά κλπ. Επομένως, σε κάθε περίπτωση λήξης της σύμβασης, θα μπορούσε να θεμελιωθεί αξίωση αποζημίωσης πελατείας με αναλογική εφαρμογή

του άρθρου 9 του π.δ. 219/1991, για τους εμπορικούς αντιπροσώπους⁶⁰⁹, όπως ισχύει σήμερα, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις βέβαια της αναλογικής εφαρμογής.

Έτσι, σε περίπτωση λήξης της σύμβασης λόγω καταγγελίας ή απλώς λόγω παρόδου του ορισμένου χρόνου της σύμβασης⁶¹⁰, ο διαχειριστής θα δικαιούται μια αμοιβή ή ένα αντάλλαγμα με κοινωνικό χαρακτήρα⁶¹¹, από την αναθέτουσα επιχείρηση, η οποία διατηρεί την πελατεία που απέκτησε χάρη στις προσπάθειες του διαχειριστή και εξακολουθεί να παρέχει τις ξενοδοχειακές υπηρεσίες της σε αυτήν την πελατεία, αποκομίζοντας κέρδος. Κατά την πάγια διατύπωση της νομολογίας, «από τις διατάξεις των άρθρων 1 παρ. 2, 9 παρ. 1α και 11 παρ. 1, 2 του π.δ. 219/1991 προκύπτει ότι η αποζημίωση πελατείας είναι μία ιδιόρρυθμη αξίωση αμοιβής, που κινείται μεταξύ δύο ισοδύναμων πόλων, εκείνου της αμοιβής και εκείνου της επιείκειας, οι οποίοι δικαιολογούν τον χαρακτηρισμό τους ως ένα είδος εύλογης ή δίκαιης αποζημίωσης»⁶¹², που προσομοιάζει με την τόσο με την αποζημίωση για διαφυγόντα κέρδη (298 ΑΚ) όσο και με τις αξιώσεις που απορρέουν από τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού (904 επ. ΑΚ)⁶¹³.

Ratio της διάταξης του ά. 9 π.δ. 219/1991 για την αποζημίωση πελατείας είναι ότι ο αντιπροσωπευόμενος, και κατ' αναλογική εφαρμογή, ο λήπτης του ξενοδοχειακού management, διατηρεί και μετά τη λύση της σύμβασης, ένα περιουσιακό όφελος χάρη της δράσης του αντιπροσώπου, και στην περίπτωση μας, του manager⁶¹⁴. Έτσι, μετά τη λύση της σύμβασης, ο διαχειριστής του ξενοδοχείου έχει αποξενωθεί πλήρως από μια πελατεία που ο ίδιος, με τις προσπάθειές του, την φήμη του, την τεχνογνωσία του, προσέλκυσε στο ξενοδοχείο της αναθέτουσας επιχείρησης⁶¹⁵. Από την άλλη, η αναθέτουσα επιχείρηση διατηρεί ένα ξεκάθαρο οικονομικό όφελος από τη δράση του manager που συνίσταται στη διεύρυνση της πελατείας της, και ειδικότερα στο κέρδος από συναλλαγές με πελάτες που προσέλκυσε ο manager, στην αύξηση της υπεραξίας της ίδιας της ξενοδοχειακής επιχείρησης λόγω της αύξησης της πελατείας και στην διατήρηση ορισμένης τουλάχιστον πελατείας η οποία θα φέρει στο μέλλον έσοδα στο ξενοδοχείο⁶¹⁶.

Προϋπόθεση για τη θεμελίωση αξίωσης αποζημίωσης πελατείας, σύμφωνα με το άρθρο 9 ΠΔ 219/1991 είναι α) η εισφορά νέων πελατών στην επιχείρηση ή σημαντική προαγωγή των υποθέσεων με τους υπάρχοντες πελάτες, β) η διατήρηση και μετά τη λύση της σύμβασης ουσιαστικών ωφελειών για την επιχείρηση, οι οποίες ωφέλειες προκύπτουν από τις υποθέσεις με τους πελάτες αυτούς και γ) η αποζημίωση είναι

⁶⁰⁹ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 608

⁶¹⁰ Βενιέρης Ι., Δίκαιο Εμπορικών Συμβάσεων, Νομική Βιβλιοθήκη, σ. 2021, σ. 306

⁶¹¹ βλ. και Αυγητίδης Δ., «Συστήματα διανομής και αποζημίωση πελατείας», σε ΧριΔ, 2001, σελ. 591, αναφερόμενος στην σύμβαση εμπορικής αντιπροσωπείας

⁶¹² Βενιέρης Ι., ό.π., σ. 307, ΑΠ 523/2017

⁶¹³ Βενιέρης Ι., ό.π., σ. 307, ΑΠ Ολ 16/2013, ΤΝΠ QUALEX, ΑΠ 176/2010, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1764/2009, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1935/2009, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 592/2008, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1805/2007, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 139/2006, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

⁶¹⁴ Αυγητίδης Δ., ό.π., σ. 591

⁶¹⁵ βλ. και Αυγητίδης Δ., ό.π., σ. 591

⁶¹⁶ βλ. και Αυγητίδης Δ., ό.π., 591

δίκαιη και εύλογη με βάση όλες τις περιστάσεις κάθε συγκεκριμένης περίπτωσης⁶¹⁷. «Εισφορά νέων πελατών» θεωρείται η προσέλκυση από τη δραστηριότητα του διαμεσολαβητικού προσώπου, εν προκειμένω του manager, πελατών που δεν υπήρχαν προηγουμένως στην επιχείρηση⁶¹⁸. «Σημαντική προαγωγή των υποθέσεων με υπάρχοντες πελάτες» είναι η ασυνήθιστη αύξηση του κύκλου των εμπορικών συναλλαγών μαζί τους⁶¹⁹, ενώ διατήρηση των ουσιαστικών ωφελειών υπάρχει όταν επιβιώνουν διαρκείς συμβάσεις, που είχε καταρτίσει με τρίτους ο εμπορικός αντιπρόσωπος, όταν από την εκμετάλλευση του γνωστού πελατολογίου του αντιπροσώπου προκύπτει εν δυνάμει πελατεία με την προοπτική κέρδους για τον αντιπροσωπευόμενο, μετά τη λήξη της σχέσης με τον αντιπρόσωπο. Αυτό ισχύει, έστω και αν τα συμβατικά προϊόντα είναι επώνυμα και συνεπώς γνωστά στο καταναλωτικό κοινό, λόγω και των διαφημιστικών ενεργειών του ίδιου του αντιπροσωπευόμενου⁶²⁰.

Κριτική θα μπορούσε να ασκηθεί στο σημείο αυτό ως προς το ότι η εταιρεία διαχείρισης ενδέχεται να μην αποξενώνεται πλήρως από την πελατεία που δημιούργησε, σε αντίθεση με τον εμπορικό αντιπρόσωπο. Στην περίπτωση που η εταιρεία διαχείρισης είναι εγνωσμένης ή και παγκοσμίου φήμης και βεληνεκούς, πιθανότατα να είχε θέσει το σήμα και την επωνυμία της στο ξενοδοχείο και να διέυρνε τελικά και η ίδια την πελατεία της αλλά και την φήμη της στην συγκεκριμένη γεωγραφική περιοχή, το οποίο δεν θα είχε επιτύχει χωρίς τη σύμβαση hotel management και τη διαχείριση του συγκεκριμένου ξενοδοχείου. Η αναθέτουσα ξενοδοχειακή επιχείρηση λοιπόν είναι αυτή που θα ενταχθεί στο δίκτυο της διαχειρίστριας, και στο σημείο αυτό εντοπίζεται η διαφορά σε σχέση με την εμπορική αντιπροσωπεία και τα λοιπά συστήματα εμπορικής διαμεσολάβησης, όπου ο αντιπρόσωπος, ο διανομέας και ο λήπτης franchising εντάσσεται στο δίκτυο του αντιπροσωπευόμενου ή του δότη του franchising. Ίσως με βάση τη σκέψη αυτή να μπορούσε να δικαιολογηθεί μια ελαττωμένη αποζημίωση στον δότη του hotel management.

12. ΕΥΘΥΝΗ ΤΩΝ ΜΕΡΩΝ

1. Αστική ευθύνη δότη (διαχειριστή) έναντι της αναθέτουσας επιχείρησης

α. Προσυμβατική ευθύνη του διαχειριστή έναντι της αναθέτουσας επιχείρησης

Με την έναρξη του σταδίου των διαπραγματεύσεων, δηλαδή αφ' ης στιγμής ο υποψήφιος λήπτης των υπηρεσιών του διαχειριστή έρθει σε συναλλακτική επαφή μαζί του εκδηλώνοντας το ενδιαφέρον για τη σύναψη σύμβασης ανάθεσης διαχείρισης ξενοδοχειακής επιχείρησης, δημιουργείται μία οιονεί συμβατική σχέση

⁶¹⁷ Βενιέρης Ι., ό.π., σ. 307

⁶¹⁸ Βενιέρης Ι., ό.π., σ. 307

⁶¹⁹ Βενιέρης Ι., ό.π., σ. 308

⁶²⁰ Βενιέρης Ι., ό.π., σ. 308

εμπιστοσύνης, η οποία υποχρεώνει τα μέρη που συμμετέχουν να τηρούν μία υπεύθυνη, έντιμη και ειλικρινή συναλλακτική συμπεριφορά (άρθρα 197 και 198 ΑΚ)⁶²¹. Έτσι, η 197 ΑΚ επεκτείνει την υποχρέωση καλόπιστης εκπλήρωσης που κατοχυρώνει η 288 ΑΚ για καταρτισμένη σύμβαση, στο προσυμβατικό στάδιο.

Η ευθύνη από τις διαπραγματεύσεις συνιστά ενοχή εκ του νόμου⁶²². Σε περίπτωση κενού των 197-198 ΑΚ, εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις για τη συμβατική ή αδικοπρακτική ευθύνη, συνήθως βέβαια οι 914 επ. ΑΚ, ανεξαρτήτως αν τελικά η σύμβαση μεταξύ των μερών ματαιωθεί ή δεν καταρτισθεί εγκύτως. Σε περίπτωση, λοιπόν, που υπάρξει υπαίτια αντισυναλλακτική συμπεριφορά του διαχειριστή η οποία προκάλεσε ζημία στην ξενοδοχειακή επιχείρηση, ο πρώτος ευθύνεται προς αποκατάσταση της ζημίας της για κάθε πταίσμα δικό του ή των υπαλλήλων – προστηθέντων του που διεξάγουν τις διαπραγματεύσεις σύμφωνα με τα άρθρα 197, 198, 330 και 922 ΑΚ.

Παράδειγμα αντισυναλλακτικής συμπεριφοράς του δότη ξενοδοχειακού management στο προσυμβατικό στάδιο είναι η παραβίαση της υποχρέωσης διαφώτισης του ξενοδόχου, για όρους της σύμβασης οι οποίοι μπορούν να ασκήσουν αποφασιστική επιρροή⁶²³ για την ίδια τη σύναψη της σύμβασης, υποχρέωση που απορρέει από τις διατάξεις των 197-198 ΑΚ⁶²⁴, αλλά και από τη σχέση εμπιστοσύνης που ιδρύει η σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχειακής επιχείρησης. Ο βαθμός και το εύρος της προσυμβατικής υποχρέωσης διαφώτισης διαφοροποιείται ανάλογα με την μόρφωση αλλά και την συναλλακτική πείρα του υποψήφιου λήπτη. Το σημείο αυτό είναι πολύ σημαντικό στην συγκεκριμένη σύμβαση, ακριβώς λόγω του βασικού της γνωρίσματος περί «διάσπασης ιδιοκτησίας και εκμετάλλευσης»⁶²⁵, χάρη στο οποίο επενδυτές που ενδιαφέρονται να δραστηριοποιηθούν στο χώρο των ξενοδοχείων, αναθέτουν την διαχείριση του ξενοδοχείου τους σε έναν ανεξάρτητο και έμπειρο διαχειριστή, καθώς οι ίδιοι διαθέτουν ελάχιστη έως και καθόλου γνώση και εμπειρία στον οικείο επιχειρηματικό τομέα. Έτσι, οι τελευταίοι, έχουν περιορισμένη ικανότητα ή και αδυνατούν να προβλέψουν όλους τους πιθανούς κινδύνους που μπορεί να ανακύψουν από την συγκεκριμένη σύμβαση, γι' αυτό και το περιεχόμενο της οφειλόμενης από τον διαχειριστή προσυμβατικής πληροφόρησης διαμορφώνεται με βάση τις ανάγκες και τις ιδιότητες του εκάστοτε υποψήφιου αντισυμβαλλόμενου. Η ελλιπής ή ανακριβής πληροφόρηση μπορεί να οδηγήσει σε σχηματισμό ελαττωματικής βούλησης⁶²⁶ του ιδιοκτήτη του ξενοδοχείου και σε σύναψη μιας σύμβασης διαχείρισης που ευνοεί περισσότερο τα συμφέροντα του διαχειριστή. Παραβίαση αυτής της υποχρέωσης συνιστά για παράδειγμα η απόκρυψη σημαντικών

⁶²¹ Γεωργιάδης Α., Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, Π.Ν. Σάκκουλας, 4η Έκδοση, 2012, σ. 504, Λέκκας Γ. σε: Γεωργιάδης Α., «ΣΥΝΤΟΜΗ ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΚΩΔΙΚΑ, Τόμος Ι, άρθρα 1-946, 2η Έκδοση», Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 423

⁶²² Λέκκας Γ., *ό.π.*, σ. 423

⁶²³ Σκόντζος Α., *ό.π.*, σ. 159, Τσολακίδης Ζ., *ό.π.*, σ. 235-236

⁶²⁴ Γεωργιάδης Α., Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, *ό.π.*, σ. 506, Λέκκας Γ., *ό.π.*, σ. 423, ΑΠ 1786/2007, ΝοΒ 2009, σ. 1351

⁶²⁵ Αθανασίου Α., *ό.π.*, σ. 973, ΕφΑθ 2095/2022, *ό.π.*

⁶²⁶ Σκόντζος Α., *ό.π.*, σ. 157-158

στοιχείων για την απόδοση του ξενοδοχείου και τις εκτιμώμενες πωλήσεις - κρατήσεις δωματίων ή οι ανειλικρινείς διαβεβαιώσεις για την εμπειρία, τις γνώσεις και τις διασυνδέσεις του διαχειριστή, σε μια σύμβαση όπου το στοιχείο της εμπιστοσύνης στο πρόσωπό του είναι πολύ έντονο, και γεννά προσυμβατική ευθύνη κατ' άρθρα 197-198 ΑΚ.

Βεβαίως, ευθύνη από διαπραγματεύσεις μπορεί να δημιουργηθεί και στο πρόσωπο του ιδιοκτήτη του ξενοδοχείου. Για παράδειγμα, τελευταίος ενέχεται σε αποζημίωση του διαχειριστή λόγω παραβίασης της αμοιβαίας υποχρέωσης σοβαρούς πρόθεσης σύναψης της σύμβασης⁶²⁷ και ενημέρωσης για διακοπή των διαπραγματεύσεων⁶²⁸, όταν λ.χ. έχει προαποφασίσει ότι θα συνάψει σύμβαση hotel management με άλλη εταιρεία διαχείρισης αλλά παρόλα αυτά συνεχίζει τις διαπραγματεύσεις με τον πρώτο, προκαλώντας του παράλληλα έξοδα και δαπάνες (sunk costs)⁶²⁹ ή απώλεια άλλης ευκαιρίας⁶³⁰ σύναψης σύμβασης διαχείρισης έτερου ξενοδοχείου στην περιοχή.

Η οφειλόμενη αποζημίωση καλύπτει το αρνητικό διαφέρον ή διαφέρον εμπιστοσύνης, κι όχι το θετικό διαφέρον ή διαφέρον εκπληρώσεως, αφού δεν έχει ακόμα συναφθεί η σύμβαση⁶³¹. Ο ιδιοκτήτης του ξενοδοχείου δηλαδή θα πρέπει να περιέλθει στην κατάσταση που θα βρισκόταν αν δεν μεσολαβούσε η αθέτηση των προσυμβατικών υποχρεώσεων του διαχειριστή και η διάψευση της εμπιστοσύνης του που πίστεψε στη σύναψη της σύμβασης εκ μέρους του κακόπιστου διαχειριστή, που αντισυναλλακτικά ματαίωσε την οριστική σύναψη της σύμβασης ή προκάλεσε την ελαττωματικότητα της ή τη διαμόρφωσε σε βάρος των συμφερόντων του υποψήφιου λήπτη⁶³². Καλύπτεται τόσο η θετική ζημία (έξοδα διαπραγματεύσεων π.χ. έξοδα νομικών συμβούλων, ταξίδια κλπ), η οποία υπολογίζεται σύμφωνα με τη θεωρία της διαφοράς, όσο και το διαφυγόν κέρδος - ή αποθετική ζημία- υπό τους όρους του άρθρου 298 ΑΚ (π.χ. τη ζημία από την απόρριψη άλλης πρότασης έτερης εταιρείας διαχείρισης).

Ειδικά για την παραβίαση του καθήκοντος ενημέρωσης και διαφώτισης του λήπτη, σε περίπτωση που συνήφθη η σύμβαση, υπάρχουν δύο ενδεχόμενα⁶³³. Αν ο ιδιοκτήτης του ξενοδοχείου ισχυρίζεται ότι δεν θα είχε καταρτίσει καθόλου την σύμβαση, εάν είχε ενημερωθεί προσηκόντως, τότε θα πρέπει να περιέλθει στην κατάσταση που θα βρισκόταν αν δεν του είχε παρασχεθεί ποτέ η υπηρεσία διαχείρισης από τον διαχειριστή και δεν του είχε αναθέσει ποτέ την εκμετάλλευση του ξενοδοχείου, ωστόσο στο κονδύλιο της αποζημίωσης θα πρέπει να συνυπολογιστούν τυχόν κέρδη που αποκόμισε από τις προσπάθειες και τις προσωπικές ιδιότητες του διαχειριστή,

⁶²⁷ Σκόντζος Α., ό.π., σ. 154, 155

⁶²⁸ Σκόντζος Α., ό.π., σ. 156

⁶²⁹ Σκόντζος Α., ό.π., σ. 155, 157

⁶³⁰ Σκόντζος Α., ό.π., σ. 157

⁶³¹ Γεωργιάδης Α., Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, σ. 507, Τσολακίδης Ζ., ό.π., σ. 19 επ.

⁶³² Σκόντζος Α., ό.π., σ. 181, Τσολακίδης Ζ., ό.π., σ. 239 επ.

⁶³³ για το ίδιο ζήτημα στη σύμβαση παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, βλ.: Καλλιμόπουλος Γ. - Καραγιάννης Κ., - Τσολακίδης Ζ., «Δίκαιο Τραπεζικών Συναλλαγών», Τόμος Ι, Γενικό Μέρος, ό.π., , σ. 112, Λαδογιάννης Γ., «Παρατηρήσεις στην ΑΠ 1136/2020 - Εντοπισμός της αποκαταστατικής ζημίας και θεμελίωση της αιτιώδους συνάφειας σε περίπτωση πλημμελούς επενδυτικής πληροφόρησης και συμβουλής», ΕφΑΔΠολΔ, 4/2021, ΤΝΠ QUALEX, σ. 447-448

λ.χ. δημιουργία σχέσεων συνεργασίας και επίτευξη μακρόχρονων συμβάσεων με μεγάλα ταξιδιωτικά γραφεία, πληρότητα κρατήσεων για κάποιο συγκεκριμένο μεγάλο χρονικό διάστημα⁶³⁴. Αν όμως ο ιδιοκτήτης του ξενοδοχείου ισχυρίζεται ότι, αν δεν είχε λάβει ελλιπείς πληροφορίες, θα είχε καταρτίσει τη σύμβαση με διαφορετικούς όρους λ.χ. θα είχε επιλέξει διαφορετική διάρκεια της σύμβασης, θα πρέπει να περιέλθει στην κατάσταση αυτή που θα βρισκόταν αν η σύμβαση είχε συναφθεί με τους ευμενέστερους αυτούς όρους, ωστόσο θα φέρει το βάρος απόδειξης ότι και η διαχειρίστρια εταιρεία θα αποδεχόταν την σύμβαση με τους όρους αυτούς, πράγμα αρκετά δύσκολο, λόγω και της συνήθους διαπραγματευτικής υπεροχής των εταιρειών διαχείρισης.

Στο σημείο αυτό πρέπει να επισημανθεί ότι το στάδιο των διαπραγματεύσεων λήγει με την οριστική διακοπή των τελευταίων ή με την κατάρτιση σύμβασης. Επομένως, αν καταρτίστηκε τελικά η σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχείου, βάσει αυτής θα ευθύνεται και ο πάροχος των υπηρεσιών διαχείρισης, εκτός αν η αντισυναλλακτική συμπεριφορά του έλαβε χώρα στο διάστημα των διαπραγματεύσεων αλλά δεν επιδρά στη σύμβαση, π.χ. επουσιώδης πλάνη που δεν επιδρά στο κύρος της σύμβασης.

Εδώ βεβαίως τίθεται το ζήτημα αν, σε περίπτωση παράβασης προσυμβατικής υποχρέωσης του διαχειριστή, η ενδοσυμβατική του ευθύνη απορροφά πλήρως την προσυμβατική ή αν υπάρχει κάποιο περιθώριο εφαρμογής των ά. 197-198 ΑΚ, δεδομένου ότι επρόκειτο για παράβαση υποχρέωσης κατά το προσυμβατικό στάδιο. Η απάντηση που θα δοθεί στο ερώτημα αυτό θα επιφέρει σημαντικές πρακτικές συνέπειες, ιδίως ως προς το αν αποκαθίσταται μόνο το θετικό διαφέρον, βάσει της ενδοσυμβατικής ευθύνης, κατ' αποκλεισμό των ρυθμίσεων 197-198 ΑΚ, ή αν αποκαθίσταται και το αρνητικό διαφέρον λόγω και της προσυμβατικής ευθύνης. Προκρίνεται μάλλον η πρώτη εκδοχή, κατά την οποία η ενδοσυμβατική ευθύνη απορροφά πλήρως την προσυμβατική, καθώς η αποκατάσταση τόσο του θετικού όσο και του αρνητικού διαφέροντος, υπό την δεύτερη εκδοχή, είναι τουλάχιστον ανεπιεικής και δεν συμβιβάζεται με το αυστηρό σύστημα της αποζημίωσης του Αστικού Δικαίου.

β. Συμβατική ευθύνη του διαχειριστή έναντι της αναθέτουσας επιχείρησης:

Ο manager κατά την εκπλήρωση των υποχρεώσεών του ευθύνεται απέναντι στον λήπτη του management για κάθε πταίσμα (ΑΚ 713, ΑΚ 652, ΑΚ 330). Παραδείγματα πλημμελούς εκπλήρωσης από την πλευρά του manager θα είναι ιδίως η ελλιπής εκπαίδευση του προσωπικού, η σύναψη συμβάσεων που έρχονται σε αντίθεση με τα συμφέροντα της επιχείρησης, η παροχή εσφαλμένων οδηγιών, η παραβίαση της υποχρέωσης πίστης, η ενέργεια πράξεων ανταγωνισμού κ.ά. Στις περιπτώσεις αυτές

⁶³⁴ για το ίδιο ζήτημα στη σύμβαση παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, βλ. και ΑΠ 1182/2021, *Μήτσου Α.*, «Πρόσφορη αιτιώδης συνάφεια στην αγωγή αδικοπραξίας του επενδυτή κατά της τράπεζας από την πλημμελή διάθεση πολύπλοκων χρηματοπιστωτικών μέσων και μεταγενέστερη αφερεγγυότητα του εκδότη αυτών - Σκέψεις με αφορμή την ΑΠ 1512/2021», ΔΕΕ, 8-9/2022, ΤΝΠ QUALEX, σ. 1024

γεννάται αξίωση αποζημίωσης υπέρ του λήπτη, για ανόρθωση, τόσο της θετικής όσο και της αποθετικής ζημίας (382 ΑΚ)⁶³⁵.

Ειδικά για την περίπτωση της μη επίτευξης συγκεκριμένου ποσοστού πωλήσεων στην περίπτωση του «hotel management ελάχιστης εγγύησης», θα εφαρμοστούν οι διατάξεις για την ανώμαλη εξέλιξη της σύμβασης έργου (ΑΚ 688, 689). Είναι γεγονός πάντως, ότι ο manager πολύ δύσκολα θα συμφωνήσει να μην λάβει καθόλου αμοιβή για την περίπτωση της μη επίτευξης του συμφωνημένου αποτελέσματος, οπότε ένας τέτοιος όρος «ελάχιστης εγγύησης» συνήθως θα διαμορφωθεί ως προϋπόθεση για να λάβει ο manager κάποια επιπρόσθετη αμοιβή⁶³⁶.

Αν η πλημμέλεια είναι τέτοιας φύσης και έντασης, ώστε να καθιστά αδύνατη τη συνέχιση του συμβατικού δεσμού, τότε ο λήπτης του management έχει το δικαίωμα ακόμη και να καταγγείλει τη σύμβαση management. Πάντως, εάν η μη εκπλήρωση ή η πλημμελής εκπλήρωση της παροχής ανακύψει πριν από την έναρξη εκτέλεσης της σύμβασης, τότε η αναθέτουσα επιχείρηση μπορεί να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση ή να απαιτήσει αποζημίωση, ασκώντας τα δικαιώματα που απορρέουν από τις ΑΚ 382 επ. Κατ' άλλη άποψη, ο λήπτης έχει δικαίωμα υπαναχώρησης, εφόσον όμως έχει ήδη λειτουργήσει η σύμβαση και έχει ενεργήσει ο δότης πράξεις αντιπροσώπευσης του λήπτη σε υποθέσεις του⁶³⁷, και η δήλωση αυτή περί υπαναχώρησης του λήπτη έχει την έννοια της ανάκλησης της εντολής προς τον manager (724 ΑΚ)⁶³⁸ και αποτελεί άσκηση διαπλαστικού δικαιώματος που ενεργεί για το μέλλον, μη διαφέρουσα ουσιαστικά από την καταγγελία⁶³⁹. Ο όρος «ανάκληση», αναφερόμενος στην εντολή, επιλέγεται από τον νομοθέτη στο ά. 724 ΑΚ αντί του όρου «καταγγελία» λόγω του ατελούς αμφοτεροβαρούς χαρακτήρα της σύμβασης εντολής⁶⁴⁰, κάτι που δεν συντρέχει όμως στην μελετούμενη σύμβαση, επομένως, στην τελευταία, ο όρος καταγγελία αρμόζει.

Υπογραμμίζεται στο σημείο αυτό ότι με την ευθύνη του manager έναντι επιχείρησης που έχει τη μορφή ανώνυμης εταιρείας, οι αναγκαστικού δικαίου διατάξεις του Ν. 4548/2018 αλλά και οι ρυθμίσεις του καταστατικού υπερισχύουν τυχόν αντίθετων ρυθμίσεων της εξωεταιρικής σύμβασης management⁶⁴¹. Δικαιώματα όπως αυτό της Γενικής Συνέλευσης να ανακαλέσει το Δ.Σ. κατά πάντα χρόνο ή το δικαίωμα για έκτακτο έλεγχο στις πράξεις διαχείρισης του manager, δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο διαπραγμάτευσης ανάμεσα στον λήπτη και τον δότη του management⁶⁴².

⁶³⁵ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 607, αναφερόμενος όμως στον ν. 2190/1920 και στο προϊσχύσαν δίκαιο των ανωνύμων εταιρειών, ΕφΘεσ 783/2021, ό.π., σ. 1602-1606, ΑΠ 713/2011

⁶³⁶ Schlup R., ό.π., σ. 339

⁶³⁷ ΕφΘεσ 783/2021, ό.π., σ. 1602-1606

⁶³⁸ ΕφΘεσ 783/2021, ό.π., σ. 1602-1606

⁶³⁹ Τουντόπουλος Β., ό.π., σ. 1621

⁶⁴⁰ Τουντόπουλος Β., ό.π., σ. 1621

⁶⁴¹ Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 607, αναφερόμενος όμως στον ν. 2190/1920 και στο προϊσχύσαν δίκαιο των ανωνύμων εταιρειών

⁶⁴² Γεωργιάδης Στ., ό.π., σ. 607

γ. Εξωδικαιοπρακτική ευθύνη του διαχειριστή έναντι της αναθέτουσας επιχείρησης

Αν και η ευθύνη του δότη έναντι του λήπτη είναι κατεξοχήν ενδοσυμβατική, δεν αποκλείεται να θεμελιώνεται και αδικοπρακτική ευθύνη, αν πληρούνται οι προϋποθέσεις των 914 επ. ΑΚ. κι εφόσον είναι παράνομη καθ' εαυτή, δηλαδή ανεξάρτητα από την ύπαρξη της σύμβασης⁶⁴³. Η προϋπόθεση της υπαιτιότητας θεμελιώνεται ευχερώς όταν ο διαχειριστής όχι μόνο προέβλεψε την ενδεχόμενη ζημία του λήπτη από την παράβαση ορισμένης υποχρέωσής του, λ.χ. της οφειλόμενης ενημέρωσης, αλλά σκόπιμα παρείχε παραπλανητικές ή ψευδείς πληροφορίες, για να τον οδηγήσει στην συγκεκριμένη επένδυση και για ίδιον όφελος⁶⁴⁴. Η δε παράβαση της υποχρέωσης μη ανταγωνισμού, γεννά αξιώσεις αποζημίωσης λόγω αδικοπραξίας βάσει των ειδικών διατάξεων του Ν 146/1914 (ά. 1).

2. Ευθύνη λήπτριας ξενοδοχειακής επιχείρησης έναντι τρίτων συναλλασσομένων

Η σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχειακής επιχείρησης, επιφέρει «διάσπαση μεταξύ του πραγματικού κυρίου της υπόθεσης, και του διεξάγοντος αυτής»⁶⁴⁵, δηλαδή του λήπτη και του δότη του ξενοδοχειακού management. Ωστόσο, η σύμβαση αυτή δεν θα πρέπει να μετακυλύει τις τυχόν αρνητικές συνέπειες του διαχωρισμού ιδιοκτησίας και εκμετάλλευσης στους τρίτους, γι' αυτό και ο λήπτης των υπηρεσιών, δηλαδή η αναθέτουσα ξενοδοχειακή επιχείρηση, δεσμεύεται από τις υλικές και νομικές πράξεις του διαχειριστή, και ευθύνεται καταρχήν γι' αυτές κατά τις γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα (ά. 70 επ., 211 επ., 334, 922 ΑΚ)⁶⁴⁶.

α. Συμβατική ευθύνη Λήπτη

Όπως προαναφέρθηκε, στη γνήσια σύμβαση hotel management, ο διαχειριστής του ξενοδοχείου ενεργεί ως άμεσος αντιπρόσωπος του φορέα της αναθέτουσας επιχείρησης, και επομένως τα έννομα αποτελέσματα της δικαιοπραξίας που συνήψε ο διαχειριστής ως αντιπρόσωπος, επέρχονται αποκλειστικά στο πρόσωπο του φορέα της αναθέτουσας ξενοδοχειακής επιχείρησης (211 ΑΚ)⁶⁴⁷. Το ίδιο θα συμβεί και αν η ξενοδοχειακή επιχείρηση είναι ανώνυμη εταιρεία και ο διαχειριστής είναι υποκατάστατο όργανο του Διοικητικού Συμβουλίου της. Έτσι, όλα τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από την σύμβαση με τον τρίτο, ανήκουν αποκλειστικά στον φορέα της ξενοδοχειακής επιχείρησης, ως κύριο της υπόθεσης⁶⁴⁸.

Η πλημμελής ή μη εκπλήρωση των υποχρεώσεων του ξενοδόχου θα αντιμετωπιστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ΑΚ για τη σύμβαση, στην οποία ανήκει η αθετούμενη

⁶⁴³ ΑΠ 1350/2018

⁶⁴⁴ για το ίδιο ζήτημα στην σύμβαση επενδυτή και Εταιρειών Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών βλ και Μήτσου Α., ό.π., σ. 1021-2024, Λαδογιάννης Α., ό.π. σ. 448-450, ΑΠ 536/2019, ΑΠ 1350/2018, ΑΠ 244/2016

⁶⁴⁵ Τριανταφυλλίδης Β., ό. π., σ. 131, Turner Μ., ό.π., ΜΕΦΑΘ 2095/2022, ό.π.

⁶⁴⁶ Τριανταφυλλίδης Β., ό. π., σ. 131

⁶⁴⁷ Πουρνάρας Ε., ό.π., σ. 504, ΑΠ 1128/2015, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

⁶⁴⁸ Πουρνάρας Ε., ό.π., σ. 504

υποχρέωση⁶⁴⁹. Στην πιο συνηθισμένη περίπτωση ανώμαλης εξέλιξης της σύμβασης ξενίας, παραδείγματος χάρη εξαιτίας της μη παραχώρησης της χρήσης ξενοδοχειακής κλίνης ή της ακαταλληλότητας του παραχωρούμενου δωματίου για τη συμφωνημένη χρήση, θα εφαρμοστούν οι διατάξεις για την ανώμαλη εξέλιξη της σύμβασης μίσθωσης (ΑΚ 594 επ.), σε συνδυασμό και με τις γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα για την ανώμαλη εξέλιξη των ενοχών (ΑΚ 330 επ. 335 επ., 340 επ.) και των αμφοτεροβαρών συμβάσεων (ΑΚ 374 επ., 380 επ.)⁶⁵⁰.

Αν πρόκειται για πελάτη που βρίσκεται στο ξενοδοχείο χωρίς να έχει συμβληθεί απευθείας με τον ξενοδόχο, ήτοι σε περίπτωση ξενίας προς εκπλήρωση ξενοδοχειακής σύμβασης, ο φορέας του ξενοδοχείου θα ευθύνεται συμβατικά έναντι του πελάτη, βάσει των άρθρων 288, 330, 411 ΑΚ. Πάντως, αν έχει συναφθεί σύμβαση του πελάτη με έναν ταξιδιωτικό πράκτορα, ο πράκτορας ευθύνεται κι αυτός έναντι του πελάτη για πλημμελή εκτέλεση του ταξιδιού που οφείλεται στο βοηθό εκπλήρωσής του, δηλαδή τον ξενοδόχο, βάσει της 5§1 π.δ. 339/1996, που εξειδικεύει την 334 ΑΚ, ο οποίος όμως δεν είναι προστηθείς του. Ο πράκτορας θα ευθύνεται εις ολόκληρον με τον ξενοδόχο έναντι του πελάτη (8§6 και 6§10 ν. 2251/1994), δικαιούται όμως να ζητήσει από ξενοδόχο ό,τι κατέβαλε στον πελάτη (ΑΚ 410)⁶⁵¹.

β. Εξωδικαιοπρακτική ευθύνη ξενοδοχειακής επιχείρησης

ι) Ευθύνη ξενοδόχου για βλάβη, καταστροφή ή αφαίρεση των «εισκομισθέντων» πραγμάτων (834 ΑΚ)

Ο ξενοδόχος ευθύνεται για βλάβη, καταστροφή ή αφαίρεση πραγμάτων του πελάτη, με την έννοια ότι οφείλει αποζημίωση ίση με την πραγματική αξία του εισκομισθέντος πράγματος. Η ευθύνη του ξενοδόχου είναι αντικειμενική και ανεξάρτητη από πταίσμα του, αφού το πράγμα βρισκόταν στη δική του σφαίρα εξουσίας και επαγγελματικής δράσης, αυτός αντλεί όλα τα οφέλη και φέρει τον επιχειρηματικό κίνδυνο⁶⁵². Άρα δίκαιο και εύλογο είναι να έχει αυξημένη ευθύνη φύλαξης και προστασίας καθώς και να επωμίζεται τυχόν ζημία που θα προκύψει στον πελάτη από τα μεταφερθέντα στο ξενοδοχείο πράγματά του. Η ευθύνη του ξενοδόχου είναι εκ νόμου (ex lege) καθώς ιδρύεται με μόνη την ύπαρξη της απλής τυποποιημένης συναλλακτικής σχέσης πελάτη-ξενοδόχου και το βιοτικό γεγονός της εισκόμισης και της ζημίας των πραγμάτων στο ξενοδοχείο⁶⁵³. Πάντως, είναι αλήθεια ότι συνήθως ανακύπτει στο πλαίσιο της σύμβασης ξενίας ή παρακαταθήκης⁶⁵⁴. Η ευθύνη του ξενοδόχου δεν είναι ενδοσυμβατική. Γι' αυτό, ο ξενοδόχος ευθύνεται και έναντι πελάτη του ταξιδιωτικού πράκτορα, όταν δηλαδή ο πελάτης δεν συνδέεται συμβατικά με τον ξενοδόχο, αλλά μόνο με τον πράκτορα. Επίσης ο ξενοδόχος ευθύνεται ακόμα κι αν δεν υπάρχει έγκυρη σύμβαση, ή ο ξενοδόχος και ο πελάτης δεν έχουν δικαιοπρακτική

⁶⁴⁹ Κορνηλάκης Π., Ειδικό Ενοχικό, Σάκκουλα, 2023, σ. 1158

⁶⁵⁰ Κορνηλάκης Π., ό.π., σ. 1158

⁶⁵¹ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 277-278

⁶⁵² Ρίζος Ε., σ. 260, Σελέκος Π., ό.π., σ. 1889, Schlup R., ό.π., σ. 332

⁶⁵³ Σελέκος Π., ό.π., σ. 1890

⁶⁵⁴ Γεωργιάδης Α., Εγχειρίδιο Ειδικού Ενοχικού Δικαίου, ό.π., σ. 421, Σελέκος Π., ό.π., 1889-1890

ικανότητα⁶⁵⁵, αφού αρκεί και το απλό γεγονός της αποδοχής του πελάτη «προς ξένιση», δηλαδή αποδοχή στο ξενοδοχειακό κατάλυμα για χρήση του τελευταίου ή και των λοιπών ξενοδοχειακών υπηρεσιών⁶⁵⁶. Η ευθύνη του ξενοδόχου δεν είναι πταισματική αδικοπρακτική ευθύνη, ενώ είναι και αυστηρότερη από τη συνήθη αντικειμενική ευθύνη, καλύπτοντας μέχρι και περιπτώσεις τυχηρών, όχι όμως και ανωτέρας βίας⁶⁵⁷. Δεν αποκλείεται να στοιχειοθετηθεί και υποκειμενική ευθύνη του ξενοδόχου, βάσει των 914 επ. ΑΚ και 922 ΑΚ για πράξεις ή παραλείψεις δικές του, της οικογενείας του, των υπαλλήλων του, ή του manager⁶⁵⁸.

ii) Ευθύνη λόγω αθέτησης υποχρεώσεων προστασίας

Χαρακτηριστική περίπτωση παράβασης παρεπόμενης συμβατικής υποχρέωσης του ξενοδόχου είναι η παραβίαση της υποχρέωσης λήψης μέτρων προστασίας των πελατών του ξενοδοχείου του (288 ΑΚ). Ο πελάτης, κατά κανόνα ζημιώνεται λόγω προσβολής απόλυτου δικαιώματός του, από πράξη ή παράλειψη των υπαλλήλων του ξενοδόχου ή του manager, με συνδρομή των προϋποθέσεων 914 επ. και 922 ΑΚ, και 8§§3, 4 ν. 2251/1994, εφόσον ο ξενοδόχος είναι πάροχος υπηρεσιών και ο πελάτης είναι καταναλωτής, οπότε ο τελευταίος θα επωφεληθεί από την ευνοϊκή κατανομή του βάρους απόδειξης υπέρ του, και ανεξάρτητα από την ύπαρξη σύμβασης⁶⁵⁹.

3. Αστική ευθύνη δότη (διαχειριστή) έναντι τρίτων

Η διάσπαση μεταξύ ιδιοκτησίας και εκμετάλλευσης της ξενοδοχειακής επιχείρησης⁶⁶⁰, μπορεί να δημιουργήσει κινδύνους για τους τρίτους συναλλασσόμενους, όπως πελάτες, προμηθευτές, τουριστικούς πράκτορες κλπ, λόγω της βασικής αρχής του ενοχικού δικαίου για την σχετικότητα των ενοχών⁶⁶¹, σύμφωνα με την οποία οι τρίτοι δεν συνδέονται συμβατικά με τον manager. Επιπρόσθετα, η σύμβαση hotel management δεν αποτελεί ούτε γνήσια σύμβαση υπέρ τρίτου. Επομένως, γενικώς δεν μπορεί ο κάθε τρίτος να εγείρει αξιώσεις για εκπλήρωση της κύριας παροχής ή αποζημίωση για μη εκπλήρωση⁶⁶² εναντίον του διαχειριστή.

Στη γνήσια σύμβαση hotel management, ο διαχειριστής ενεργεί στο όνομα και για λογαριασμό του ξενοδόχου, επομένως ο ξενοδόχος είναι αυτός που δεσμεύεται έναντι των αντισυμβαλλομένων του, οι οποίοι είναι τρίτοι ως προς τη σύμβαση

⁶⁵⁵ Σελέκος Π., ό.π., σ. 1890

⁶⁵⁶ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 257, 261

⁶⁵⁷ Σελέκος Π., ό.π., σ. 1890, 1894

⁶⁵⁸ Σελέκος Π., ό.π., σ. 1895, ΠΠρΑθ 5447/2011 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

⁶⁵⁹ Ρίζος Ε., ό.π., σ. 277

⁶⁶⁰ Διβριώτη Α., σε Βενιέρη Ι., Δίκαιο Εμπορικών Συμβάσεων, Θεωρητική Ανάλυση - Πρακτική Εφαρμογή - Υποδείγματα, Νομική Βιβλιοθήκη, 2021, σ. 263, Turner Μ., ό.π., σ. 15, 17

⁶⁶¹ Γεωργιάδης Α., Ενοχικό Δίκαιο, Γενικό Μέρος, ό.π., σ. 38, Γεωργιάδης Α., Εισαγωγή στο Ενοχικό Δίκαιο, σε Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 661-662

⁶⁶² Σταθόπουλος Μ., Γενικό Ενοχικό Δίκαιο, Ε' Έκδοση, Σάκκουλα, 2018, σ. 194

management, και σε περίπτωση ζημίας του ξενοδόχου, ο διαχειριστής ευθύνεται έναντι του ίδιου του ξενοδόχου για τη ζημία που του προκάλεσε⁶⁶³.

Ωστόσο, για την καλύτερη δυνατή προστασία του τρίτου, παρακάτω επιχειρείται μια προσπάθεια θεμελίωσης ενδοσυμβατικής ευθύνης του ίδιου του διαχειριστή έναντι του τρίτου.

α. Η θεωρητική κατασκευή της «σύμβασης με προστατευτική ενέργεια υπέρ τρίτου»

Σε μια σύμβαση παροχής υπηρεσιών μεταξύ δύο προσώπων, ενδέχεται η υπηρεσία που αποτελεί και αντικείμενο της σύμβασης, εν προκειμένω, η παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ξενοδοχείου, που θα παρασχεθεί να αφορά ή να επηρεάζει και τρίτα πρόσωπα. Όπως ήδη αναφέρθηκε, η σύμβαση καταρχήν δεσμεύει μόνο τους συμβαλλομένους⁶⁶⁴ και οι τρίτοι δεν δεσμεύονται ούτε αποκτούν δικαιώματα από συμβάσεις άλλων προσώπων. Πρόκειται για την βασική αρχή του ενοχικού δικαίου, την αρχή της σχετικότητας των ενοχών και την αρχή της ιδιωτικής αυτονομίας⁶⁶⁵. Βάσει αυτών, καταρχήν ο manager δεν θα ευθύνεται έναντι του πελάτη, και ο πελάτης δεν έχει αξιώσεις έναντι του manager αφού δεν συνδέονται μεταξύ τους με συμβατικό δεσμό.

Ωστόσο, η αυστηρή και απόλυτη εφαρμογή της γνώμης αυτής θα μπορούσε να οδηγήσει στο συμπέρασμα ότι ένα πρόσωπο δικαιούται να φέρεται κακόπιστα απέναντι σ' ένα άλλο, αν δεν συνδέεται μαζί του με κάποιο ιδιαίτερο δεσμό. Επίσης, ενδέχεται ορισμένα συμφέροντα των πελατών, καίτοι τρίτων ως προς τη σύμβαση hotel management, να θεωρούνται άξια προστασίας από το δίκαιο, παρότι δεν συμβάλλονται στην εν λόγω σύμβαση.

Γενικότερα, στη θεωρία⁶⁶⁶ γίνεται δεκτό ότι είναι δυνατόν σε μια σύμβαση, η αρχή της καλής πίστης (ά. 281, 288 ΑΚ) να επιβάλλει στον οφειλέτη ή στον δανειστή να λαμβάνει υπόψη ορισμένα συμφέροντα, όχι μόνο του αντισυμβαλλομένου, αλλά και τρίτων προσώπων που δεν συμμετέχουν στον συμβατικό δεσμό. Η παράβαση αυτής της υποχρέωσης σε συνδυασμό με την ΑΚ 914 μπορεί να δημιουργήσει ευθύνη προς αποζημίωση⁶⁶⁷. Είναι δυνατόν όμως, η παραβίαση των παρεπόμενων αυτών υποχρεώσεων να συνεπάγεται και ενδοσυμβατική ευθύνη έναντι του τρίτου, όπως θα αναπτυχθεί στη συνέχεια. Όπως εξαιρετικώς λοιπόν, οι πελάτες του ξενοδοχείου μπορούν, υπό προϋποθέσεις, να αντλούν δικαιώματα έναντι του manager, όταν εκείνος παραβιάζει κάποια παρεπόμενη υποχρέωση πρόνοιας.

⁶⁶³ Διβριώτη Α., σε Βενιέρης Ι., Δίκαιο Εμπορικών Συμβάσεων, Θεωρητική Ανάλυση - Πρακτική Εφαρμογή - Υποδείγματα, Νομική Βιβλιοθήκη, 2021, σ. 263

⁶⁶⁴ Λιάπης Δ., ό.π., σ. 284, Σταθόπουλος, Γενικό Ενοχικό Δίκαιο, 5η έκδ., 2018, σ. 194, Παντελίδου Κ., Γενικό Ενοχικό Δίκαιο, σ. 17

⁶⁶⁵ Γεωργιάδης Α., Ενοχικό Δίκαιο, Γενικό Μέρος, ό.π., σ. 38, Γεωργιάδης Α., Εισαγωγή στο Ενοχικό Δίκαιο, ό.π., σ. 661-662, Παντελίδου Κ., ό.π., σ. 17

⁶⁶⁶ Σταθόπουλος Μ., ό.π., σ. 185

⁶⁶⁷ Σταθόπουλος Μ., ό.π., σ. 185

Πρόκειται για την λεγόμενη στη θεωρία «σύμβαση με προστατευτική ενέργεια υπέρ τρίτου», εν προκειμένω του πελάτη του ξενοδοχείου. Σύμφωνα με την τελευταία, οφείλεται η παρεπόμενη της σύμβασης διαχείρισης υποχρέωση λήψης μέτρων πρόνοιας, απορρέουσα από την καλή πίστη (ΑΚ 281, 288), και θα πρέπει να λαμβάνονται μέτρα πρόνοιας και ασφάλειας κατά την εκτέλεση της κύριας παροχής⁶⁶⁸ για την προστασία τρίτων προσώπων που έχουν στενό δεσμό με την κύρια ενοχή, όπως οι πελάτες του ξενοδοχείου⁶⁶⁹. Σε περίπτωση μη εκπλήρωσης ή πλημμελούς εκπλήρωσης αυτής της απορρέουσας από την καλή πίστη παρεπόμενης συμβατικής υποχρέωσης, και εφόσον προκαλέσει στους τρίτους (πελάτες) κάποια ζημία⁶⁷⁰, γεννάται, όλως εξαιρετικώς, και ενδοσυμβατική ευθύνη του manager απέναντι στους τρίτους- πελάτες, πέραν της αδικπρακτικής του ευθύνης⁶⁷¹. Οι πελάτες λοιπόν, μπορούν να αξιώσουν αποζημίωση κατά τις ευνοϊκότερες διατάξεις του ΑΚ για την ενδοσυμβατική ευθύνη⁶⁷², η οποία είναι νόθος αντικειμενική και επιρρίπτει το βάρος απόδειξης της έλλειψης υπαιτιότητας στον διαχειριστή. Πρέπει να υπογραμμιστεί στο σημείο αυτό βέβαια ότι η κύρια παροχή του διαχειριστή οφείλεται μόνο στον αντισυμβαλλόμενο δανειστή⁶⁷³, εν προκειμένω στον ιδιοκτήτη του ξενοδοχείου, και όχι στον τρίτο, δηλαδή, στον πελάτη του ξενοδοχείου, ο οποίος καλύπτεται μόνο από τις παρεπόμενες υποχρεώσεις πρόνοιας⁶⁷⁴.

Υπογραμμίζεται ότι ο manager οφείλει την κύρια παροχή, δηλαδή την διοίκηση του ξενοδοχείου, μόνο στον αντισυμβαλλομένο του και ιδιοκτήτη του ξενοδοχείου, στον οποίο οφείλει καταρχήν και την παρεπόμενη υποχρέωση πρόνοιας και ασφάλειας. Δεν αναλαμβάνει προφανώς καμία υποχρέωση να καταβάλει την κύρια παροχή στον τρίτο - πελάτη, ενώ το ζήτημα αν θα εφαρμοστεί υπέρ του η θεωρία περί «προστατευτικής ενέργειας της σύμβασης υπέρ τρίτου», αφορά αποκλειστικά τις παρεπόμενες υποχρεώσεις πρόνοιας και ασφάλειας⁶⁷⁵.

Προϋπόθεση βέβαια για να επωφεληθεί ο τρίτος από την συγκεκριμένη θεωρητική κατασκευή είναι η παροχή να πρόκειται, εν γνώσει του manager ως οφειλέτη, να χρησιμοποιηθεί από τρίτα πρόσωπα που «συνδέονται στενά» με την παροχή⁶⁷⁶. Τότε ο διαχειριστής έχει την υποχρέωση (ΑΚ 288) να λάβει υπόψιν του και να προστατεύσει τα έννομα συμφέροντα του δανειστή (ξενοδόχου) όσο και των τρίτων που συνδέονται με την εκπλήρωση της παροχής⁶⁷⁷. Κατά τη διατύπωση του Απόστολου Γεωργιάδη⁶⁷⁸,

⁶⁶⁸ Σταθόπουλος Μ., ό.π., σ. 194

⁶⁶⁹ Διβριώτη Α., σε Βενιέρης Ι., Δίκαιο Εμπορικών Συμβάσεων, Θεωρητική Ανάλυση - Πρακτική Εφαρμογή - Υποδείγματα, Νομική Βιβλιοθήκη, 2021, σελ. 263, Διβριώτη Α., Η ξενοδοχειακή Σύμβαση, 2η Έκδοση, Νομική Βιβλιοθήκη, 2003, σ. 118, 2023

⁶⁷⁰ Γεωργιάδης Α., Ενοχικό Δίκαιο, Γενικό Μέρος, Π.Ν. Σάκκουλας, 2η Έκδοση, 2015, σ. 42

⁶⁷¹ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 378

⁶⁷² Γεωργιάδης Α., ό.π., 2015, σ. 378

⁶⁷³ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 378

⁶⁷⁴ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 378

⁶⁷⁵ Διβριώτη Α., Η ξενοδοχειακή Σύμβαση, 2η Έκδοση, Νομική Βιβλιοθήκη, 2003, σ. 118, 2023, Κλαβανίδου Α., ζητήματα από την ξενοδοχειακή σύμβαση, ΕλλΔνη 2002, σ. 24 επ., Σταθόπουλος Μ., ό.π., σ. 194

⁶⁷⁶ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 42, Διβριώτη Α., σε Βενιέρη Ι., ό.π., σ. 263, Σταθόπουλος Μ., ό.π., σ. 194

⁶⁷⁷ Σταθόπουλος Μ., ό.π., σ. 194-195

⁶⁷⁸ Γεωργιάδης Α., ό.π., σ. 378

οι εν λόγω τρίτοι «δεν μετέχουν μεν στον ενοχικό δεσμό, συνδέονται όμως στενά με το πρόσωπο του δανειστή [...] ώστε λόγω και της φύσης της παροχής ο οφειλέτης να αντιλαμβάνεται ή να μπορεί να διαγνώσει ότι οι πράξεις του για την εκπλήρωση της παροχής είναι πιθανό να θέσουν σε κίνδυνο και τα πρόσωπα αυτά». Κατά την άποψη δε του Σταθόπουλου⁶⁷⁹, για να μην διευρύνεται υπέρμετρα η ευθύνη του διαχειριστή, θα πρέπει οι τρίτοι, να είναι «πρόσωπα που κατά το σκοπό και τη φύση της συγκεκριμένης συμβατικής παροχής πρόκειται να συμμετάσχουν σε αυτή και υπό την προϋπόθεση ότι ο οφειλέτης γνώριζε ή μπορούσε αντικειμενικά να διαγνώσει αυτή τη «συμμετοχή» των τρίτων κατά την ανάληψη της υποχρέωσης».

Πράγματι, ο διαχειριστής ξενοδοχείου, κατά το operation της επιχείρησης, γνωρίζει εξ αρχής ότι η παροχή των υπηρεσιών του, εκ της φύσεως και του σκοπού τους⁶⁸⁰ συνδέεται στενά με τους τρίτους πελάτες του ξενοδοχείου, υπό την έννοια ότι οι πελάτες συνδέονται στενά με τον αντισυμβαλλόμενο ξενοδόχο, έχουν άμεση σχέση με την εκπλήρωση της σύμβασης⁶⁸¹ (π.χ. κάλυψη δωματίων, επίτευξη κερδών, αύξηση κρατήσεων κλπ), και είναι οι τελικοί καταναλωτές των ξενοδοχειακών υπηρεσιών⁶⁸², ενώ πιθανές αποκλίσεις του διαχειριστή από την προσήκουσα εκπλήρωση της σύμβασης με τον ξενοδόχο, προδιαγράφεται ότι θα βλάψει κυρίως τον τρίτο. Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα αυτής της περίπτωσης θα ήταν η μη λήψη κατάλληλων και αποτελεσματικών μέτρων πυρασφάλειας ή υγιεινής στο ξενοδοχείο από τον manager, καθώς και η παράλειψη συντήρησης μεταφορικού μέσου του ξενοδοχείου με το οποίο παρέχονται υπηρεσίες μεταφοράς από και προς το αεροδρόμιο⁶⁸³.

Μόνο υπό τις προϋποθέσεις αυτές μπορεί να δικαιολογηθεί η εξαίρεση από την αρχή της σχετικότητας των ενοχών⁶⁸⁴. Έτσι, ορθότερο είναι ότι σε περίπτωση ζημίας τρίτων μη πελατών, λ.χ. επισκεπτών των πελατών⁶⁸⁵, δεν θα καλύπτονται από τη σύμβαση με προστατευτική ενέργεια υπέρ τρίτου ώστε να στραφούν κατά του manager ενδοσυμβατικά. Δεν αποκλείεται βέβαια να εγείρουν αξιώσεις εκ της αδικοπραξίας, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις των 914 επ. ΑΚ.

Κριτική στην άποψη υπέρ της σύμβασης με προστατευτική ενέργεια υπέρ τρίτου θα μπορούσε να ασκηθεί, με το επιχείρημα ότι τα συμφέροντα του πελάτη κατοχυρώνονται επαρκώς⁶⁸⁶ στο πλαίσιο της σύμβασης ξενίας ή της σύμβασης οργανωμένου ταξιδιού. Βάσει της πρώτης, ο πελάτης θα στραφεί ευθέως κατά του ξενοδόχου, ενώ βάσει της δεύτερης, θα στραφεί ευθέως κατά του τουριστικού πράκτορα, ο οποίος ευθύνεται συμβατικά για την πλημμελή εκπλήρωση εκ μέρους

⁶⁷⁹ Σταθόπουλος Μ., ό.π., σ. 194-195

⁶⁸⁰ Σταθόπουλος Μ., ό.π., σ. 195

⁶⁸¹ ΠΠρΣαμ 5/2005 ΔΕΕ, 312

⁶⁸² Διβριώτη Α., Η ξενοδοχειακή Σύμβαση, 2η Έκδοση, Νομική Βιβλιοθήκη, 2003, σ. 118, 2023

⁶⁸³ βλ. και παρόμοια παραδείγματα σε: Σταθόπουλο Μ., ό.π., σ. 194

⁶⁸⁴ Σταθόπουλος Μ., ό.π., σ. 197

⁶⁸⁵ Γεωργιάδης Α., Ενοχικό Δίκαιο, Γενικό Μέρος, σ. 43, παρόμοια παραδείγματα. Βλ. όμως Σταθόπουλο Μ., ό.π., σ. 195, ο οποίος εξαιρεί μόνο τους αυτόκλητους ή ευκαιριακούς επισκέπτες.

⁶⁸⁶ Για την ίδια άποψη αναφορικά με την ξενοδοχειακή σύμβαση, βλ. Διβριώτη Α., Η ξενοδοχειακή Σύμβαση, 2η Έκδοση, Νομική Βιβλιοθήκη, 2003, σ. 118, 2023

του ξενοδόχου, ο οποίος λειτουργεί στην σύμβαση αυτή ως βοηθός εκπλήρωσης του πράκτορα (334 ΑΚ)⁶⁸⁷.

β. Ευθύνη του δότη από την σχέση αντιπροσώπευσης

Ατομική ευθύνη του διαχειριστή ως αντιπροσώπου έναντι του τρίτου με τον οποίο συναλλάχθηκε μπορεί να γεννηθεί όταν ενήργησε χωρίς εξουσία αντιπροσώπευσης ή υπερέβη τα όρια αυτής (ά. 211§1 εδ. α' και 229 ΑΚ), και ο αντιπροσωπευόμενος δεν εγκρίνει⁶⁸⁸ τη δικαιοπραξία αυτή (229 ΑΚ). Θα πρόκειται τότε για δράση του διαχειριστή ως «ψευδοαντιπροσώπου», κι ο τελευταίος θα πρέπει, κατ' επιλογήν του αντισυμβαλλομένου, είτε να εκπληρώσει τη σύμβαση, συμμορφούμενος πλήρως προς τους όρους και συμφωνίες αυτής, είτε να καταβάλει αποζημίωση, που συνίσταται στην αποκατάσταση του θετικού διαφέροντος (231 ΑΚ)⁶⁸⁹. Η ευθύνη του ψευδοαντιπροσώπου είναι εκ του νόμου εγγυητική, ανεξαρτήτως πταίσματος αυτού, και δημιουργείται από το γεγονός της διάψευσης της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του τρίτου για ύπαρξη εξουσίας αντιπροσώπευσης στο πρόσωπο του διαχειριστή⁶⁹⁰.

γ. Αδικοπρακτική Ευθύνη του Δότη

Φυσικά, μπορεί να θεμελιωθεί και αδικοπρακτική ευθύνη του διαχειριστή, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις των 914 επ. ΑΚ. Συνήθως ζήτημα ατομικής και προσωπικής ευθύνης του manager λόγω αδικοπραξίας γεννάται σε περίπτωση πρόκλησης ζημίας σε απόλυτα έννομα αγαθά λ.χ. ζωή, σωματική ακεραιότητα, ιδιοκτησία, τρίτων, όπως εργαζομένων ή πελατών που βρίσκονται στο ξενοδοχείο, λόγω μη λήψης μέτρων επιμέλειας, πρόνοιας και ασφάλειας που όφειλε να λάβει βάσει της σύμβασης διαχείρισης αλλά και βάσει της καλής πίστης, λόγω της καίριας θέσης επιρροής που έχει στο ξενοδοχείο. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η μη λήψη μέτρων επιμέλειας που όφειλε, π.χ. πυρασφάλειας ή συντήρησης του εξοπλισμού, και η εξ αυτού του λόγου πρόκληση σωματικής βλάβης σε τρίτο. Βέβαια, ο τρίτος θα μπορεί να στραφεί και κατά του ιδιοκτήτη του ξενοδοχείου, βάσει της σχέσης πρόσθησης (ΑΚ 922) που τον συνδέει με τον δότη του management, ο οποίος εντάσσεται στην ξενοδοχειακή επιχείρηση του λήπτη, και ο τελευταίος καρπώνεται τα οφέλη και άρα και τους κινδύνους της δράσης του manager⁶⁹¹.

⁶⁸⁷ Κλαβανίδου Δ., ζητήματα από την ξενοδοχειακή σύμβαση, ΕλλΔνη 2002, σ. 24 επ., σ. 611 επ.

⁶⁸⁸ Δωρής Φ., ό.π., σ. 470 επ.

⁶⁸⁹ Δωρής Φ., ό.π., σ. 518 επ.

⁶⁹⁰ Πουρνάρας Ε., ό.π., σ. 539

⁶⁹¹ για το κριτήριο της ένταξης στην επιχείρηση του προστήσαντος βλ. περαιτέρω Κορνηλάκη Π., Επίτομο Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο, ό.π., σ. 574-575

III. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Η διαχείριση ξενοδοχείων αποτελεί στις μέρες μας ένα δυναμικό αντικείμενο επιχειρηματικής δράσης που εξελίσσεται ραγδαία τα τελευταία χρόνια, ακολουθώντας τις τεχνολογικές εξελίξεις και τις ανάγκες των συναλλαγών. Αντανακλά τον δυναμικό χαρακτήρα της ξενοδοχειακής βιομηχανίας, και ειδικά στη χώρα μας, η οικονομία της οποίας στηρίζεται αρκετά στον τουρισμό, το μέλλον των εταιρειών διαχείρισης προδιαγράφεται τουλάχιστον ευόιο.

Η σύμβαση ανάθεσης διαχείρισης ξενοδοχείων ξένης ιδιοκτησίας, εμφανίστηκε για να καλύψει σημαντικές πρακτικές ανάγκες των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον ξενοδοχειακό τομέα καθώς και καιρία συμφέροντα των μερών, ενώ δεν σταματά να εξελίσσεται και διαμορφώνεται συνεχώς στην πράξη. Συνεπώς είναι δύσκολο από νομικής σκοπιάς να πλαισιωθεί και να αντιμετωπιστεί ενιαία, όταν μάλιστα παραμένει αρρυθμίστο νομοθετικά, και εξ αυτού του λόγου, καθοριστική είναι η συμβολή των νομικών που θα διαμορφώσουν το περιεχόμενο της σύμβασης, στο προσυμβατικό στάδιο, καθώς και η συμβολή της νομολογίας, η οποία θα επιληφθεί της υπόθεσης εκ των υστέρων, δηλαδή μετά την ανώμαλη εξέλιξη της σύμβασης.

Η παρούσα εργασία, φιλοδοξεί να κατάφερε να ακουμπήσει με μεστότητα και σαφήνεια ένα μεγάλο εύρος των ζητημάτων που ανακύπτουν από την συνομολόγηση και την εκτέλεση μιας τέτοιας «νέας μορφής σύμβασης της σύγχρονης οικονομίας» και να προτείνει λύσεις ως προς τον τρόπο αντιμετώπισης του μελετούμενου συμβατικού μορφώματος, καλύπτοντας το σχετικό βιβλιογραφικό κενό. Τέλος, ευχής έργο είναι να αποτελέσει αφορμή για περαιτέρω θεωρητικούς και πρακτικούς προβληματισμούς αναφορικά με έτερες συμβάσεις των «σύγχρονων συναλλαγών».

IV. ΠΗΓΕΣ

A. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ:

Αποστολόπουλος Χ., Αφανής εταιρία, σε Μασούρος Π., «ΑΓΩΓΕΣ & ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΙΚΕ, ΕΠΕ, ΠΡΟΣΩΠΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ», Νομική βιβλιοθήκη, 2017

Βαλτούδης Α., Πώληση επιχείρησης, Σάκκουλα, 2005

Βαρελά Μ., Σύμβαση Παροχής Συμβουλών, σε Βενιέρη Ι., Δίκαιο Εμπορικών Συμβάσεων, Νομική βιβλιοθήκη, 2021, σ. 1178-1186

Βαρελά Μ., σε Γεωργιάδη Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 471-479, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 1110-1130

Βενιέρης Ι., Σύμβαση Εμπορικής Αντιπροσωπείας, σε Δίκαιο Εμπορικών Συμβάσεων, Νομική βιβλιοθήκη, 2021, 290-320

Γεωργιάδης Α., Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, Π.Ν. Σάκκουλας, 4η Έκδοση, 2012

Γεωργιάδης Α., Ενοχικό Δίκαιο Γενικό Μέρος, Π.Ν. Σάκκουλα, 2015

Γεωργιάδης Α., Εγχειρίδιο Ειδικού Ενοχικού Δικαίου, Π.Ν. Σάκκουλα, 2014

Γεωργιάδης Α., Εγχειρίδιο Εμπράγματος Δικαίου, Σάκκουλα, 2012

Γεωργιάδης Α., Νέες Μορφές Συμβάσεων, Νομική Βιβλιοθήκη, 6η αναθεωρημένη έκδοση, 2015

Γεωργιάδης Α., Νέες Μορφές Συμβάσεων της Σύγχρονης Οικονομίας, Αντ. Ν. Σάκκουλα, δεύτερη έκδοση, 1995

Γεωργιάδης Α., Εισαγωγή στο Ενοχικό Δίκαιο, σε Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 658-672

Γιοβαννόπουλος Ρ., σε Γεωργιάδη Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 741-784, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 1662-1780.

Διβριώτη Α., Σύμβαση Μίσθωσης Ξενοδοχείου, σε Βενιέρης Ι., Δίκαιο Εμπορικών Συμβάσεων, Θεωρητική Ανάλυση - Πρακτική Εφαρμογή - Υποδείγματα, Νομική Βιβλιοθήκη, 2021, σ. 235-253

Διβριώτη Α., Σύμβαση Διαχείρισης Ξενοδοχείου, σε Βενιέρης Ι., Δίκαιο Εμπορικών Συμβάσεων, Θεωρητική Ανάλυση - Πρακτική Εφαρμογή - Υποδείγματα, Νομική Βιβλιοθήκη, 2021, σ. 254-264

Διβριώτη Α., Σύμβαση Allotment, σε Βενιέρης Ι., Δίκαιο Εμπορικών Συμβάσεων, Θεωρητική Ανάλυση - Πρακτική Εφαρμογή - Υποδείγματα, Νομική Βιβλιοθήκη, 2021, σ. 271-289

Διβριώτη Α., Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση, Νομική Βιβλιοθήκη, 2016

Διβριώτη Α., Η Ξενοδοχειακή Σύμβαση, Νομική Βιβλιοθήκη, 2023

Δωρής Φ., Οι δι'αντιπροσώπου συναλλαγές στο ιδιωτικό δίκαιο, Π.Ν. Σάκκουλα, 2021, σ. 71 επ.

Ευθυμία - Πουλάκου Α., Επιτομή Τουριστικού Δικαίου, Αντ. Ν. Σάκκουλα

Ζερβογιάννη Ε., σε Γεωργιάδη Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 240-246, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 558-565.

Ζερδελής Δ., Εγχειρίδιο Εργατικού Δικαίου, Ατομικές Εργασιακές Σχέσεις, Ε' Έκδοση, Σάκκουλα, 2017

Καραγκουνίδης Α., Προστασία του Επενδυτή στο Δίκαιο των Επενδυτικών Υπηρεσιών, Σάκκουλα, 2007

Κατράς Ι., Αστικές και νέες εμπορικές μισθώσεις, 3η έκδ., Σάκκουλα, 2020

Κλαβανίδου Δ., σε Παπαστερίου Δ. - Κλαβανίδου Δ., «Δίκαιο της Δικαιοπραξίας», Σάκκουλα, 2008

Καζάκος Α., Προσφώνηση σε «Τουρισμός και Δίκαιο, Προβλήματα και Προοπτικές, Πρακτικά Συνεδρίου, Μάλλια Ηρακλείου Κρήτης, 30 Σεπτεμβρίου-1 Οκτωβρίου 2000», Σάκκουλα, 2002

Καλλιμόπουλος Γ. - Καραγιάννης Κ., - Τσολακίδης Ζ., «Δίκαιο Τραπεζικών Συναλλαγών», Τόμος Ι, Γενικό Μέρος, Παθητικές Τραπεζικές Εργασίες, Π.Ν. Σάκκουλας, 2019,

Κορνηλάκης Π., Επίτομο Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο, Σάκκουλα, 2η Έκδοση, 2013

Κορνηλάκης Π., Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο, Τόμ. 1, 2η έκδ., 2012

Κορνηλάκης Π., Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο, Σάκκουλα, 2023

Κουμάνης Στ., σε: Γεωργιάδης Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 316-348, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 739-814

Κουμάνης Στ., Η σύμβαση οργανωμένου ταξιδιού κατά το Π.Δ. 339/1996, τόμ. 1, Σάκκουλα, 2007

Κουτσουράδης Α., «Η ξενοδοχειακή Σύμβαση, Χαρακτηριστικά νομικά προβλήματα», σε «Τουρισμός και Δίκαιο, Προβλήματα και Προοπτικές, Πρακτικά Συνεδρίου, Μάλλια Ηρακλείου Κρήτης, 30 Σεπτεμβρίου-1 Οκτωβρίου 2000», Σάκκουλα, 2002

Λαλούμης Δ., Διοίκηση Τουριστικών Επιχειρήσεων, Κάλλιπος, 2015, διαθέσιμο σε: <https://repository.kallipos.gr/handle/11419/5283>

Λασκαρίδης Ε., σε: Γεωργιάδης Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 619-647, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 1410-1441

Λέκκας Γ. σε: Γεωργιάδης Α., «ΣΥΝΤΟΜΗ ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΚΩΔΙΚΑ, Τόμος Ι, άρθρα 1-946, 2η Έκδοση», Π.Ν. Σάκκουλας, 2023

Λιάππης Δ., Η Διαμόρφωση των Συμβάσεων, Σάκκουλα, 2003

Μαργαρίτης Ε., Σύμβαση Δικαιόχρησης (Franchise), σε Βενιέρη Ι., Δίκαιο Εμπορικών Συμβάσεων, Νομική Βιβλιοθήκη, 2021, σ. 350-362

Μυλωνόπουλος Δ., Τουριστικό Δίκαιο, 2η Έκδοση, Νομική Βιβλιοθήκη

Νικολόπουλος Π. σε: Γεωργιάδης Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 158-172, 174-178, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 342-385

Ορφανίδου Μ., Αγωγή διαχειριστή για απόδοση δαπανών και ανόρθωση ζημιών, σε Μασούρος Π., «ΑΓΩΓΕΣ & ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΙΚΕ, ΕΠΕ, ΠΡΟΣΩΠΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ», Νομική βιβλιοθήκη, 2017, σ. 494-508

Ορφανίδου Μ., Αγωγή λογοδοσίας κατά του διαχειριστή προσωπικής εταιρίας (ομόρρυθμης & ετερόρρυθμης), σε Μασούρος Π., «ΑΓΩΓΕΣ & ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΙΚΕ, ΕΠΕ, ΠΡΟΣΩΠΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ», Νομική βιβλιοθήκη, 2017, σ. 509-531

Παπασιώπη-Πασιά Ζ. σε *Γραμματικάκη Αλεξίου Α. - Παπασιώπη-Πασιά Ζ. - Βασιλακάκης Ε.*, «Ιδιωτικό Διεθνές Δίκαιο», Στ' Έκδοση, Σάκκουλα, 2017

Παπασιώπη-Πασιά Ζ., «Αλλοδαποί Εργαζόμενοι σε Τουριστικές Επιχειρήσεις», σε Τουρισμός και Δίκαιο, Προβλήματα και Προοπτικές, Πρακτικά Συνεδρίου, Μάλλια Ηρακλείου Κρήτης, 30 Σεπτεμβρίου-1 Οκτωβρίου 2000, Σάκκουλα, 2002, σ. 151

Πανίτσας Γ., «Πρακτορεία Επιχειρηματικών Απαιτήσεων», σε Βενιέρη Ι., Δίκαιο Εμπορικών Συμβάσεων, Νομική Βιβλιοθήκη, 2021, σ. 800-825

Παντελίδου Κ., Γενικό Ενοχικό Δίκαιο, Νομική Βιβλιοθήκη, 2019

Παντελίδου Κ., Μίσθωση Πράγματος Και Ειδικές Μισθώσεις, Νομική Βιβλιοθήκη, 2020

Παπαστερίου Δ., σε Παπαστερίου Δ. - Κλαβανίδου Δ., «Δίκαιο της Δικαιοπραξίας», Σάκκουλα, 2008

Περάκη Β. σε: Γεωργιάδης Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 297-304, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 695-728

Πουρνάρας Ε., σε: Γεωργιάδης Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 211-235, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 499-549

- Ρίζος Ε.*, Συμβάσεις Ξενοδόχων - Ταξιδιωτικών πρακτόρων, Σάκκουλα, 2016
- Σιδέρης Δ.*, σε Γεωργιάδη Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 648-680, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 1441-1478.
- Σελέκος Π.*, σε: Γεωργιάδης Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 834-843, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 1889-1910
- Σκόντζος Α.*, Η Προσυμβατική ευθύνη, Νομική Βιβλιοθήκη, 2022, σ. 181
- Σπυριδάκης Ι.*, Ενοχικό Δίκαιο, Γενικό Μέρος, 2η Έκδοση, Σάκκουλα, 2018
- Σταθόπουλος Μ.*, Γενικό Ενοχικό Δίκαιο, Ε' Έκδοση, Σάκκουλα, 2018
- Τουντόπουλος Β.*, σε: Γεωργιάδης Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 713-729, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 1600-1633
- Τριανταφυλλίδης Β.*, Συμβάσεις Παροχής Υπηρεσιών, Ισχύον Πλαίσιο & Προοπτική Μεταρρύθμισης, Π.Ν. Σάκκουλας, 2019
- Τσολακίδης Ζ.*, Η Αποζημίωση στην Προσυμβατική Ευθύνη, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023
- Τσολακίδης Ζ.*, σε: Γεωργιάδης Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Άρθρα 349-360, Έκδοση 2η, Π.Ν. Σάκκουλας, 2023, σ. 814-836
- Τσούμας Β.*, Ειδικές Μισθωτικές Συμβάσεις (Σκληρόδετη Έκδοση), Νομική Βιβλιοθήκη, 2009
- Φίλιος Π.*, Ενοχικό Δίκαιο, Ειδικό Μέρος, τόμος Ι, 9η έκδοση, Σάκκουλα, 2011
- Χριστακάκου-Φωτιάδη Κ.*, Η Επικαρπία σε Επιχείρηση, Αντ. Ν. Σάκκουλα, 1994
- Ψυχομάνης Σ.*, Τουριστικό Δίκαιο, Ερμηνευτικά και νομοθετικά ζητήματα και προτάσεις, Σάκκουλα, 2003
- Ψυχομάνης Σ.*, Τραπεζικό δίκαιο, τόμ. 2, 6η έκδ., Σάκκουλα, 2010, σ. 370

B. ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

I. Ελληνική:

- Αθανασίου Α.*, «Η σύμβαση διαχείρισης εταιρείας», σε ΕλλΔνη 2004, σ. 973 επ.
- Αυγητίδης Δ.*, «Συστήματα διανομής και αποζημίωση πελατείας», σε ΧρΙΔ, 2001, σ. 590
- Γεωργιάδη Στ.*, «Η σύμβαση διοίκησης και διαχείρισης επιχείρησης [management agreement]», σε ΧρΙΔ, 2003, σ. 603 επ.

Δέλλιος Γ., «Οργανωμένα ταξίδια και προστασία των καταναλωτών», ΧρΙΔ, 2002, σ. 298

Κλαβανίδου Δ., ζητήματα από την ξενοδοχειακή σύμβαση, ΕλλΔνη, 2002/1, σ. 24 επ.

Κουτσοράδης Α., «Δικονομικά και ουσιαστικά προβλήματα της ξενοδοχειακής σύμβασης», σε ΕπισκΕΔ 1999/1, σ. 41 επ.

Λαδογιάννης Γ., «Παρατηρήσεις στην ΑΠ 1136/2020 - Εντοπισμός της αποκαταστατέας ζημίας και θεμελίωση της αιτιώδους συνάφειας σε περίπτωση πλημμελούς επενδυτικής πληροφόρησης και συμβουλής», ΕφΑΔΠολΔ, 4/2021, ΤΝΠ QUALEX, σ. 447-448

Ληξουριώτης Ι., «ΑΠ 564/2005 Μεταβίβαση της επιχείρησης και ευθύνη νέου εργοδότη, ΤΝΠ QUALEX, ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ, 6/2005», σ. 925

Μανιάτης Α., «Η τουριστική και ξενοδοχειακή βιομηχανία», σε ΧρΙΔ, 2023, σ. 157

Μήτσου Α., «Πρόσφορη αιτιώδης συνάφεια στην αγωγή αδικοπραξίας του επενδυτή κατά της τράπεζας από την πλημμελή διάθεση πολύπλοκων χρηματοπιστωτικών μέσων και μεταγενέστερη αφερεγγυότητα του εκδότη αυτών - Σκέψεις με αφορμή την ΑΠ 1512/2021», ΔΕΕ, 8-9/2022, ΤΝΠ QUALEX, σ. 1024

Παπαγιάννη Σ., Ο θεσμός του Trust και καταστρατήγηση υπό το πρίσμα του ελληνικού ιδιωτικού διεθνούς δικαίου, διαθέσιμο σε: <https://www.ethemis.gr/2021/03/12/%CE%9F-%CE%B8%CE%B5%CF%83%CE%BCE%CF%8C%CF%82-%CF%84%CE%BF%CF%85-Trust-%CE%BA%CE%B1%CE%B9-%CE%BA%CE%B1%CF%84%CE%B1%CF%83%CF%84%CF%81%CE%B1%CF%84%CE%AE%CE%B3%CE%B7%CF%83%CE%B7-%CF%85%CF%80%CF%8C-%CF%84%CE%BF-%CF%80%CF%81%CE%AF%CF%83%CE%BC%CE%B1-%CF%84%CE%BF%CF%85-%CE%B5%CE%BB%CE%BB%CE%B7%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CF%8D-%CE%B9%CE%B4%CE%B9%CF%89%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CF%8D-%CE%B4%CE%B9%CE%B5%CE%B8%CE%BD%CE%BF%CF%8D%CF%82-%CE%B4%CE%B9%CE%BA%CE%B1%CE%AF%CE%BF%CF%85.html>

Παπαδοπούλου-Κλαμαρή Δ., Σύμβαση μίσθωσης ξενοδοχείου και σύμβαση διαχείρισης ξενοδοχείου (management), σε Κουτσοράδη Α., Σύγχρονα νομικά και αναπτυξιακά προβλήματα του ελληνικού τουρισμού, Ένωση Ξενοδοχείων Χαλκιδικής, 2013, σ. 127– 138.

Ρούσσοις Κ., «Ξενοδοχειακή σύμβαση εγγυημένης κράτησης, Με αφορμή την υπ' αρ. 489/2021 απόφαση Αρείου Πάγου», ΧρΙΔ, 2022, σ. 561

Τσουρούτη Α., «Η σύμβαση μάνατζμεντ (Η σύμβαση διοίκησης επιχείρησης)», σε Κριτική Επιθεώρηση 2002/2

«Η ξενοδοχειακή σύμβαση», 2020, διαθέσιμο σε:
<https://karayiannislaw.gr/i-xenodochiaki-symvasi/>

«Η σύμβαση διαχείρισης επιχείρησης», 2019, διαθέσιμο σε:
<https://bema.gr/management-agreement/>

«Η Λογοδοσία στις Εταιρείες», διαθέσιμο σε:
<https://kstlaw.gr/%CE%BB%CE%BF%CE%B3%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CF%83%CE%AF%CE%B1-%CF%83%CF%84%CE%B9%CF%82-%CE%B5%CF%84%CE%B1%CE%B9%CF%81%CE%B5%CE%AF%CE%B5%CF%82/>

Καούνη Μ., «Ρήτρες εμπιστευτικότητας - βασικά χαρακτηριστικά και το νομικό πλαίσιο σχετικά με αυτές», διαθέσιμο σε:

<https://www.mcaounilaw.gr/%CE%BD%CE%B5%CE%B1/%CE%B1%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF%CE%B3%CF%81%CE%B1%CF%86%CE%AF%CE%B1-%CF%83%CF%87%CE%BF%CE%BB%CE%B9%CE%B1%CF%83%CE%BC%CF%8C%CF%82/397-%CF%81%CE%AE%CF%84%CF%81%CE%B5%CF%82-%CE%B5%CE%BC%CF%80%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%B5%CF%85%CF%84%CE%B9%CE%BA%CF%8C%CF%84%CE%B7%CF%84%CE%B1%CF%82-%CE%B2%CE%B1%CF%83%CE%B9%CE%BA%CE%AC-%CF%87%CE%B1%CF%81%CE%B1%CE%BA%CF%84%CE%B7%CF%81%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AC-%CE%BA%CE%B1%CE%B9-%CF%84%CE%BF-%CE%BD%CE%BF%CE%BC%CE%B9%CE%BA%CF%8C-%CF%80%CE%BB%CE%B1%CE%AF%CF%83%CE%B9%CE%BF-%CF%83%CF%87%CE%B5%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AC-%CE%BC%CE%B5-%CE%B1%CF%85%CF%84%CE%AD%CF%82>

Λαϊνοπούλου Χ., «Το νέο κόνσεπτ λειτουργίας ξενοδοχείων που θα «σαρώσει» στην Ευρώπη τα επόμενα χρόνια», 2023, διαθέσιμο σε :
<https://www.tornosnews.gr/epixeiriseis/hotels/60659-to-neo-konsept-leitoyrgias-xeno-docheion-poy-tha-sarosei-sthn-eyroph-ta-epomena-chronia.html>

II. Ξενόγλωσση

Bader E. - Lababedi A., “Hotel Management Contracts in Europe”, Journal of Retail and Leisure Property, 2007, σ. 171-179, διαθέσιμο σε:
<https://link.springer.com/article/10.1057/palgrave.rlp.5100053>

De Roos J., “Hotel Management Contracts - Past and Present”, Cornell Hospitality Quarterly, Volume 51, Issue 1, 2010, σ. 68-80, διαθέσιμο σε:
<https://journals.sagepub.com/doi/epdf/10.1177/1938965509354865>

Evanoff M., “The International Hotel Management Agreement, Origins, Evolution, and Status, CENTER FOR HOSPITALITY RESEARCH - CENTER FOR REAL ESTATE AND FINANCE, 2016, σ. 12, διαθέσιμο σε:
<https://ecommons.cornell.edu/handle/1813/71230>

Eyster J., “Hotel Management Contracts in the U.S., The Revolution Continues”, *Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly*, 1997, σ. 14-20, διαθέσιμο σε: <https://doi.org/10.1177/001088049703800312>

Guilding C., “Hotel owner/operator structures: implications for capital budgeting process” *Management Accounting Research*, 14 (3), 2003, σ. 179-199, διαθέσιμο σε: [https://doi.org/10.1016/S1044-5005\(03\)00049-0](https://doi.org/10.1016/S1044-5005(03)00049-0)

Goddard. P., Standish-Wilkinson G., “Hotel management contract trends in the Middle East”, *J Retail Leisure Property* 2, 2002, σ. 66–80, διαθέσιμο σε: <https://doi.org/10.1057/palgrave.rlp.5090140>

Hodari D. - Turner M. - Sturman M., “How hotel owner-operator goal congruence and GM autonomy influence hotel performance”, *International Journal of Hospitality Management*, 61, 2017, σ. 119-128, διαθέσιμο σε: <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2016.11.008>

Johnson K., “Hotel Management Contract Terms: Still in Flux”, *Cornell Hospitality Quarterly*, 40 (2), 1999, σ. 34-39, διαθέσιμο σε: <https://doi.org/10.1177/001088049904000214>

Perret S. - Martin C. - Balyozyan D., “Hotel Management Contracts in Europe”, 2017, διαθέσιμο σε: <https://hvs.com/article/7993-hotel-management-contracts-in-europe>

Schlup R., “Hotel management agreements: balancing the interests of owners and operators”, *J Retail Leisure Property* 3, 2004, σ. 331–342, διαθέσιμο σε: <https://doi.org/10.1057/palgrave.rlp.5090188>

Simons M., “Hotel management contracts. Some recent trends in relation to dispute resolution in Australia Author links open overlay panel”, *International Journal of Hospitality Management* 13, (2), 1994, σ. 143-153, διαθέσιμο σε: [https://doi.org/10.1016/0278-4319\(94\)90035-3](https://doi.org/10.1016/0278-4319(94)90035-3)

Singh A. J. - Kline R. D. - Ma Q. - Beals P., “Evolution of Hotel Asset Management: The Historical Context and Current Profile of the Profession”, *Cornell Hospitality Quarterly*, 53 (4), 2012, σ. 326–338, διαθέσιμο σε: <https://doi.org/10.1177/1938965512458351>

Turner M., “Hotel Management Contracts: a Particularly Rich Research Context”, *The University of Queensland, UQ Business School*, 2013, 3 (1), διαθέσιμο σε: <https://citeseerx.ist.psu.edu/document?repid=rep1&type=pdf&doi=3b2a0d9dd03691f41300ab73172815b97f43f2ae>

Turner M. - Guilding C., “An investigation of the motivation of hotel owners and operators to engage in earnings management”, *Emerald Group Publishing Limited*, 8

(4), σ. 358-381 διαθέσιμο σε:
<https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/1176609111189882/full/html>

Wilson R., “Agency Law, Fiduciary Duties, and Hotel Management Contracts”,
Journal of Hospitality & Tourism Research, 25 (2), 2001, σ. 147–158, διαθέσιμο σε:
<https://doi.org/10.1177/109634800102500203>

Yuldashev, K. S., - Radjabov, O. O., “The Role of Consulting Services in the
Development of the Hotel Industry”, *EUROPEAN JOURNAL OF INNOVATION IN
NONFORMAL EDUCATION*, 2(6), 2022, σ. 51–58, διαθέσιμο σε:
<https://inovatus.es/index.php/ejine/article/view/933>

“Hotel owners increasingly willing to share profit and risk with operators”, *European
Business Review*, 14 (2), 2002, διαθέσιμο σε:
<https://doi.org/10.1108/ebr.2002.05414bab.003>

Γ. ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ

A. Ελληνική

ΑΠ 1598/2022 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

ΑΠ 1182/2021, για τη σύμβαση παροχής επενδυτικών υπηρεσιών

ΑΠ 536/2019

ΑΠ 1350/2018

ΑΠ 1141/2018

ΑΠ 1465 / 2018 (Δ΄ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ)

ΑΠ 781/2018 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

ΑΠ 1677/2017

ΑΠ 1219/2017

ΑΠ 647/2017 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

ΑΠ 244/2016

ΑΠ 1128/2015, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

ΑΠ Ολ 16/2013, ΤΝΠ QUALEX

ΑΠ 1352/2011, ΧρΙΔ 2012

ΑΠ 713/2011

ΑΠ 1041/2010

ΑΠ 797/2010

ΑΠ 176/2010, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

ΑΠ 2107/2009

ΑΠ 1935/2009, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

ΑΠ 1764/2009, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

ΑΠ 592/2008, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

ΑΠ 1805/2007, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

ΑΠ 546/2007

ΑΠ 1122/2006, ΝοΒ 2007

ΑΠ 959/2006 ΤΝΠ ΔΣΑ

ΑΠ 139/2006, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

ΑΠ 564/2005

ΑΠ 929/2004, ΧρΙΔ 2004, 978

ΑΠ 1591/2002

ΑΠ 1207/2001

ΑΠ 292/2000

ΑΠ 1344/1977 ΝοΒ 1978

ΑΠ 38/1997

ΕφΘεσ 783/2021, με Σχόλιο Σκαλίδη Χ., σε Αρμενόπουλος, 10, 2022, σ. 1602-1606

ΕφΘεσ 3234/1995 ΔΕΕ 1966, 44

ΕφΑθ 4174/2010 ΕλλΔνη 2011, 1076

ΕφΑθ 549/2007, ΤΝΠ Νόμος

ΕφΑθ 4860/2006, ΕΕμπΔ, 2007, σ. 590, 592, ΠΠρΑθ 419/2005, ΕΕμπΔ 2005, σ. 308, 310

ΕφΔωδ 107/2015 ΤΝΠ Νόμος

ΜΕφΑθ 2095/2022 «Προϋποθέσεις μονομερούς καταγγελίας μίσθωσης ακινήτου για κακή χρήση – Βάρος απόδειξης – Έννοια

σύμβασης διαχείρισης επιχείρησης [management contract] – Διαφορές με σύμβαση μίσθωσης προσοδοφόρου αντικειμένου – Ερμηνεία σύμβασης», διαθέσιμο σε: ΤΝΠ QUALEX

ΜΠρΡοδ 91/2005, Αρμ 2005

ΔΕφΠειρ 657/2022 ΚΒΣ - Τιμολόγιο παροχής υπηρεσιών - Σύμβαση εξαρτημένης εργασίας - Σύμβαση ανεξάρτητων υπηρεσιών - Σύμβαση διαχείρισης επιχείρησης - Χρόνος έκδοσης τιμολογίου παροχής υπηρεσιών, διαθέσιμη σε: ΤΝΠ QUALEX, «ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ», 196/2022, σ. 862

ΠΠΑ 719/2021, διαθέσιμη σε: <https://www.nomotelia.gr/photos/File/WWW.719.21.htm>

ΠΠειρ 4033/2013 ΕλλΔνη 2014, 871 (σύμβαση management)

ΠΠρΣαμ 5/2005 ΔΕΕ, 312

ΠΠρΑθ 5447/2011 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

ΕιρΒόλου 156/2015 ΤΝΠ Νόμος

ΜΠρΒολ 168/2004

Β. Ευρωπαϊκή

ΔΕΚ “Schmidt”, απόφαση της 14.04.1994, υπόθεση C-392/1992, Συλλογή αποφάσεων ΔΕΚ 1985, διαθέσιμη σε: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/PDF/?uri=CELEX:61992CJ0392&qid=1698700132599>

Δ. ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΑΙ ΔΙΑΤΡΙΒΕΣ

Διαθεςόπουλος Μ., «Management Contracts: Δίκαιο και Στρατηγική, Μια νέα διάσταση στη θεώρηση του μάνατζμεντ, Ένα νομικό εργαλείο στρατηγικής σημασίας», Διπλωματική Διατριβή, Τμήμα Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων, ΠΑΠΕΙ, 2007, διαθέσιμο σε: <https://dione.lib.unipi.gr/xmlui/bitstream/handle/unipi/2917/Diathesopoulos.pdf?sequence=3&isAllowed=y>

Κοκολάκη Α., «Συμβάσεις Διαχείρισης Ξενοδοχείων (Hotel Management Contracts)», Διπλωματική Εργασία, ΠΜΣ Διοίκηση Επιχειρήσεων- Μάνατζμεντ Τουρισμού, Τμήμα Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων, Σχολή Οικονομικών, Επιχειρηματικών και Διεθνών Σπουδών, ΠΑΠΕΙ, 2021, διαθέσιμη σε: https://dione.lib.unipi.gr/xmlui/bitstream/handle/unipi/13277/Kokolaki_1810.pdf?sequence=1&isAllowed=y