**جامعة دمشق**

**كلية الحقوق**

**قسم القانون الخاص**

# النظام القانوني لعقد الفندقة

# ( دراسة مقارنة )

بحث علمي قانوني مقدم لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص

**إعداد**

**الطالب محمد نشأت محمد بسام مصطفى**

**إشراف**

**الأستاذ الدكتور زهير حرح**

**١٤٣٦هـ-٢٠١٥م**

نوقشت هذه الرسالة بعنوان " النظام القانوني لعقد الفندقة دراسة مقارنة" للطالب محمد نشأت مصطفى، وأجيزت بتاريخ ٢٠١٥/٦/١٤م من قبل السادة أعضاء لجنة الحكم المشكلة بموجب قرار مجلس البحث العلمي والدراسات العليا / جامعة دمشق رقم ٢٣٢٧ / م ب د تاريخ ٢٠١٥/٥/٤، والمؤلفة من السادة الأساتذة:

❖ **الدكتورة أمل شربا**

الأُسْتَاذة في قسم القانون الخاص بكلية الحقوق – جامعة دمشق– عضواً

❖ **الدكتور زهير حرح**

الأُسْتَاذ في قسم القانون الخاص بكلية الحقوق – جامعة دمشق– عضواً مشرفاً

❖ **الدكتورة هلا الحسن**

المُدَرَّسة في قسم القانون الخاص بكلية الحقوق – جامعة دمشق– عضواً

**بسم الله الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ**

**﴿ قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ ﴾**

**صدَقَ الله العَظِيم**

**سورة البقرة (٣٢)**

# شكـر و تـقديـر

لمّا كان الشكر واجباً، فإنني بدايةً أشكر الله كثيراً على ما منحني من الصبر والمثابرة بما مكنني من إنجاز هذه الدراسة وإتمامها، فله الحمد والمنة والثناء الحسن الجميل.

ولأنه لا يشكر اللهَ من لا يشكر الناس، فإنني أتوجه بالشكر والعرفان إلى **الأستاذ الدكتور زهير حرح** على تكرمه بالإشراف على هذه الرسالة، وعلى ما شملني به من الرعاية والعناية والتشجيع، فقد كان لتوجيهاته القيمة، وآرائه السديدة الأثر الكبير في إنجاز هذا العمل وخروجه بالشكل المطلوب.

وكذلك أتوجه بخالص شكري وعظيم امتناني وتقديري إلى **الأستاذة الدكتورة أمل شربا**، رئيسة قسم القانون الخاص بكلية الحقوق في جامعة دمشق، والذي كان لي الشرف أيضاً أن تتلمذت على يديها في مرحلتي الإجازة والدراسات العليا، ولتحمّلها عناء قراءة هذه الرسالة والاشتراك في لجنة الحكم عليها رغم ضيق وقتها وكثرة مشاغلها، فلها مني كل الشكر والتقدير والامتنان.

كما ويشرفني أن أتقدم بالشكر إلى **الدكتورة هلا الحسن** على قبولها الاشتراك في لجنة الحكم على هذه الرسالة، وما بذلته من جهود مشكورة في قراءتها، وإثرائها بالملاحظات القيمة النافعة، رغم ضيق وقتها ومشاغلها، فلها مني كل الشكر والتقدير والامتنان.

وكذلك أتوجه بالشكر إلى الهيئة التدريسية بكلية الحقوق في جامعة دمشق، وأخصّ بالشكر الأساتذة في قسم القانون الخاص، للجهود المخلصة التي يبذلونها في سبيل تعزيز العلم والمعرفة لبناء مجتمع العلم والقانون.

# الإهـداء

إلى وطني النازف في كل يوم راجياً منه أن يغفر لنا.

**سـوريا الـحبيبـة**

إلى من لا أستطيع أن أضيف لهما وصفاً أو أوفيهما حقاً لتفانيهما.

**والـديً الـغالـيين**

إلى الأعزاء على قلبي وسندي في الحياة.

**أخـوتي الأحـبـاء**

إلى من وقفوا بجانبي وسيبقون دائماً.

**أصـدقائـي المخـلـصين**

# مخطط البحث

**المقدمة**

**الفصل الأول: ماهية عقد الفندقة**

**المبحث الأول:** مفهوم عقد الفندقة

المطلب الأول: تعريف عقد الفندقة وخصائصه

المطلب الثاني: أركان عقد الفندقة

**المبحث الثاني:** التكييف القانوني لعقد الفندقة

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعقد الفندقة

المطلب الثاني: تمييز عقد الفندقة عن غيره من العقود المشابهة له

**الفصل الثاني: الآثار والمسؤولية التي تترتب على عقد الفندقة**

**المبحث الأول:** الالتزامات والحقوق الناجمة عن عقد الفندقة

المطلب الأول: التزامات الفندقي وحقوقه

المطلب الثاني: التزامات النزيل وحقوقه

**المبحث الثاني:** المسؤولية المدنية الناجمة عن عقد الفندقة

المطلب الأول: شروط قيام المسؤولية المدنية للفندقي وأسباب انتفائها

المطلب الثاني: آثار مسؤولية الفندقي

**الخاتمة**

# المقدّمة

الحمد لله ربّ العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه الميامين، وبعد: فقد أنعم الله على بلادنا بخيرات شتى، فأعطاها سحراً جميلاً متمثّلاً بموقعها الجغرافي المتميز الرابط بين قارتي آسيا وأوروبا، والمطل على البحر المتوسط، فضلاً عن امتلاكها إرثاً حضارياً وتاريخياً مما جعلها مقصداً سياحياً متكاملاً يستقطب السّياح من جميع بقاع الأرض.

وبما أن السفر لا يرتبط بزمن معين، فإنّه بدأ مع نشوء المجتمعات البشرية وتطورت أساليبه بتطور هذه المجتمعات. وأصبحت الحاجة ملحة لوجود أماكن للإقامة، فقد ذكرت كثير من الكتب التاريخية أن تاريخ ظهور الفنادق يعود إلى العصور البابلية، إذ كانت الحاجة إلى السفر والترحال سيراً على الأقدام أو فوق الدواب تدفع بالمجتمعات الصغيرة إلى العمل على إنشاء أماكن تستخدم للراحة والمبيت واستعادة النشاط من جديد استعداداً لمواصلة الرحلة، والذي كان يعد بمنزلة مركز يقدم خدمة النوم للمسافر وللدابة معاً، إضافة إلى تقديمه المأكولات والمشروبات، وكان يسمى (الخان).

تطورت إدارة صناعة الفنادق بتطور هذه المجتمعات البشرية إلى ما وصلت عليه اليوم من صورها البدائية في العصور القديمة الخان ثم النزل ودوار العمدة والمضيفة وغرفة المسافرين إلى صورة الفندق الذي نعرفه في وقتنا الحاضر.

إنّ ازدهار السياحة يرتبط بصورة أساسية بوجود الفنادق، ففي ظل ارتفاع معدلات السفر للأفراد بين الدول، أو داخل الدولة الواحدة، أصبحت الحاجة للفنادق ضرورية، نظراً لما تقدمه من خدمات متكاملة، وأيضاً لقدرتها على استيعاب أنشطة مختلفة كعقد المؤتمرات وتنظيم المعارض، إضافة إلى وظيفتها التقليدية كمكان للمبيت أو الاستجمام.

وقد انطلقت الدراسات والبحوث التي تتناول تنظيم إقامة الأفراد في الفنادق، نظراً لحاجة الفندقي والنزلاء إلى معرفة مالهم وما عليهم من حقوق والتزامات وإن أول من كتب في العصر الحديث عن تاريخ إدارة الفنادق الأستاذ الفرنسي "بنوارول" في مقدمة رسالته للدكتوراه، إذ كان عنوانها وموضوعها "عقد الفندقة"، ولم يكن الأستاذ بنوارول يقصد الكتابة عن تاريخ صناعة إدارة الفنادق، بل كان هدفه البحث في تاريخ عقد الفندقة وتطوره، إذ يتضمن الحقوق والواجبات لكل من الفندقي والنزيل في علاقتهما التعاقدية، وترتب على ذلك أن جاء بحثه ودراسته في تاريخ طرفي العقد (الفندقي والنزيل) وتطورهما والقانون الفندقي[١].

ثم جاءت اتفاقية روما عام ١٩٥٤ المعروفة بـ"القانون الدولي للفنادق" والتي تعد سباقة في تسليطها الضوء على الأحكام الخاصة بعقد الفندقة من خلال إحاطتها بجميع جوانب هذا العقد من لحظة إبرامه وحتى انقضائه. ذلك أن من

---

١- مشار لذلك في بحث بعنوان (مدخل لصناعة الضيافة) مشروع الكليات التكنولوجية في مصر، مشروع ممول من الاتحاد الأوربي، متاح على شبكة الإنترنت بتاريخ ٢٠١٤/١/٤.
http://www.etcp.edu.eg/index.php/٢٠١٢%D٨%٨C١١%D٨%٨C٢٤%D٨%٨C٢٠%D٨%٨C١٦%D٨%٨C٣٢/٢٠١٣

أهم ما توصلت إليه هذه الاتفاقية من حلول قانونية في هذا المجال، هو تقريرها حق الانتفاع مطلقاً بالإقامة الهادئة والآمنة، وتوفيرها وسائل عدة تلزم طرفي عقد الفندقة– الفندقي والنزيل – القيام بها من أجل تنفيذ العقد بكل فقراته التعاقدية بصورة دقيقة ومتكاملة استناداً للقواعد القانونية العامة ووفقاً لمبدأ حسن النية في تنفيذ العقود.

وعلى الرغم من أهمية العلاقة بين النزيل والفندقي وقدمها، إلا أننا نجد عدم التفات المشرعين القانونيين العرب إلى تنظيمها، والبحث فيها بالصورة المطلوبة. إذ إنّ المشرع السوري لم يخصها بقواعد قانونية خاصة، بل اكتفى لتنظيمها بالقواعد القانونية العامة التي تحكم العقود الأخرى، أم لإرادة الأفراد في حدود ما لا يخالف النظام العام والآداب.

في حين أن المشرع الجزائري قد نظم هذه العلاقة تحت عنوان "عقد الفندقة" على اعتباره عقداً مسمًّى يتمتع بأحكام خاصة به، مستقلة عن أحكام باقي العقود. بينما نجد أن المشرع المصري اتخذ موقفاً وسطياً، بين التشريعين السوري والجزائري، إذ أنه لم يعتمد عقد الفندقة كعقد مسمى من جهة، ولم يكتف بما ورد في نصوص التقنين المدني من جهة أخرى، بل تطرق إلى عناصر هذه العلاقة في تشريعات سياحية خاصة.

وبناءً على ما تقدم اعتمدنا في هذا البحث، على منهج المقارنة بين هذه النصوص القانونية للتشريعات الثلاثة، بهدف تحديد أوجه التشابه والاختلاف فيما بينها.

إنّ دراستنا ستنصب على ماهية عقد الفندقة، وما يتضمنه من تحديد مفهومه من خلال استعراض مختلف التعريفات القانونية له، وصولاً إلى إيجاد تعريف أمثل له، وما يتميز به من خصائص سواء خصائص عامة، أو تلك التي ينفرد بها عن باقي العقود، وكذلك الأركان القانونية التي يستند إليها. كما سنبحث في ماهية عقد الفندقة عن التكييف القانوني لهذا العقد، وما الطبيعة القانونية المناسبة له. و سنميز بين عقد الفندقة وغيره من العقود السياحية المشابهة له، ونبين أوجه التشابه والاختلاف فيما بينهما.

وسنبحث أيضاً في المرحلة التالية لانعقاد العقد وما ينجم عنه من آثار تتعلق بطرفي العقد من خلال الالتزامات الناشئة بذمة كلّ منهما، وما يترتب لهما من حقوق.

إنّ أهم ما سنعرضه في بحثنا المسؤولية المدنية للفندقي المترتبة عن هذا العقد، والناتجة عن عدم تنفيذ الفندقي له أو إخلاله بإحدى الالتزامات المفروضة عليه، إذ لا بد من تحديد أركان هذه المسؤولية، ووسائل دفعها، وكذلك الآثار التي تترتب على الفندقي في حالة تحققت مسؤوليته مما ينبغي محاسبته ومساءلته.



**أهمية البحث:**

تظهر أهمية البحث، أنه مع تطور الحياة الاجتماعية والاقتصادية، ولاسيما فيما يتعلق بتطور السياحة وما تشكله من أهمية كبيرة وإيراد هام للدخل الوطني، في ظل ارتفاع معدلات السفر وازدياد عدد الفنادق، وكذلك ارتفاع نسبة الأشغال الفندقي التي تحقق نسبة ١٠٠ % أثناء الموسم السياحي، والكم الهائل من الخدمات التي أصبحت الفنادق تقدمها لنزلائها، وكذلك ظهور تصنيفات متعددة للفنادق تصنف وفقاً لدرجة جودة الخدمات المقدمة للنزلاء، وهذا ما يعرف بالفنادق وفق عدد النجوم، فالخدمة التي يقدمها الفندق ذو النجمتين لا تعد مقبولة إذا قدمت بفندق خمس نجوم، ويكون الفندقي معرض للمساءلة من قبل النزيل والجهات المختصة، ويتحمل مسؤولية تدني جودة الخدمة.

يترافق مع هذا التطور ظهور مشكلات ونزاعات بين طرفي العلاقة العقدية، وهما الفندقي والنزيل، وكذلك ما ينتج من غموض لدى الطرفين بمعرفتهم لحقوقهم وواجباتهم تجاه بعضهم بعضا، فلا يكفي أن نشيّد الفنادق والأماكن السياحية وأن نسوق للفنادق بصورة جيدة وعلى مستوى عالمي، بل يجب علينا أيضاً أن ننظم العلاقات القائمة فيها بصورة متوازية مع تطور هذه المنشآت والخدمات التي تقدمها، ولابد لنا من تشريعات قانونية تكون على مستوى متقدم من العدالة والرقي وعاملاً من عوامل الجذب السياحي ودافعاً للاستثمار بهذا المجال الحيوي، فنحن بحاجة إلى العديد من الدراسات والبحوث لمواكبة التطور الحاصل في المجال الفندقي والسياحي، ولإيجاد ثقافة قانونية عامة حول تنظيم العلاقات التي تنشأ عن عقد الفندقة، كلّ ذلك للوصول إلى تشريع متكامل

يحفظ حقوق الفندقي والنزيل ويبين واجباتهم تجاه بعضهما بعضاً ومسؤولية كلّ منهما، وكل ما يتعلق بإقامة النزيل في الفندق من لحظة دخوله إلى الفندق حتى انتهاء إقامته.

تبّين لنا من خلال بعض الجولات الميدانية على الفنادق ضعفاً في خبرات الإدارات الفندقية فيما يتعلق بالعلاقة العقدية القائمة بين الفندقي والنزيل. لأنّ هذه الإدارات تعتمد على عقود أنموذجية معدة سلفاً للتعاقد مع النزيل، لا تؤدي إلى تحقيق الغرض القانوني من عقد الفندقة، فهي لا تبين بشكل واضح الالتزامات والحقوق لكلا الطرفين.

كلّ هذا أوجد دافع لديّ للبحث في هذا الموضوع بهدف دراسة متعمقة لماهية عقد الفندقة والالتزامات والحقوق الناجمة عنه من الناحية القانونية، وإلقاء الضوء على أهمية هذا العقد وحاجة مجتمعنا إلى إيجاد تشريع قانوني ينظمه.

**إشكالية البحث:**

إنّ الإشكالية الرئيسة التي يدور حولها البحث تكمن في عنوانه، وهي " ما النظام القانوني لعقد الفندقة في القانون السوري" ؟ إذ نجد أن هذا العقد – رغم ما ذكرنه من أهميته– هو عقد غير مسمى، ولا توجد نصوص قانونية واضحة وكافية في القانون المدني السوري قادرة بحد ذاتها على تنظيم هذا العقد والعلاقة الناشئة عنه بين الفندقي والنزيل، وما ينتج عن هذه العلاقة من نزاعات قانونية.

ومن ناحية أخرى يمثل الجدل الفقهي الحاصل حول الطبيعة القانونية لهذا العقد إشكالية أساسية في البحث، إذ تنوعت آراء الفقهاء القانونيين في تكييف هذا العقد، وكل رأي من هذه الآراء اعتمد على حجج ومعايير قانونية ومنطقية لتأكيد سلامة رأيه.

أدى هذا الاختلاف حول الطبيعة القانونية لعقد الفندقة إلى إشكالية أخرى، تتمثل بالتزام الفندقي بضمان السلامة الجسدية للنزيل، فهل هو التزام بتحقيق نتيجة أم التزام ببذل عناية؟

أما فيما يتعلق بخصائص عقد الفندقة، فقد أثارت الخاصية المتعلقة فيما أنه من عقود المناقشة أو عقود الإذعان اختلاف بين الفقهاء القانونيين، في حين سكت عنها المشرع السوري.

كما أن المشرع السوري لم يضع معياراً يمكن الاستناد إليه فيما يتعلق بالشقق المفروشة، فهل يكون العقد المبرم للإقامة فيها عقد إيجار وعليه يكون عقداً مسمىً يخضع للقواعد الخاصة، أم عقد فندقة يخضع للقواعد العامة؟

ولغرض الوصول إلى أهداف هذا البحث، وللإجابة عن هذه التساؤلات التي يثيرها هذا الموضوع، فإننا سنتناول البحث في موضوعه ضمن خطة علمية تتوزع على فصلين رئيسين تسبقهما مقدمة وتعقبهما خاتمة.

سنخصص الفصل الأول من البحث لماهية عقد الفندقة ويشمل مبحثين: المبحث الأول: مفهوم عقد الفندقة، والمبحث الثاني: التكييف القانوني لعقد الفندقة.

أما فيما يتعلق بالفصل الثاني، فسنكرسه للآثار التي تترتب على عقد الفندقة ويعالج في مبحثين: الأول: الالتزامات والحقوق الناجمة عن عقد الفندقة، وننهي موضوعنا بالمبحث الثاني، وهو: المسؤولية المدنية الناجمة عن عقد الفندقة.



# الـفـصـل الأول

# مـاهـيـة عـقـد الـفـنـدقـة

**تمهيد:**

إنّ البحث في ماهية عقد الفندقة، يفرض دراسة مجموعة من العناصر المختلفة، والتي بتضافرها فيما بينها، تشكل ماهية هذا العقد وخصوصيته. وإنّ تناولنا لهذه العناصر يضعنا أمام حقيقة تميز هذا العقد عن غيره من العقود الأخرى.

فنقطة البدء بدراسة هذه العناصر، هي التطرق إلى مفهوم عقد الفندقة من خلال اختيار التعريف الأمثل له، إذ حظي هذا العقد بالعديد من التعريفات، من قبل فقهاء القانون المدني، وذلك لغياب التنظيم التشريعي له، باستثناء المشرع الجزائري الذي أورد تعريفاً واضحاً لهذا العقد.

وللإحاطة بهذا العقد لا بد من بيان الخصائص العامة، التي يشترك فيها مع غيره من العقود، وكذلك بيان الخصائص الذاتية له التي تميزه عن غيره.

ولاستكمال تحديد ماهيته ينبغي البحث في الأركان التي يستند إليها، والتي تخضع للقواعد العامة، ولكن من الواجب تطبيقها وفقاً لما يتلاءم مع طبيعة هذا العقد الخاصة.

وهنالك صعوبات واجهتنا عند تكييف هذا العقد من الناحية القانونية كون التشريعين السوري والمصري لم ينظما أحكام هذا العقد، ولم يحددا حقوق طرفيه والتزاماتهما، لذلك فهو من قبيل العقود غير المسماة، التي تأخذ بعض أحكام عقود أخرى، وفق الالتزامات الناشئة عنه، إذ يجري تغليب التزام على آخر، لتطبيق الأحكام التي تنظم العلاقة بين الفندقي والنزيل.

مما أثار إشكالية قانونية حول طبيعة هذا العقد، والذي اختلف الفقهاء القانونيون حول تكييفه إذ كيّفه بعضهم على أنه عقد إيجار، وذهب رأي آخر منهم على أنه عقد وديعة، بينما وصفه الغالبية على أنه عقد مركب ذو طبيعة خاصة.

ونظراً لأهمية هذا العقد والدور المتنامي له ورغبة منا في إزالة اللبس الذي قد يتبادر إلى أذهان بعضنا بوجود تشابه بين عقد الفندقة، وغيره من العقود المتعلقة بالسياحة، كالعقد السياحي، أو عقد التنقل في عربات النوم أو كبائن السفن، وعقد الإيجار المفروش وغيرها من العقود الأخرى، سنعرض أوجه الخلاف، بين عقد الفندقة والعقود المشار إليها سابقاً.

وسنعرض لماهية عقد الفندقة في المبحثين الآتيين:

**المبحث الأول: مفهوم عقد الفندقة.**

**المبحث الثاني: التكييف القانوني لعقد الفندقة.**

# المبحث الأول: مفهوم عقد الفندقة

**تمهيد:**

يثير عقد الفندقة بطبيعته في الحياة العملية إشكاليات قانونية تتشابك بتشابك المصالح المتعارضة لطرفيه ( الفندقي و–النزيل )، ذلك أن مصطلح عقد الفندقة هو مصطلح ملتبس في مجتمعنا، بخلاف عقد الإيجار أو عقد البيع.
ولا يعود سبب هذه الإشكاليات القانونية إلى قلة استخدامه من قبل أفراد المجتمع، فكل منا بحاجة للإقامة في الفندق عند السفر من مكان إلى آخر، بقصد السياحة، أو العمل، أو الدراسة، سواء أكان ذلك الفندق داخل القطر أم خارجه، وإنما يعود سبب ذلك إلى غياب النصوص التشريعية، والقواعد الخاصة التي تحكم هذا العقد، وتفسر مفهومه وتحدد مضمونه.

وعليه لابد لإيضاح مفهوم هذا العقد، الاستعانة بالفقه والاجتهاد القضائي، من خلال البحث في تعريفات الفقهاء له، والتعريف الذي أورده المشرع الجزائري. وكذلك دراسة الخصائص العامة والخاصة التي يتمتع بها.

أما الأركان التي يقوم عليها هذا العقد في وجوده، هي الأركان التي يجب توافرها في معظم العقود من حيث وجود الرضا وصحته، ومحل العقد، وسبب العقد. وسنعرض لمفهوم عقد الفندقة في المطلبين الآتيين:

**المطلب الأول: تعريف عقد الفندقة وبيان خصائصه.**

**المطلب الثاني: أركان عقد الفندقة.**

## المطلب الأول: تعريف عقد الفندقة وبيان خصائصه

إنّ تحديد معنى عقد الفندقة له أهمية خاصة، وذلك لعدة أسباب منها ما يتعلق بالدور الاقتصادي والاجتماعي الذي يسهم به هذا العقد.
وكون عقد الفندقة يترجم علاقة خاصة ومتميزة، تجمع بين الفندقي والنزيل، وليس ثمة عقد آخر ينظم هذه العلاقة، سواء أكان عقد الفندقة عقد مسمى أم عقد غير مسمى، فإنه يتميز عن باقي العقود بخصائص ومميزات تجعل منه عقداً مستقلاً عن غيره.

ولابد لنا لتعريف هذا العقد من تعريف مفرداته، والبحث في تطور مفهوم الفندقة عبر المراحل التاريخية المختلفة، ثم استعراض تعريف الفقه لهذا العقد، والتي تعد الأساس الذي ارتكز عليه المشرعون العرب في تعريفهم لعقد الفندقة واعتمدوه في تشريعاتهم، ومن خلال تحليل التعريفات المختلفة لهذا العقد، ولاسيما تعريف المشرع الجزائري له، وكذلك تعريف المشرع العراقي في مشروعه لتعديل القانون المدني، يمكننا الوصول إلى بيان خصائصه العامة والخاصة التي يتمتع بها.

وبناءً على ذلك سنعرض في الفرع الأول من هذا المطلب، تعريف عقد الفندقة ونعرض في الفرع الثاني الخصائص العامة والخاصة لهذا العقد.

**الفرع الأول: تعريف عقد الفندقة**

سنستعرض فيه تعريف العقد بصورة عامة، وتعريف الفندق وكذلك تطور الفنادق وصولاً لتحديد تعريف عقد الفندقة.

**أولاً: تعريف العقد**

**١- تعريف العقد لغةً:**

يطلق أهل اللغة على العقد: أنه ضد الحل ويحمل معنى الربط والشد والتوثيق، واستعمال هذه الألفاظ في المعنى اللغوي من قبيل الحقيقة وليس المجاز، ويدل على ذلك أن الظاهر استعمال العقد في الربط المعنوي وليس من باب المجاز. لأن العقد اسم لمطلق الربط سواء أكان الربط حسياً أم معنوياً فيكون الربط معنوياً من مصدقاته، كالربط الحسي تماماً، ويدل على ذلك إطلاق علماء اللغة العقد على الربط عموماً[١].

وكذلك كلمة العقد موضوعة أصلاً للربط بين الحسيات، ثم استعملت أيضاً للربط بين المعنويات كالربط المعنوي للكلام[٢]. وتستخدم كلمة العقد في إحكام الشيء وإبرامه، مثال: نقول عقدت نكاحي على فلانة، أي: أبرمته وكذلك يطلق على معنى العهد، يقال عهدت إلى فلان بكذا وكذا، أي: ألزمته بذلك وعاقده

---

١- انظر الدكتور محمد حسين قنديل، النظريات العامة للمعاملات في الفقه الإسلامي، مطبعة الأزهر، القاهرة، عام ١٩٩٦، صـ٨.

٢- جمال الدين أبو الفضل محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، دار التاريخ العربي، القاهرة، الطبعة الثانية عام ١٩٩٧، صـ٣١.

وعاهده، وتعاقد القوم أي تعاهدوا[١]. ومما تقدم نلحظ أن العقد في اللغة قد تعددت معانيه بإطلاقات كثيرة ومختلفة تدور حول معنى أساسي واحد، وهو الربط والتقوية.

**٢- تعريف العقد قانوناً:**

**أ- تعريف العقد اصطلاحاً:**

عرف فقهاء القانون المدني العقد بأنه:( توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني، سواء أكان هذا الأثر هو إنشاء التزام أم نقله أم تعديله أم إلغاؤه[٢]).
ويتبين لنا أنه لوجود العقد لابد من توافر عنصرين أساسين هما:

**العنصر الأول:** أن العقد ناتج عن وجود وتوافق إرادتين أو أكثر، وعليه فإن التصرفات التي تجري بإرادة واحدة، مثل الوعد بالجائزة والوصية، ومثل هذه التصرفات تخرج من زمرة العقود في فقه القانون المدني.

**العنصر الثاني:** يجب أن تتجه الإرادتين إلى إحداث أثر قانوني، وترتيب الالتزامات على الطرفين، وعليه إذا وجه شخص دعوة إلى آخر لحضور حفل فني على سبيل المثال، فقبل ثم تخلف عن الحضور فلا يترتب على ذلك أي مسؤولية عليه، كون أن إرادة الطرفين لم تتجه إلى ترتيب أي التزام في ذمة

---

١- العلامة أحمد بن محمد بع على المقرى الفيومي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، دار الحديث، الطبعة الأولى عام ١٤٢١هجري، صـ٢٥٠.

٢- انظر الدكتور عبد المنعم فرج الصدة، نظرية العقد في الشريعة والقانون، دار النهضة العربية، بيروت عام ١٩٩٠، صـ١٠١، والدكتور جميل الشرقاوي، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية بالقاهرة عام ١٩٩٥، صـ٥٢.

أحدهما[١].

**ب-تعريف العقد في القانون الوضعي:**

لم يورد المشرع السوري في القانون المدني الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ٨٢ لعام ١٩٤٩م، تعريف صريح للعقد، واكتفى بنص المادة ٩٢ منه والمتعلقة بشروط إبرام العقد، والتي تنص على أنه:( يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتين متطابقتين، مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لانعقاد العقد )، وهذا مسلك سليم لأن التعريف مسألة فقهية يجب أن يترك أمرها للاجتهاد[٢].

وهذا على خلاف القانون المدني الفرنسي، الذي أورد تعريف للعقد في المادة ١١٠١ منه بأنه:( اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص تجاه شخص آخر أو عدة أشخاص آخرين بإعطاء شيء أو بفعل شيء أو بالامتناع عن فعل شيء[٣]).

وبعد أن بينا تعريف العقد بلمحة موجزة، لا بد من بيان ما المقصود بالفندق ولاسيّما أن عقد الفندقة مرتبط به، وسنعرض له فيما يأتي.

---

١- الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الأول مصادر الالتزام، دار النهضة العربية بالقاهرة عام ١٩٩٨، صـ٢٦،٢٧.

٢- الدكتور عبد المنعم فرج الصدة، مصادر الالتزام دراسة في القانون اللبناني والمصري، دار النهضة العربية عام ١٩٧١، صـ٥٣.

٣- انظر الدكتور فواز صالح، النظرية العامة للالتزامات مصادر التزام، المصادر الإرادية، مطبعة جامعة دمشق عام ٢٠١١، صـ٦٩.

**ثانياً: تعريف الفندق وتطور الفنادق**

يجب علينا قبل البدء بتعريف عقد الفندقة الوقوف بتمعن وعناية على أهم مكوناته المادية والأساسية، وهو الفندق، وذلك من خلال تحديد تعريفه وماهيته، وأيضاً مراحل تطوره، والتي بدأت منذ العصور القديمة حتى وصلت إلى ما عليه في عصرنا الحالي، سواء من حيث التسمية، أو الخدمات التي يقدمها، أو مستوى الجودة.

**١- تعريف الفندق:**

تعددت تعريفات الفندق، وتنوعت بتنوع الباحثين فيه واختلاف مشاربهم، وإن كان هناك إجماع من حيث المضمون فيما بينهم، ولكنهم اختلفوا من حيث الشكل، والتوسع في الخدمات التي يقدمها الفندق، فبعضهم حصرها بخدمة النوم والمبيت وبعضهم أضاف إليها خدمة تقديم الطعام والشراب.

**أ- تعريف الفندق لغةً:**

عرف فقهاء اللغة الفندق بأنه: "خان السبيل فقالوا هو خان السبيل لغة في الفندق بالدال[١]". كما عرفه محمد قلعجي بأنه: "ما يعد لمبيت الغرباء فيه بأجر[٢]". وعرفه آخرون بأنه: نزل يهيأ لإقامة المسافرين فيه بالأجر، والجمع فنادق وهو فارسي[٣].

---

١- محمد بن مكرم بن منظور، معجم لسان العرب، دار الحديث طبعة أولى عام٢٠٠٣، صـ١٧٣.

٢- محمد قلعجي، معجم لغة الفقهاء، دار النفائس بيروت الطبعة الثانية عام ١٩٩٨، صـ٤٧٨.

٣- الشيخ أحمد رضا، معجم متن اللغة، مكتبة الحياة بيروت عام ١٩٦٠، صـ٤٥٥.

**ب- تعريف الفندق اصطلاحاً:**

أورد فقهاء القانون عدة تعريفات لمصطلح الفندق، إذ عرف بعضهم الفقه الفندق بأنه:( هو الأماكن السكنية المعدة لإقامة السياح والاستراحات والمنازل التي يصدر بها قرار من وزارة السياحة[١]).

وعرفه فقهاء آخرون بأنه:( منظمة اقتصادية تجارية صناعية، تقدم خدمات الإيواء، والمأكولات والمشروبات، وخدمات الترفيه. مقابل أجر معلوم ومدة معلومة، داخل بناء مصمم لهذا الغرض[٢]).

وكذلك عرف بأنه:( منشأة أو مبنى للمسافرين العابرين مزود بالطعام والشراب وحجرات النوم[٣]).

كما عرفت الفنادق بأنها:( المؤسسات التجارية التي توفر السكن، ووجبات الطعام، وغيرها من الخدمات للجمهور. وفندق هي كلمة مرادفة لعبارة نزل وخصوصاً نزل من أفضل فئة. وكلمة نزل في القانون العام، يعني المكان المفروش، والذي يقدم للمسافر كل من السكن والترفيه، بما في ذلك الغداء[٤]).

---

١- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، التزامات الفندقي ومسؤوليته المدنية في مواجهة العميل، سلسة محكمة تصدرها كلية الحقوق جامعة المنصورة، صـ١٤.

٢- الدكتورة نادرة محمود سالم، التشريعات السياحية في جمهورية مصر، دار النهضة العربية بالقاهرة، عام ١٩٩٨، صـ٧٢.

٣- انظر الدكتورة نادية محمد معوض، التزامات وحقوق الفندقي إزاء النزلاء، دار النهضة العربية، القاهرة، عام ٢٠٠١، صـ٣.

٤- Dixon Robbins، Hotels، متاح على شبكة الإنترنت بتاريخ ٢٠١٥/٦/٢١ http://hotels.uslegal.com/

**ت- التعريف القانوني للفندق:**

ينظم المرسوم التشريعي رقم ١٩٨ لعام ١٩٦١م، عمل المؤسسات الفندقية والمحال العامة، وترخيصها وتصنيفها في الجمهورية العربية السورية.

وقد عرف هذا المرسوم الفندق في المادة الأولى منه بأنه:

( المؤسسات الفندقية هي: الأماكن المعدة للمنامة وتقديم الطعام أو للمنامة فقط وتشمل المؤسسات التي تحتوي على: أ- عشر غرف فأكثر في كل من مدينتي دمشق وحلب وفي مناطقهما السياحية. ب- ثماني غرف فأكثر في كل من مدينتي اللاذقية وحمص وفي مناطقهما السياحية. ج- ست غرف في كل من مدن حماه، دير الزور، درعا، الحسكة، السويداء، إدلب، الرقة، القامشلي، طرطوس، وفي مناطقها السياحية. د- أربع غرف فأكثر في بقية المدن وتعدّ دورا مفروشة "بانسيونات" سائر المؤسسات الفندقية التي يقل عدد غرفها عن الحد الأدنى المطلوب لإقامة الفنادق).

كما ورد تعريف آخر للفندق، في التعليمات التنفيذية رقم ٨ لقرار السيد رئيس مجلس الوزراء رئيس المجلس الأعلى للسياحة رقم ١٨٦ تاريخ ١٩٨٥/٧/٣١م، إذ نصت المادة الأولى من التعليمات التنفيذية على ما يلي:( يقصد في مجال تطبيق أحكام المادة الأولى من القرار رقم ١٨٦ تاريخ ١٩٨٥/٧/٣١م المدلولات "الفندق": هو منشأة سياحية مجهزة بوسائل الراحة ومخصصة للمبيت والخدمات السياحية الأخرى تبعاً لتصنيف المنشأة، فهي تضم عدداً من الغرف لا يقل عددها عن حد أدنى وفق تصنيف المنشأة وموقعها، تحدده الأنظمة المعتمدة من وزارة السياحة، كما يجب أن يكون الفندق مجهزاً بالتجهيزات

والمفروشات التي تحددها الأنظمة المذكورة، وتعدّ من عناصر الفندق إضافة إلى الخدمات ونشاطات النزلاء والرواد، النشاطات الترفيهية والثقافية والتجارية التي تشكل جزءاً منه وتستثمر ضمنه وكذلك أجنحة المبيت المنفصلة بنغالو والمشادة ضمن حدوده). وقد أكُد على هذا التعريف في المادة الأولى من القرار رقم ٢٠١ لعام ١٩٩٢م.

أما في التشريع المصري، فقد عرفت المذكرة الإيضاحية لقرار وزير السياحة والطيران رقم ٢٦ لعام ١٩٨٢، بشان قواعد تصنيف الفنادق السياحية، الفندق بأنه:( المنشأة الإيوائية التي تبيع النوم، وتقدم لنزلائها وعملائها وروادها، العديد من الخدمات المعيشية والترويحية).

أما فيما يتعلق بالمشرع الجزائري فقد عرف الفندق في المادة الرابعة من قانون عقد الفندقة بأنه:( كل مؤسسة تستقبل الزبائن لإيوائهم مع تقديم خدمات إضافية لهم أو بدونها[١]).

ونلحظ أنه ورغم الاختلاف بين تعريف المشرع السوري للفندق في المرسوم التشريعي رقم ١٩٨ لعام ١٩٦١م، وتعريف قرار وزير السياحة المصري وكذلك تعريف قانون الفندقة الجزائري له من حيث الشكل، إلا أنه يوجد اتفاق من حيث المضمون، وإن كان تعريف المشرع السوري أفضل إذ اشترط أن يحتوي الفندق على عدد معين من الغرف، وأجمعت هذه التعاريف على أن الغاية الأساسية

---

١- { صدر قانون الفندقة في الجمهورية الجزائرية بالقانون رقم ١، بتاريخ التاسع عشر من رمضان عام ١٤١٩هجري، الموافق للسادس كانون الثاني لعام ١٩٩٩م، والذي ينظم العلاقات بين الفندقي والنزيل، ويحدد قواعد عمل الفنادق}.

والشرط الأهم لكي نكون أمام مؤسسة أو منشأة تصنف فندقاً، هي الإقامة وتوفير مكان للنوم، أما فيما يتعلق بتقديم الطعام والشراب، فهو خدمة إضافية، قد تكون موجودة وقد لا تكون موجودة.

**٢- تطور الفنادق:**

يتبين لنا من تحليل التطور التاريخي لصناعة الفنادق، أن مصطلح الفندقة والذي اشتق أساساً من كلمة الفندق، والتي عرفها الباحث الفرنسي مارسيل جوتي بقوله الفندقة:( أنها عبارة عن خدمات تقدم لتأمين ظروف ملائمة للإنسان، من حيث النوم والطعام، وهو ما ينسجم مع المواد، التي يحتاج إليها المواطنون خلال مدة سفرهم، بعيداً عن مكان سكنهم الأصلي، لأهداف عملية أو لاهتمامات عائلية، وخلال مدة استراحتهم[١]). قد مرت بثلاث مراحل وقبل أن تصل إلى هذا المستوى من التطور.

أ- **الفندقة في العصور القديمة:** ونعرض لها في ثلاث حضارات أساسية:

- **الفندقة في الشرق القديم:**

إن الضيافة في أصلها كانت من أعظم مآثر الحضارة القديمة، ولاسيما في الشرق القديم، ولعل هذا هو السبب في تأخر ظهور الفنادق في بلادنا، وتبين الدراسات التاريخية لبلدان الشرق القديم أن البلدان العربية بالغت في إكرام الضيف حتى أصبحت الضيافة العربية في العالم كله مضرب الأمثال، حيث

---

١- الدكتور فوزي عطوي، السياحة والتشريعات السياحية والفندقية في لبنان والبلاد العربية، دار النهضة العربية بيروت، عام ٢٠٠٤، صـ٤٦.

كان علية القوم عند العرب، يوقدون النيران ليلاً فوق قمم الجبال العالية ليراها المسافر من بعيد، فيتجه نحوها ليجد الدفء والمأوى والمأكل دون مقابل.

وثمة رأي يذهب أن الفندقة ظهرت في الشرق القديم، قبل ظهورها في القارة الأوربية بزمن طويل، وأن أقدم الخانات كانت في مصر القديمة، وكانت مؤنثة وفيها خادمات يقمن بخدمة النزلاء، كما كانت الخانات في بابل ونينوى تأوي كبار التجار والأثرياء، أما الأجور فكانت عينية، نظراً لكون النقود لم تظهر إلا في القرن السادس قبل الميلاد[١].

- **الفندقة عند الإغريق:**

لم تعرف الفندقة عند الإغريق القدماء في بادئ الأمر، لأنهم كانوا يشتهرون بكرم الضيافة، مثلهم مثل باقي الشعوب الشرقية، كما أنّهم كانوا على اتصال وثيق، بأهل الشرق القديم ومصر بصفة خاصة، حيث تبادلوا العلوم والمعارف، إذ أن الفندقة القديمة عند الإغريق كانت تنحصر بالفندقة العلاجية.

- **الفندقة عند الرومان:**

الفندقة عند الرومان لم تأت بجديد على ما أتت به الفندقة الإغريقية من الناحية النوعية، غير أنها فاقت هذه الأخيرة بأن صقلتها ونظمتها من الناحيتين الشكلية والقانونية. فمن المعروف أن روما غزت العالم القديم والحديث بنظمه وأحكامه، وهو في هذه الناحية لم يغفل نظام الفندقة، ذلك أن أغلب الأحكام القانونية التي تضمنتها القوانين المدنية للدول الحديثة يرجع أصلها إلى القانون الروماني، إذ

---

١- الدكتور فوزي عطوي، مرجع سابق، صـ٤٤.

إن القانون الروماني هو القانون القديم الوحيد الذي نظم صناعة الفنادق بصفة خاصة، ولا يخفى أن الحكام والمشرعين الرومان كانوا يتحرون الشدة والقسوة عند سنهم التشريعات الفندقية لكي تكون رادعة لأصحاب الفنادق ولضمان سلامة المسافرين[١].

**ب- الفندقة في العصور الوسطى:**

تعد العصور الوسطى هي بداية تطور صناعة الفنادق، حيث كانت تلك المرحلة طويلة، ورافقتها ظروف اقتصادية وتجارية وصناعية عديدة أثرت عليها كثيراً، وأخذت الفنادق تغزو المدن الكبرى وتحل محل الخانات في المدن الصغيرة. ففي العصور الوسطى كانت المسيحية قد انتشرت وعمت القارة الأوربية، وتميزت التقاليد الدينية بذلك الوقت بما عرفت به من حب للمستقبل بكرم الضيافة وعدته أحد الواجبات الدينية. بيد أن هذه الضيافة الخاصة لم تستمر طويلاً نظرا لزيادة الأسفار، سواء أكانت للتجارة أم لتأدية فرض الحج. الأمر الذي أدى إلى انتشار الفندقة العامة في المدن تبعاً لتطور طرق المواصلات ووسائل النقل، نتيجة لاختراع الآلات البخارية والسيارة والدراجات النارية والسكك الحديدية. وأهم ما تمتاز به العصور الوسطى هو تطور وتحول الخان البدائي الذي كان يتكون من غرف نوم درجة أولى وغرف نوم مخصصة

---

١- إبراهيم الذهلي، لمحة فندقية، بحث منشور في مجلة أسفار السياحية، متاح على شبكة الإنترنت بتاريخ ٢٠١٥/٦/٢١

http://www.alittihad.ae/columnsdetails.php?category=٢٦&column=٥١&id=٧٢٠٦٠&y=٢٠١٢

لطاقم السائقين ( غرفة أو غرفتين كبيرتين ) وحانة وفسحة في الوسط وكذلك إسطبل للحيوانات إلى فندق كبير وانتشاره داخل المدن، وكانت هذه الفنادق الأولية مقسمة إلى غرف صغيرة وبسيطة لإيواء الفقراء وغرف جيدة لإيواء الأغنياء وكانت غرف الأغنياء كبيرة وذات أثاث فاخر، وفي بعض الأحيان توجد فيها فسحة إضافية لتقديم الطعام. وهكذا أنشئت الفنادق الكبيرة في العواصم، وظهر أول مرة أسم الفندق على يافطات كبيرة معلقة على شرفتها، وهنا بدأ هذا التطور الجديد يأخذ طرازاً معيناً يتفق مع متطلبات الخدمة وسهولتها، فأصبحت الصالة العمومية في الطابق الأرضي وفي الأدوار العليا أصبحت الغرف عبارة عن وحدات متشابهة. وتشير المراجع النظرية المتخصصة إلى أن الفنادق في العصور الوسطى كانت تتكون من عدد كبير من الغرف تستوعب أحياناً ما بين ١٠٠ –١٥٠ شخصاً، ولم يكن باستطاعة الفندقي وأسرته الصغيرة أن يقوم بخدمة هذا العدد الكبير من الضيوف، فلجأ إلى مساعدة آخرين يعملون في المطبخ والمطعم وخدمة الطوابق، بعد أن كان الخان يدار من قبل مالك الخان وأفراد أسرته، وهكذا ظهر التخصص المهني في صناعة الفنادق.

**ت- الفندقة في العصر الحديث:**

أصبحت صناعة الفنادق في العصر الحالي، صناعة فريدة ومتميزة لها خصائصها وأنظمتها وثقافتها وقوانينها وسياساتها، فالواقع التطبيقي يبين أن الكثير من رجال الأعمال والشركات في معظم بلدان العالم أخذت تسعى إلى الاستثمار في القطاع الفندقي، إذ قامت بتأسيس شركات عالمية تهدف إلى إدارة السلاسل الفندقية والفنادق الكبيرة، وتعمل على إدخال أحدث وسائل البناء والإنشاء والتكنولوجيا والإدارة الحديثة فيها. وتشير دراسات صناعة الفنادق في الولايات المتحدة الأمريكية إلى أن صناعة الفنادق فيها شهدت نمواً ملحوظاً في العشرينيات من القرن الماضي، كما طورت فيها الكثير من المفهومات المتعلقة بتصميم الفنادق من خلال العمل الدؤوب والمتواصل لتقابل رغبات المسافرين والسائحين المتغيرة باستمرار، فالفنادق الموحدة ذات الأحجام المتوسطة والقائمة في مراكز المدن التجارية استبدلت بفنادق أخرى، تميز بناؤها بفن معماري خلاق وجديد، وبقاعات مركزية ذات سطوح عالية وبمصاعد خارجية جذابة، وبإبداعات أخرى أصبحت سمة ملازمة لكثير من الفنادق، كما أنشئت فنادق المؤتمرات الضخمة التي تتميز بكبر حجمها ومساحات واسعة لإقامة الحفلات، لمواكبة متطلبات السوق المتزايد والمتغيرة باستمرار.[١]

---

١- حسام عبد العزيز، الفندقة عبر التاريخ، بحث منشور على شبكة الإنترنت بتاريخ ٢٠١٤/١/١
http://systems-d.com/sec_info.asp?subsecid=٤٠

ولابد من الإشارة هنا إلى أن هناك تغيرات كثيرة حدثت في مواقع الفنادق، ففي بداية عام ١٩٠٠م، والذي كانت تنشأ فيه الفنادق بالقرب من محطات السكك الحديدية. وذلك لأن معظم المسافرين كانوا في ذلك الوقت يسافرون وينتقلون من مكان إلى آخر بالقطارات.

وبعد مدة من الزمن أصبح إنشاء الفنادق الأكثر حداثة يجري خارج المدن بالقرب من المطارات والموانئ وعلى الطرق البرية السريعة، وفي المناطق الطبيعية، كالغابات والجبال والبحيرات والسواحل، وذلك بسبب ظهور وسائل نقل جديدة، وهي السيارات والطائرات والسفن.[١]

نلحظ من خلال ما تقدم التطور الكبير والمتسارع الذي طرأ على صناعة الفنادق، والذي كان بخطوات مدروسة تواكب تطور الحياة البشرية وحاجاتها المتجددة، حتى وصلت إلى ما وصلت عليه في عصرنا الحالي، من خلال المستوى الرفيع للخدمة المقدمة للمسافرين والنزلاء وتوفير الوقت والجهد عليهم وحفظ أمتعتهم وحاجياتهم الشخصية، مما يدفع بشكل أو بآخر إلى تشجيع الأفراد على السياحة بين البلدان، وكذلك إلى سهولة انتقال التجار ورجال الأعمال بين الدول، مما يسهم بنمو معادلات التجارة والتبادل التجاري بين البلدان المختلفة.

---

١- انظر الدكتور حميد عبد النبي الطائي، مدخل إلى إدارة الفنادق، دار الوراق للنشر والتوزيع عمان، الطبعة الأولى ٢٠٠٦، صـ ٥٥.

**ثالثاً: تعريف عقد الفندقة**

يتحتم علينا لفهم المعنى الحقيقي لعقد الفندقة، أن نبحث في التعريفات التي وضعت سابقاً، وهي التي تمثل الاجتهادات الفقهية في ظل غياب تنظيم تشريعي لهذا العقد، ولاسيما أن وضع التعريفات من عمل الفقهاء والقضاء. وعليه نقسم هذه الفقرة إلى جزئيتين، نخصص الأولى للتعريفات الفقهية والقضائية لعقد الفندقة، بينما تكون الثانية لتعريف عقد الفندقة في القانون.

**١- تعريف عقد الفندقة في الفقه القانوني:**

إن أهمية العلاقة بين الفندقي والنزلاء وقدم هذه العلاقة جعلت بعض الفقهاء يهتمون اهتماماً متزايداً بها، فأوردوا تعريفات متعددة لعقد الفندقة يرتكز كل تعريف على وجهة نظر معينة، و نعرض لهذه التعريفات لنصل لحقيقة هذه العلاقة، وذلك بعد أن نبين ما المقصود بالفندقي والنزيل، وهما طرفا عقد الفندقة. إذ يعرف الفندقي بأنه:( صاحب المنشأة الفندقية، وهو كل شخص اعتباري يرخص له بمزاولة هذا النشاط ويعد مسؤولاً عنه قانوناً[١] ). ويذهب فقهاء آخرون لتعريفه بأنه الشخص الذي يوفر للمسافر إقامة مؤقتة[٢]. فالفندقي

---

١- الدكتور أيمن فوزي المستكاوي، عقد الفندقة والالتزامات والحقوق الناشئة عنه، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، الطبعة الأولى عام ٢٠٠٧، صـ٢١.

٢- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، عقد النزول في الفندق دراسة في التزامات الفندقي ومسؤوليته المدنية في مواجهة السائح أو العميل، المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى عام ٢٠٠٨، صـ٦.

هو الطرف الأول في العقد وقد يكون شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً، والفرض الثاني هوا لأكثر وقوعاً من الناحية العملية.[١]

كما إنّ كلمة نزيل الذي نعنيه في هذا المقام تشمل كل من يتعاقد مع الفندقي على مأوى سواء أكان سائحاً خارجياً أم وطنياً مسافراً كان أم مقيماً في البلد[٢]. وفي تشريعات بعض الدول تستخدم بدلاً عن كلمة نزيل كلمة العميل والذي تعرفه بأنه: (هو الذي تقدم له الاداءات المتعددة في مقابل ما يدفعه من مال[٣]). فالنزيل يعرف بأنه: ( الشخص الذي يتعاقد مع الفندق بغرض التمتع بالإقامة في الفندق مع سائر الخدمات التي يقدمها الفندق له سواء كانت خدمات ترفيهية أم رياضية أم صحية أم غذائية[٤]). أما فيما يتعلق بعقد الفندقة في الفقه القانوني المصري، فقد اختلف الفقهاء المصريون بصدد تسمية هذا العقد، وإن كانوا قد اتفقوا إلى حد بعيد من حيث مضمونه. إذ أطلق عليه بعضهم عقد النزول في الفندق[٥]،

---

١- انظر الدكتور حسن حسين البراوي، المسؤولية المدنية لصاحب الفندق، بحث منشور في مجلة القانون والاقتصاد، العدد الخامس والسبعون، مطبعة كلية الحقوق جامعة القاهرة، عام ٢٠٠٥، صـ٦٢٣.

٢- انظر الدكتور حسن حسين البراوي، التزام صاحب الفندق بحفظ أمتعة العملاء في القانون القطري الجديد، بحث منشور في مجلة القانون والاقتصاد، العدد السادس والسبعون، مطبعة كلية الحقوق جامعة القاهرة عام ٢٠٠٦، صـ٤١٤.

٣- الدكتور عادل محمد خير، المخاطبة التشريعية للنشاط السياحي والفندقي، دار النهضة العربية بالقاهرة، الطبعة الأولى عام ١٩٩٣، صـ١٥٧.

٤- مشار لهذا الرأي لدى الدكتور أيمن فوزي المستكاوي، مرجع سابق، صـ٢١.

٥- الدكتور رمضان أبو السعود، النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية عام ٢٠٠٢، صـ٢٦.

وأطلق عليه فقهاء آخرون عقد النزيل مع الفندق[١]، وذهب جانب آخر من الفقه إلى تسميته بعقد المضايفة[٢]، وذهب أغلبية الفقهاء المصريين إلى تسميته بعقد الإقامة الفندقية[٣]. وذلك لأنه يعبر عن الغرض الرئيس من العقد، وهو الإقامة المؤقتة في الفندق.

أما من حيث التعريف، فقد عرفه بعض فقهاء القانون المصري بأنه:( عقد بموجبه يقدم أحد المتعاقدين، وهو الفندقي للآخر وهو النزيل المأوى والمأكل أو المأوى فقط خلال مدة معينة لقاء أجر أو مقابل معلوم من المال خلال مدة محددة[٤]). وعرفه فقهاء أخرون بأنه:( عقد تتعهد بمقتضاه المنشأة الفندقية، بأن تقدم لأحد عملائها أو وكيلها الإيواء مدة مؤقتة، وتقدم له أيضاً الطعام والشراب وتصون له أمتعته وتحرسها التي يحضرها معه إلى الفندق وأن تقدم له خدمات أخرى ثانوية وذلك مقابل مبلغ من المال يقدّر عادة طبقاً لنوع الإقامة والخدمات التابعة لها[٥]).

ويرى البعض بأن عقد الفندقة هو: ( العقد الذي بموجبه يقوم احد المتعاقدين

---

١- الدكتور علي سيد حسن ،الالتزام بالسلامة في عقد البيع (دراسة مقارنة)، دار النهضة العربية بالقاهرة، عام ١٩٩٠، صـ٦.

٢- الدكتور توفيق حسن فرج، عقد البيع والمقايضة، دار النهضة العربية عام ١٩٨٥، صـ١٧.

٣- حسن حسين البراوى، المسؤولية المدنية لصاحب الفندق، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، عام ٢٠٠٣ صـ٦.

٤- المستشار محمد محمد خليل، شرح التشريعات السياحية و الفندقية، مطبعة الهيئة المصرية للكتاب، عام ١٩٧٧، صـ١٣٨.

٥- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ١٥.

وهو الفندقي بتقديم المأوى والمأكل والمشرب فقط للطرف الثاني وهو النزيل خلال مدة معينة مقابل أجر محدد[١]).

أما القضاء المصري فقد ذهبت محكمة شمال القاهرة في حكم لها إلى تعريفه بأنه:( عقد بمقتضاه يقدم الفندقي للنزيل المأوى وخدمات أخرى في مقابل مبلغ معين، فهو بذلك مزيج بين عقود متعددة تتولد عنها التزامات متتالية في جانب كل من النزيل وصاحب الفندق فالأول يلتزم بأداء مقابل ما يؤدى له من خدمات، والثاني يلتزم بتقديم المسكن والمأكل أو الخدمة، والمحافظة على أمتعة النزيل، والمحافظة على سلامتها وسلامته[٢]).

أما الفقه العراقي فقد عرفه بتعريفات عديدة منها بأنه:( العقد الذي يتعهد بمقتضاه صاحب الفندق أن يقدم لأحد النزلاء الإقامة مدة مؤقتة والطعام والشراب، فضلاً عن حفظ أمتعته التي يأتي بها إلى الفندق وحراستها، وتقديم بعض الخدمات الثانوية، كخدمات التليفون والغسل ذلك مقابل مبلغ من المال يلتزم به النزيل، ويقدّر وفق نوع الإقامة والخدمات التابعة لها[٣]).

---

١ – انظر الدكتور محمد عبد الوهاب خفاجى، التنظيم القانوني للتشريعات السياحية والفندقية، منشورات كلية السياحة في الإسكندرية، الطبعة الثالثة عام٢٠٠٠، صـ ٢٢٧.

٢– قرار لمحكمة شمال القاهرة الابتدائية، في الدعوى رقم ٧٧٨ لعام ١٩٧٦م، نقلاً عن الدكتور محمد علي عمران، الالتزام بضمان السلامة وتطبيقاته في بعض العقود، دار النهضة العربية، القاهرة، عام ١٩٨٠، صـ ١١٩ هامش رقم ١٣٦.

٣– بتول أصراوة عبادي، العقد السياحي، أطروحة دكتوراه مقدمة إلى مجلس كلية الحقوق جامعة النهرين، عام ٢٠٠٧، نقلاً عن حسين عبيد شعواط، تكييف عقد الإقامة في الفندق، بحث منشور في مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، بغداد، العدد الأول المجلد الخامس في شهر حزيران عام ٢٠١٢، صـ ٢٨٣.

والجدير بالذكر أن مشروع القانون المدني العراقي لعام ١٩٨٦ قد عرف عقد الإقامة في الفندق في المادة ٧٨١ منه على أنه:( عقد يلتزم بمقتضاه صاحب الفندق بأن يهيئ للنزيل السكن، ويقدم له الخدمات التي تؤمن راحته في الفندق لقاء التزام النزيل بدفع الأجرة المقررة أو المتفق عليها بين الطرفين[١]). وهذا التعريف يعكس رغبة المشرع العراقي، بتقنين أحكام وقواعد خاصة لعقد الفندقة، وإضافته إلى طائفة العقود المسماة في القانون المدني، ولكن هذا المشروع لم يتبنى، ومازال عقد الفندقة عقد غير مسمى يخضع للقواعد العامة في القواعد العامة في القانون المدني حتى الآن.

نلحظ مما تقدّم أن كل هذه التعريفات السابقة، تنطلق من نقطة كون هذا العقد غير مسمى، ويشكل عقداً مركباً يجمع بين عدة عقود، وليس له تنظيم خاص، وعليه يمكن تطبيق أحكام عقد الإيجار على تأجير الغرفة، وأحكام عقد الوديعة على الأشياء المودعة لدى الفندقي، وما على القاضي في مثل هذه الحالات إلا تغليب عملية على أخرى وتطبيق أحكامها على حسب أهميتها والمقصود من العقد، ومع ذلك فهناك إشكالية تطبيق أحكام أي عقد من العقود المسماة الأخرى على العلاقة التي تجمع الفندقي بالنزيل، ومن ثم بات من الضروري النظر إلى هذه العلاقة على أنها ذات طابع خاص، لا تندرج تحت تنظيم أي عقد آخر، وإنما هي عقد خاص له مكانته الخاصة والمستقلة ينفرد بها ويتميز بها عن العقود الأخرى[٢].

---

١- حسين عبيد شعواط، مرجع سابق، صـ٣٠٣ هامش رقم ٥.

٢- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، عقد الفندقة، دار النهضة العربية بالقاهرة، عام ١٩٩٧، صـ٤٨.

وقد بقي عقد الفندقة رغم بعض المحاولات القليلة المتواضعة[١]، لتنظيم أحكامه عقداً غير مسمى، وعقداً مركباً يتأرجح بين أنظمة متعددة تنطبق عليه بعض الأحكام بصفة جزئية غير كاملة، قد تؤدي في بعض الأحيان إلى الإنقاص من قيمة العلاقة بين النزيل والفندقي، وهي العلاقة الآخذة في التطور والتعقيد يوماً بعد يوم.

**٢- تعريف عقد الفندقة في القانون:**

يجب القول بأنه لا يوجد في القانون المدني السوري أو القانون المدني المصري أي تعريف لعقد الفندقة، أو أي قانون خاص يحكم هذا العقد.

فقد اقتصرت نظرة المشرعين السوري والمصري لعقد الفندقة، على مسؤولية الفندقي عن ضياع الأشياء التي يأتي بها النزلاء وتلفها، بحيث تضمنت بعض مواد القانون المدني إشارة إلى هذه العلاقة، في معرض حديثهما عن عقد الوديعة، إذ حددا أحكام الوديعة الفندقية، وكذلك في حقوق الامتياز، حيث أعطى المشرعان الفندقي حق امتياز على أمتعة النزيل، التي يحضرها إلى الفندق، إذا كان للفندقي مبالغ مستحقة في ذمة النزيل.

---

١- محاولات تنظيم عقد الفندقة :

- المعاهدة الأوربية المتعلقة بمسؤولية الفندق عن الأشياء التي يحملها النزيل المبرمة في ١٩٦٢/١٢/١٧م والتي دخلت حيز التنفيذ في ١٩٦٧/٢/١٥م.
- المرسوم التشريعي المصري رقم ١ لعام ١٩٧٣م الخاص بالمنشآت السياحية المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٩ في ١٩٧٣/٣/١م، والذي نظم الفصل الرابع منه العلاقة بين العملاء ومستغلي المنشآت الفندقية والسياحية في المواد: الثامنة والتاسعة والعاشرة.

وعقد الفندقة وفقاً للتشريعين السوري والمصري، هو عقد غير مسمى يخضع بأحكامه إلى القواعد العامة في القانون المدني، وهو عقد مركب من عدة عقود منها عقد الإيجار، وعقد الوديعة، وعقد البيع، ولم يخصاه بطبيعة خاصة أو مستقلة.

ونظراً لأهمية هذا العقد وعلاقة الفندقي مع النزيل وضرورة تنظيمها تنظيماً مستقلاً، يتماشى مع ضرورتها الملحة في الوقت الحالي ولاسيما في الدول التي تشجع الاستثمار في المجال السياحي من جهة، ومن جهة آخر تهدف لحماية النزلاء وتوفير ضمانات لهم، مما يشجعهم على تفضيل هذه الدول عن غيرها نظراً للمنافسة القائمة بين الدول على جذب السياح، لذا عمدت الجمهورية الجزائرية إلى إصدار تشريع خاص ينظم عقد الفندقة حيث أصدرت القانون رقم /١/ الصادر بتاريخ ١٩٩٩/١/٦م، والذي يعد تشريعاً خاصاً، ينظم الجوانب القانونية للعلاقة بين الفندقي والنزيل. وبهذا تحول العقد الفندقي من عقد غير مسمى إلى عقد مسمى وعقد مستقل ومتكامل، إذ تولت المادة السابعة من هذا القانون تعريف عقد الفندقة ونصت على ما يأتي: ( يقصد بعقد الفندقة في مفهوم هذا القانون، كل عقد يلتزم بمقتضاه الفندقي الذي يمارس نشاطه بمقابل إيواء الزبون مؤقتاً دون أن يأخذ هذا الأخير الفندق مسكناً له، والمحافظة على أمتعته التي يودعها في المؤسسة، وتقديم خدمات إضافية له عند الحاجة مقابل موافقة الزبون على تعليمات النظام الداخلي، ودفعه مبلغاً تقدر قيمته حسب نوعية الخدمات )، وبهذا يكون المشرع الجزائري قد حسم الموقف في إشكالية تعريف عقد الفندقة، إذ أورد التعريف في مادة قانونية صريحة وواضحة، وجاء هذا التعريف أشمل من باقي التعريفات الفقهية، إذ بين جميع العناصر

الأساسية التي يتكون منها هذا العقد والمحل الأساسي الذي يشمله، وهو الإيواء والمحافظة على الأمتعة المودعة، وكذلك تقديم الخدمات التي يطلبها على حسب توافرها لدى المؤسسة الفندقية، كما بينّ بشكل أوسع التزامات النزيل، إذ نص على ضرورة التزام النزيل بالموافقة على تعليمات النظام الداخلي للفندق، في حين وجدنا أن التعريفات الفقهية لم تنص إلا على التزام واحد للنزيل وهو التزامه بدفع مبلغ مالي يتناسب مع قيمة الخدمات المقدمة ونوعيتها، ويقصد بنوعية الخدمات وقيمتها التصنيف السياحي الموجود للفنادق، وذلك المتعارف عليه على حسب عدد النجوم، فهناك فنادق ذات نجمتين أو ثلاث نجوم، وكلما زاد عدد النجوم ينعكس ذلك على زيادة في نوعية الخدمات وحسن جودتها، وكذلك فخامة الفندق ومساحته وعدد الغرف الفندقية ومستوى الضيافة الذي يقدمه، ويدل في الغالب على مستوى زبائنه الاجتماعي والمادي.

كما يبين التعريف أيضاً ما يجب على كل طرف فعله، وإن كان هذا التعريف قاصراً لا يشتمل على ما ينتج عن كامل آثار عقد الفندقة، فهو يعد تعريفاً كافياً إلى حد بعيد في تنظيم هذه العلاقة الشائكة.

يتبين لنا من خلال تعريف عقد الفندقة، سواء في القانون الجزائري، أم من خلال وجهة نظر فقهاء القانون المدني المصريين لهذا العقد، أن هذا العقد يتمتع بعدة خصائص عامة، منها أنه ملزم لجانبي طرف العقد، وكذلك بأنه عقد رضائي لا يشترط لإبرامه صورة معينة، كما يتمتع بخصائص خاصة به، فهو عقد غير مسمى وعقد مركب، إن هذه الخصائص التي يتميز بها عقد الفندقة وغيرها سنشرحها فيما يأتي.

**الفرع الثاني: خصائص عقد الفندقة**

يمكن القول بأن هذا العقد بالإضافة إلى تمتعه بالخصائص العامة التي يشترك فيها مع باقي العقود، يتمتع بخصائص خاصة قد لا تجتمع جميعها في أي عقد آخر. ولهذا سنبحث في الخصائص العامة ثم ننتقل للبحث في الخصائص الخاصة فيما يأتي:

**أولاً: الخصائص العامة لعقد الفندقة**

هي الخصائص التي تتمتع بها معظم العقود كعقد البيع والإيجار، وأهمها أنه عقد ملزم لجانبين، وعقد رضائي، وعقد معاوضة، وعقد زمني.

**١- عقد الفندقة عقد ملزم للجانبين:**

العقد الملزم لجانبين هو العقد الذي ينشئ التزامات متقابلة، منذ إبرامه في ذمة كلا المتعاقدين، كعقد البيع[١].

وإن عقد الفندقة يتميز بهذه الخاصية، لأنه ينتج التزامات متقابلة على عاتق كلا الطرفين، إذ يلتزم الفندقي بتوفير الإقامة المناسبة الهادئة للنزيل، وكذلك المحافظة على أمتعته الشخصية. وبالمقابل يلتزم النزيل بدفع ما يفرض عليه من مبالغ مالية لقاء الإقامة والخدمات التي يقدمها الفندقي.

وقد أضاف المشرع الجزائري مجموعة من الالتزامات الأخرى، على عاتق كلا الطرفين، حيث ألزم الفندقي باللباقة في معاملة النزيل، واطلاعه على النظام

---

١- الدكتور سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني نظرية العقد والإرادة المنفردة، منشورات صادر بيروت، الطبعة الرابعة عام ١٩٩٨، صـ١٨٥.

الداخلي للمؤسسة الفندقية، وكذلك بالتزامه في توفير الهدوء في كل أماكن الفندق، وغيرها من الالتزامات[١].

ويلتزم النزيل إخطار الفندقي في حال علمه بتلف شيء مملوك له أو تخريبه، وكذلك يكون ملزماً باحترام النظام الداخلي للفندق[٢]. إن هذه التزامات المتقابلة بين طرفي العقد وارتباطها فيما بينها، ترتب على عقد الفندقة الآثار التي تترتب على العقود الملزمة للجانبين، من حيث فسخ العقد والدفع بعدم التنفيذ، ومن حيث تبعية الهلاك.

فوفقاً للقواعد العامة في القانون المدني السوري في العقود الملزمة لجانبين، إذا لم يقم أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه، فإنه يحق للطرف الآخر طلب فسخ العقد[٣]، مثال: إذا امتنع النزيل عن دفع أجرة غرفة الفندق، يحق للفندقي فسخ العقد، وطرد النزيل من الفندق.

وكذلك يحق لكل المتعاقدين الدفع بعدم التنفيذ إذا لم يقم المتعاقد الآخر بالتزامه[٤]. فيحق للفندقي عدم تنفيذ التزامه، والمتمثل بتوفير الإقامة الهادئة للنزيل في الفندق، إذا لم يقم النزيل بالتزامه في احترام النظام الداخلي للفندق.

أما فيما يتعلق بتبعية الهلاك فإنه إذا استحال على أحد المتعاقدين، القيام بتنفيذ الالتزام الذي على عاتقه، بسبب أجنبي لا يد له فيه كالقوة القاهرة، فإن التزامه

---

١- نص المشرع الجزائري في قانون عقد الفندقة، على التزامات الفندقي في المواد من ٢٠ إلى ٢٨.

٢- نص المشرع الجزائري في قانون عقد الفندقة، على التزامات النزيل في المواد من ٣٦ إلى ٤٠.

٣- انظر الفقرة الأولى من المادة ١٥٨ القانون المدني السوري.

٤- انظر المادة ١٦٢ من القانون المدني السوري.

ينقضي، ومن ثم ينقضي التزام الطرف المقابل وينتهي العقد من تلقاء نفسه، كحدوث زلزال أدى إلى دمار الفندق، وعجز الفندقي على القيام بتأمين الإقامة للنزيل مما يؤدي إلى انقضاء التزام النزيل بدفع الأجرة[١].

**٢- عقد الفندقة عقد رضائي:**

العقد الرضائي هو العقد الذي يكفي لانعقاده، مجرد تراضي الطرفين دون حاجة إلى إفراغه في صورة معينة، ودون الحاجة إلى أي إجراء أخر.[٢] وهذا ما ينطبق على عقد الفندقة، حيث إن تبادل الفندقي والنزيل، للإيجاب والقبول يبرم العقد. ومع ذلك فارتباط الطرفين لا يتحقق عملاً في الأعراف المهنية، إلا عند توقيع النزيل على الورقة المقدمة بواسطة الفندقي، ويلحظ أن هذا الأمر يتعلق ببدء سريان العقد، وليس بإبرامه، أما الكتابة فهي واردة في مجال العلاقات الفندقية، خاصة إذ علمنا بأن الفندقي ملزم بمسك سجلات تحت طائلة العقوبة يدون فيها معلومات خاصة بالزبائن وكذلك فقد يتم الحجز عن طريق رسالة ومع ذلك يبقى هذا العقد عقدا رضائياً لا شكلياً وما تلك الأشكال إلا وسائل للإثبات[٣]، وقد نصت المادة ٥٧ من قانون الفندقة الجزائري على أنه:( تلتزم المؤسسات الفندقية بمسك بطاقات استعلامية عن الزبائن وتقدم هذه البطاقات عند أي تفتيش تقوم به مصالح الأمن ). وقد ينقلب العقد عينياً هنا إذا اشترط الفندقي دفع مبلغ مقدم عند الحجز. وليس ثمة ما يمنع من اتفاق الطرفين على وجوب

---

١- انظر المادة ١٦٠ من القانون المدني السوري.

٢- انظر الدكتور سليمان مرقس، مرجع سابق، صـ١٨٨.

٣ - الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، صـ٥١.

الكتابة لانعقاد العقد، فيصبح العقد شكلياً بناء على هذا الاتفاق[١]، ولكن هذه حالة خاصة، فالعقد في أساسه عقد رضائي، يتوقف على تبادل الإيجاب والقبول وتطابقهما.

وبهذا نص المشرع الجزائري في المادة التاسعة من قانون عقد الفندقة، على ما يأتي:( يعتبر العقد الفندقي مبرماً إذا قبل صراحة أحد الطرفين العرض الذي يتقدم به الطرف الآخر، ولا يوجد شكل معين بالنسبة لمثل هذا العقد ).

**٣- عقد الفندقة عقد مؤقت وزمني:**

تقسم العقود من حيث الزمن، إلى عقود فورية وعقود زمنية.
العقود الفورية هي العقود التي تؤدي إلى التزامات تقع على عاتق أطراف العقد، وتنفذ فوراً ولا يكون الزمن عنصراً جوهرياً فيه مثل عقود البيع.
أما العقد الزمني فهو العقد الذي يكون فيه للزمن دور هام، لأنه يحدد مقدار المنفعة أو الخدمات المعقود عليها.[٢]
وبما أن الغرض الأساسي من عقد الفندقة هو الإيواء، والذي يكون حتماً مدة زمنية أقلها يوم واحد، فهو عقد زمني، لأن الوقت له أهمية في العقد، وفي التزامات كلا الطرفين.
فعلى سبيل المثال كلما زادت مدة الإيواء زادت الأجرة الواجبة على النزيل للفندقي، فعقد الفندقة لا يمكن تنفيذه مرة واحدة، ولابد لتنفيذه من مرور الزمن، ومن خلال تعريف المشرع الجزائري لعقد الفندقة في المادة السابعة نص على

---

١- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ٣٧، ٣٨.

٢- الدكتور عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص١٦٦.

أن الإيواء مؤقت، وعليه عدّ العقد عقداً مؤقتاً ومحددة المدة. كون النزيل يتفق مع الفندقي على مدة الإيواء. ويترتب على اعتبار عقد الفندقة من العقود الزمنية عدة آثار، تتعلق بقواعد الفسخ ونظرية الظروف الاستثنائية والأعذار.

فأثر فسخ العقد في العقود الزمنية، ومنها عقد الفندقة، ينسحب على المستقبل فقط دون أن يكون له أي أثر رجعي، لأن الالتزامات التي نفذت لا يمكن الرجوع عنها[١]، كحفظ الفندقي لأمتعة النزيل لعدة أيام قبل فسخ العقد.

أما فيما يتعلق بنظرية الظروف الاستثنائية، والتي يعد مجال تطبيقها على العقود الزمنية المستمرة، وتطبق على عقد الفندقة، فإذا حصلت حوادث عامة وغير متوقعة أدت لتغير الظروف الطبيعية التي ينفذ العقد فيها، وأصبح التزام المدين مرهقاً مما يؤدي إلى خسارة فادحة تتعدى الحد المعقول ويتم تقدير الاختلال بشكل موضوعي لا شخصي[٢]، فيترتب على ذلك إنقاص التزامات المدين والدائن.

{{ وهذا ما حدث في جمهورية مصر العربية خلال الفترة التي نشطت فيها حوادث الإرهاب ضد السياحة، مما أدى إلى انقضاء الكثير من عقود الإقامة

---

١- الدكتور سليمان مرقس، مرجع سابق، ص١١١.

٢- الدكتور محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني النظرية العامة للالتزام الجزء الأول مصادر الالتزام المصادر الإرادية، مطبعة رياض دمشق، ١٩٨٢، بند ٤٤٧.

الفندقية والتي أبرمت قبل هذه الفترة بصورة نهائي كون مدة التوقف تجاوزت المدة المتبقية المحددة في العقود [١]}}.

كما لا يلزم النزيل في العقود المستمرة أيضاً وفقاً للقواعد العامة، في إعذار الفندقي لاستحقاق التعويض، إذا تأخر الأخير عن توفير الإقامة للنزيل خلال مدة محددة، ويعد هذا التأخير ناهياً للالتزام وليس تأخراً في تنفيذه، وكذلك لا يلزم الفندقي بالأعذار، لاستحقاق التعويض إذا لم يحترم النزيل النظام الداخلي للفندق.

**٤- عقد الفندقة عقد معاوضة:**

عقد المعاوضة هو العقد الذي يأخذ فيه كل من المتعاقدين مقابلاً لما يعطيه للمتعاقد الآخر[٢]. ومثاله عقد الإيجار وعقد العمل.

وليس أبلغ في الدلالة على كون عقد الفندقة من عقود المعاوضة، هو أن الفندقي يأخذ مقابلاً لما يعطيه، فأنه يأخذ الأجرة من النزيل مقابل تقديم المأوى والمأكل والمشرب له، كذلك الشأن بالنسبة للنزيل حيث أنه يتلقى مقابلاً لما يعطيه، فيعطي الأجرة مقابل أن يقدم له الفندقي المأوى والمأكل والمشرب[٣].

---

١- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، هامش صـ٤١، نقلاً عن مجلة الأهرام الاقتصادية عدد١٢٨١، تاريخ ١٩٩٣/٨/٢م، صـ١٠.

٢- الدكتور توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام مقارنة بين القوانين العربية، مطبعة الدار الجامعية بيروت، الطبعة الثالثة بدون سنة طبع، صـ ٥٠.

٣- المستشار محمد محمد خليل، مرجع سابق، صـ١٣٨.

**ثانياً: الخصائص المميزة لعقد الفندقة**

وهي الخصائص التي ينفرد فيه عقد الفندقة عن غيره من العقود، ويتميز بها كونه عقداً غير مسمى، وعقداً مركباً، وعقداً مختلطاً، إذ إنه عقد تجاري بالنسبة للفندقي، ومدني بالنسبة للنزيل، وكذلك الجدل الحاصل كونه عقداً من عقود الإذعان أم من عقود المفاوضة والمناقشة، وغيرها من الخصائص والتي سنستعرضها فيما يلي:

**١- عقد غير مسمى:**

تنقسم العقود من حيث تنظيم المشرع لها، وإيجاد قواعد خاصة تحكمها أو خضوعها لقواعد عامة تضبطها، إلى عقود مسماة وعقود غير مسماة.
فالعقود المسماة نظمها المشرع بنصوص قانونية تحدد معالمها من حيث الأركان والآثار. وقد بلغت قواعدها حدا من الاستقرار، وهي كثيرة ومتنوعة مثل عقد البيع، وعقد الإيجار، وعقد الوكالة، وعقد الكفالة، وعقد الشركة، وعقد القرض.....الخ[١].

أما العقود غير المسماة، فهي العقود التي لم يضع لها المشرع أي تنظيم تشريعي خاص بها.[٢] ولا تنظيماً قانونياً يحكمها، وإنما تخضع هذه العقود في

---

١- المحامي محمود زكي شمس، شرح القانون المدني الجزء الأول، مطبعة الداودي، الطبعة الأولى عام ٢٠١٠، صـ٣١٩.

٢- {{ ينبغي عدم الخلط بين مدلول العقود غير المسماة في فقه القانون المدني المعاصر ومدلولها في القانون الروماني، ففي القانون الروماني كان يقصد بها طائفة من العقود التي تقع صحيحة رغم

أحكامها وقواعد تكوينها للقواعد العامة التي تقررت لجميع العقود، شأنها في ذلك شأن العقود المسماة. أما الأحكام التفصيلية، فيجب على الأفراد أن يدونوها وينفذوها مالم تكن مخالفة للنظام العام[1]، مثل: عقد العلاج الطبي، وعقد الإعلان في الصحف، عقد الاشتراك في خدمة الجوال، وغيرها من العقود.

إن عقد الفندقة في التشريع السوري والمصري يدخل تحت هذه الطائفة من العقود غير المسماة، كون المشرع لم يضع له أحكاماً خاصة به تحكمه ، وإنما يخضع في تنظيمه وأركانه وآثاره للقواعد العامة في القانون المدني، باستثناء النصوص الخاصة التي تنظم الوديعة الفندقية، والامتياز الممنوح للفندقي على أمتعة النزيل.

أدى غياب التشريع الذي يحكم هذا العقد إلى العديد من الإشكاليات الناشئة من العلاقة بين الفندقي والنزيل، ومرد ذلك بالإضافة إلى أن عقد الفندقة عقد غير مسمى، هو الطبيعة الخاصة لهذا العقد تحديداً، وذلك لأنه يحتوي على مجموعة من الالتزامات، يمكن أن ترد كل منها إلى أحد العقود المسماة، وهي عقد الإيجار بالنسبة للغرفة الفندقية، وعقد البيع للمأكولات والمشروبات،

---

عدم اتخاذها الشكل الرسمي كوسيلة للتخفيف من القواعد الشكلية التي كانت سائدة وكذلك رغم عدم دخولها في طائفة العقود العينية أو الرضائية بشرط قيام أحد المتعاقدين بتنفيذ الالتزام.}}.

نقلاً عن الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، التزام السلامة لنزلاء الفنادق والقرى السياحية، دار المطبوعات الجامعية عام ٢٠٠٧، هامش صـ١٩.

١- أحمد مدحت حسن، التشريعات السياحية والفندقية وعقد الإقامة بالفندق، دار النهضة العربية بالقاهرة، الطبعة الثانية عام ١٩٨٧، صـ١٣٠.

والوديعة لأمتعة النزيل، مما يثير العديد من الصعوبات، ويصبح النزاع أكثر تعقيداً للقاضي عند حدوث أي خلاف بين الفندقي والنزيل.

أما فيما يتعلق بالمشرع الجزائري، فإنه عدّ هذا العقد عقداً غير مسمى وعليه خضع للقواعد العامة، حتى صدور القانون رقم ١ لعام ١٩٩٩م، أصبح بموجبه عقداً مسمى له تشريع خاص وأحكام تنظمه وتنظم كل ما ينشأ عنه.

جاء هذا القانون بتشريع مستقل مكون من ٩٩ مادة، تبحث هذه المواد القانونية في كل ما يتعلق بعقد الفندقة وآثاره، وكذلك فيما يتعلق بقواعد الترخيص للمنشآت الفندقية، وهذه تعد خطوة جيدة تحسب للمشرع الجزائري لإزالة كل لبس أو غموض يتعلق بهذا العقد، وخطوة بالغة الأهمية في تشجيع الاستثمار السياحي والسياحة.

**٢- عقد الفندقة عقد مختلط:**

يعد عمل الفنادق عملاً تجارياً، وذلك بموجب نصوص القانون التجاري السوري الصادر بتاريخ ٢٠٠٧/١١/٢٦م وعليه يعد عقد الفندقة عقداً تجارياً بالنسبة للفندقي. وذلك لأن العمل التجاري هو كل عمل يتم على سبيل الاحتراف ويقصد به تقديم خدمات للآخر مقابل الحصول على أجر.[١] هذا ولا تخرج الفندقة عن كونها بيع خدمات للحصول على الأرباح، كما أن نشاط الفندقي المعتاد هو إبرام عقود الإقامة وتنفيذ آثارها[٢].

---

١- انظر الدكتور جاك الحكيم، الحقوق التجارية والأعمال التجارية والتجار والمتجر الجزء الأول، منشورات جامعة دمشق، الطبعة الحادية عشر عام ٢٠٠٥، صـ ٨٠.

٢- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ٢٦.

وفيمّا يترتب على عد عقد الفندقة من جانب الفندقي عقداً تجارياً، أنه يجوز له إثبات هذا العقد بطرق الأثبات كافة، كالبينة وشهادة الشهود والقرائن[١]. أما فيما يتعلق بالنزيل فيعد هذا العقد بالنسبة له عقداً مدنياً، وعليه لا يجوز له إثبات هذا العقد فيما يجاوز الخمسمائة ليرة سورية إلا بالكتابة، حسب قانون البينات السوري.[٢]

وعلى أي حال فإن العرف الجاري يقوم على أن الفندقي يحصل على توقيع النزيل، على أنموذج عقد مطبوع ومعد سلفاً يتضمن البيانات المتعلقة بالنزيل كافة، وهو دليل كتابي يحتج به الفندقي لإثبات العقد في مواجهة النزيل.

أما فيما يتعلق بالنظام القانوني الذي يخضع له العقد إذا كان تجارياً بالنسبة للفندقي ومدنياً بالنسبة للنزيل، فقد ذهب فقهاء القانون التجاري إلى عد هذه العقود، "الأعمال التجارية المختلطة"، بمعنى أنه يكون العمل تجارياً بالنسبة لأحد الطرفين ومدنياً بالنسبة للطرف الآخر، وحكم هذا العمل التجاري المختلط أنه يخضع لنظام قانوني مزدوج، فهو يخضع لأحكام القانون التجاري بالنسبة للتاجر وهو الفندقي ولأحكام القانون المدني بالنسبة للنزيل[٣].

---

١- انظر الدكتور فواز صالح – مرجع سابق، صـ١٠٤.

٢- نصت المادة ٥٤ من قانون البينات السوري على أنه:( إذا كان الالتزام التعاقدي في غير المواد التجارية تزيد قيمته على خمسمائة ليرة، أو كان غير محدد القيمة، فلا تجوز الشهادة في إثبات الالتزام أو البراءة منه، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك. أما في الالتزامات التجارية إطلاقاً، وفي الالتزامات المدنية التي لا تزيد قيمتها على خمسمائة ليرة، فيجوز الإثبات بالشهادة ).

٣- الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، صـ٥٥.

**٣- عقد الفندقة عقد مركب:**

إنّ من الخصائص التي ينفرد بها هذا العقد أنه من العقود المركبة، إذ إنّ العقود تنقسم إلى عقود بسيطة وعقود مركبة.

فالعقد البسيط هو عقد وحيد منفرد ويهدف إلى تحقيق غاية واحدة، ولا يمتزج بغيره من العقود مثل عقد البيع والتي تنحصر غايته بنقل ملكية المبيع من البائع إلى المشتري، وكذلك عقد الإيجار الذي يكون الغاية منه تمكين المستأجر من الانتفاع بشيء مملوك للمؤجر.

أما العقد المركب فهو عقد واحد يحقق أغراضاً متعددة تهدف إليها في العادة عدة عقود مختلفة.[١]

ومثال ذلك عقد الفندقة، إذ يهدف إلى تحقيق أغراض متعددة ، تتجلى من الخدمات التي يقدمها الفندقي للنزيل، والتي تتمثل في تأجير الغرفة، وبيع الطعام والشراب، وحفظ ودائع النزيل، وتقديم جميع الخدمات الفندقية الأخرى.

وعليه فهو يشتمل على عدة عقود، فهو عقد إيجار بالنسبة للغرفة ولكن ينبغي ملاحظة أن عقد الفندقة، وإن كان يشتمل على إجارة، فأنها تختلف عن الإجارة العادية، فالتزام الفندقي يتضمن بالإضافة إلى التزام المؤجر الأساسي في عقد الإيجار، التزام بضمان سلامة السائح في شخصه وماله، وتقديم الخدمات الفندقية الأخرى[٢]، وكذلك فهو يتضمن عقد بيع بالنسبة للمأكولات والمشروبات، وعقد الوديعة بالنسبة لحفظ أمتعة النزيل، وعقد عمل في العلاقة بين النزيل

---

١- الدكتور سليمان مرقس، مرجع سابق، ص١١٤.

٢- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ٢٢.

وعمال الفندق[١]، وعقد مقاولة فيما يتعلق بالخدمات البريدية وخدمات الاتصالات وغيرها من الخدمات[٢]. وقد ذهب بعض الفقهاء إلى القول بتجزئة عقد الفندقة إلى عدة عقود منفصلة، فهو عقد إيجار بالنسبة إلى الغرفة الفندقية، وعقد وديعة بالنسبة لأمتعة النزيل وأمواله، وعقد مقاولة للخدمات الفندقية، وعقد بيع للمأكولات والمشروبات، فتطبق عليه أحكام هذه العقود وفق ما وضعت، فإذا جمع العقد المركب بين عدة عقود تتباين أحكامها في المسألة الواحدة بحيث لا يمكن الجمع بينها، تعين تغليب إحداها على غيرها في ضوء ما قصده الطرفان من التعاقد في جملته، باعتباره العنصر الأساسي، وتطبيق أحكامه على العقد المركب[٣]. وإنّ فكرة تجزئة العقد ظلت محدودة الأثر في الفقه نادرة التطبيق في القضاء[٤].

أما المشرع الجزائري رغم عدّه عقد الفندقة عقداً مستقلاً بذاته عن باقي العقود، من حيث أحكامه وضوابطه، فإنه وحسب التعريف الوارد لعقد الفندقة في المادة السابعة من قانون رقم ١ لعام ١٩٩٩، لا يتضمن عملية واحدة، وليس القصد من إنشائه تحقيق هدف واحد فقط وهو الإيواء مثلاً، بل هو يشتمل على عدة أهداف وعمليات هي الإيواء وحفظ الأمتعة وبيع المأكولات وغيرها من الخدمات مما يجعل عقد الفندقة عقد مركب.

---

١- الدكتور أحمد مدحت حسن، مرجع سابق، صـ١٣٨.

٢- الدكتور رمضان أبو السعود، مرجع سابق، صـ٣٤.

٣- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، هامش صـ٢٤. نقلاً عن صلاح الدين عبد الوهاب، مسؤولية وكالات السفر والسياحة عن أعمالها، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية عدد٢ عام ١٩٦٧، صـ٢٨.

٤- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ٢٤.

**٤- عقد الفندقة عقد إذعان:**

عقود الإذعان هي العقود التي يقتصر القبول فيها على مجرد التسليم بشروط وضعها الموجب ولا تقبل المناقشة فيها،[١] ومن أمثلة هذه العقود: عقد النقل بالسكك الحديدية، وعقد الاشتراك بالكهرباء، ويشترط أن تتعلق هذه العقود بسلع ومرافق تعد ضرورية للمستهلك أو المنتفع، وتكون محتكرة من قبل الموجب بطريقة قانونية أو فعلية، وأن يصدر الإيجاب ويكون موجهاً إلى الناس كافة، وبشروط واحدة ومدة غير محددة.[٢]

إن عقد الفندقة من عقود الإذعان[٣]، ينبغي للنزيل بموجبها التسليم بالشروط التي يضعها الفندقي وقبولها دون أن يكون له حق أو حرية في مناقشتها أو تعديلها، فمثلاً أجرة الغرفة الفندقية تكون ثابتة لجميع النزلاء مفروضة من قبل الفندقي الذي يعدّ الطرف الأقوى في العلاقة التعاقدية، وعليه يكون النزيل مذعناً والفندقي مذعناً له. إنّ هذه القوة التي تمتلكها المنشآت الفندقية، تعبّر عن عدم المساواة بينها وبين النزيل، مما يدفعها إلى استغلال حاجة النزيل لها، فتعمد إلى فرض شروط تعسفية على النزيل، كما أن الخدمات السياحية والفندقية تعدُ من الضرورات بالنسبة لما وصلت إليه الحياة الاجتماعية والاقتصادية من تطور، وأن الإيجاب الموجه من الفندقي إيجاب عام ودائم.

---

١- انظر المادة ١٠١ من القانون المدني السوري.

٢- الدكتور توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام مقارنة بين القوانين العربية، مرجع سابق، صـ ٥٩.

٣- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ٤٠.

أمّا المشرعان السوري والمصري، وفي ظل القواعد العامة في القانون المدني، فإنّهما وفرا الحماية اللازمة للطرف المذعن في العملية التعاقدية، وذلك من خلال نص المادة ١٥٠ من القانون المدني السوري إذ نصت على أنه:( إذا تم العقد بطريق الإذعان، وكان قد تضمن شروطاً تعسفية، جاز للقاضي أن يعدل هذه الشروط أو أن يعفي الطرف المذعن منها، وذلك وفقاً لما تقضي به العدالة. ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك). كذلك أعطى المشرع حماية أخرى للطرف المذعن في المادة ١٥٢ قانون مدني في فقرتها الثانية، إذ نصت على أنه:( ٢- ومع ذلك، لا يجوز أن يكون تفسير العبارات الغامضة في عقود الإذعان ضاراً بمصلحة الطرف المذعن ). كما أوجد المشرع السوري نوعاً من الحماية الفنية للنزيل، وذلك من خلال ما ورد في نص المادة السادسة الفقرة الأولى من المرسوم التشريعي رقم ١٩٨ لعام ١٩٦١، ونص المادة الرابعة من القرار ٢٠١ لعام ١٩٩٢[١]، واللذان تتعلقان بتقسيم المنشآت الفندقية والسياحية

---

١- نصت المادة السادسة من المرسوم التشريعي رقم ١٩٨ لعام ١٩٦١م، على أنه:( أ، تصنف المؤسسات الفندقية والمحال العامة إلى درجات: ممتازة، أولى، ثانية، ثالثة، ويجري التصنيف بصورة تتناسب مع تجهيزات ونوعية الخدمات فيها. ب، يمكن تقسيم كل من الدرجات المذكورة في الفقرة السابقة إلى فئتين أو ثلاث وتحدد بقرار من وزير الاقتصاد بناء على اقتراح مديرية السياحة المواصفات اللازمة لتصنيف المؤسسات الفندقية والمحال العامة وذلك في حدود الدرجات والفئات المبينة في الفقرة السابقة ).

تنص المادة الرابعة من القرار ٢٠١ لعام ١٩٩٢م على أنه:( يقابل مصطلح النجوم المتخذة أساسا لتصنيف الفنادق في هذا القرار مصطلح الدرجات المنصوص عليها في الفقرة /آ/ من المادة السادسة من المرسوم التشريعي رقم ١٩٨ لعام ١٩٦١ وفق ما يأتي: خمس نجوم تعني المستوى الدولي، أربع نجوم تعني المستوى الممتازة، ثلاث نجوم تعني الدرجة الأولى، نجمتين تعني الدرجة الثانية، نجمة واحدة تعني الدرجة الثالثة، وتقسم إلى فئات ).

إلى درجات وتصنيفها وفق الخدمات التي تقدمها، ومن ثمّ وضع مواصفات قانونية لكل درجة من درجات الفنادق، ويراعى فيها الخدمة الفندقية والأسعار التي يلتزم بها النزيل والهدف من ذلك حماية النزيل، من الخدمات الفندقية الرديئة أو التي لا تتناسب والسعر المعلن.

إنّ من صور حماية النزيل أيضاً ما نص عليه المشرع المصري في القانون رقم ١ لعام ١٩٧٣ بشأن المنشآت الفندقية والسياحية، إذ نصّت عليه المادة ١٢منه على أنّ:( يحدد وزير السياحة أسعار الإقامة ورسم الدخول والارتياد وأسعار الوجبات والمأكولات والمشروبات وغيرها من الخدمات التي تقدمها المنشاة الفندقية ). أما قانون عقد الفندقة الجزائري، فقد جاء صارماً في هذه النقطة، ويفهم من تحليل بعض مواده بأنه يعد صراحة هذا العقد من عقود الإذعان، وليس من عقود المناقشة أو التفاوضية، إذ منح المشرع الجزائري الفندقي الحق في رفض استقبال النزيل وعدم إبرام العقد معه إذا عرض الفندقي على النزيل أسعار الخدمات المعمول به ولم يقبلها النزيل، وهذا ما نصت عليه المادة ١٩ في فقرتها الأولى ( يحق للفندقي رفض الزبون إذا لم يقبل الأسعار المعمول بها في المؤسسة الفندقية ). فالفندقي هو الذي يحدد الشروط التي تحكم العقد، ولا يملك النزيل سوى قبول التعاقد أو رفضه دون أن يكون له الحق في مناقشة العقد، وهذا ما يجعل هذه العلاقة قريبة من فكرة الإذعان. وقد يدفع البعض أنّ عقد الفندقة ليس من قبيل عقد إذعان، وذلك بسبب تعدد الفنادق وكثرتها، فالنزيل الذي لا يقبل بالأسعار في فندق معين يمكن له النزول في فندق آخر بأسعار أخرى تنال رضاه، وهذا الرأي صحيح، لكنّ النزيل لا يملك الحق في

مناقشة العقد حتى لو كانت شروطه مناسبة، مما يكسب هذا العقد خاصية الإذعان.

**٥- عقد الفندقة عقد خدمات:**

تقسم العقود التي يعرضها الفقه المعاصر، وفق محلها أو طبيعة الالتزامات المتولدة عنها، إلى عقود يكون محلها الأموال، وعقود أخرى محلها تقديم خدمات.

النوع الأول من العقود طبقاً لهذا التقسيم هي تلك العقود التي تقع أو يكون محلها أشياء مادية، وهي إما أن تكون عقود نقل ملكية مال من شخص إلى آخر، مثل عقود البيع والهبة والمقايضة.....إلخ، وإما أن تتضمن نقل لحراسة مال من شخص لآخر، مثل عقد الوديعة. والنوع الثاني من العقود طبقاً لهذا التقسيم هو عقود الخدمات، وهي تلك العقود التي لا تنصب على أموال، بل تنصب على أداء خدمات، فإما أن يكون موضوعها عمل الإنسان، مثل عقود العمل، أو يكون موضوعها بالإضافة إلى عمل الإنسان توريد أشياء مثل عقد التوريد، أو تقع على التزامات قانونية مثل عقد الوكالة[١]. وعليه يعد عقد الفندقة وفقاً للتقسيم السابق عقداً من عقود الخدمات، كون محل هذا العقد الأساسي هو الخدمات التي يقدمها الفندقي للنزيل، وهي الإيواء وتوفير مكان هادئ للإقامة، وكذلك تقديم الطعام والشراب، وحفظ أمتعة النزيل وتقديم خدمات ترفيهية أخرى.

---

١- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ٤٦.

**المطلب الثاني: أركان عقد الفندقة**

يقصد بركن الشيء في اللغة:" الشيء القوي الذي يمسكه، كأركان البيت، وهي زواياه التي تمسك بناءه[١]." إن عقد الفندقة، كسائر العقود الأخرى لا ينعقد إلا بتوافر أركان معينة وأساسية يستند إليها في وجوده، فلا بد من تراضي أطراف العقد ( الفندقي والنزيل ) حول موضوع معين، وأن تكون إرادة الطرفين المعبرة عن الرضى موجودة وصحيحة، وبما أن تراضي الأطراف ينصرف إلى إنشاء التزام يقع على عاتق كل منهما، وأن كل التزام لابد له من محل محدد يتوافق مع طبيعة العقد المراد إبرامه، ولا بد له من سبب مشروع لا يخالف النظام والآداب العامة، وعليه يمكن القول إن عقد الفندقة يستند إلى ثلاثة أركان هي الرضا، المحل، والسبب ونعرض لكلاً منها في فرع مستقل في ما يأتي.

**الفرع الأول: الرضا**

إنَّ البحث في ركن الرضا في عقد الفندقة، يلزمنا عرض مسألتين أساسيتين هما وجود الرضا، وصحة هذا الرضا [٢].

**أولاً: وجود الرضا**

ينعقد العقد بوجود إرادتين متبادلتين متطابقتين، ويقصد بالإرادة أن يدرك الشخص أمر التعاقد، وأن تتجه هذه الإرادة إلى إحداث أثر قانوني معين، يتمثل في إنشاء التزام أو نقله أو تعديله أو إنهائه[٣].

---

١- العلامة أحمد بن محمد بع على المقرى الفيومي، مرجع سابق، صـ٢٥٥.

٢- الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، صـ١٠٣.

٣- الدكتور عبد المنعم فرج الصدة، مصادر الالتزام، مرجع سابق، صـ٩٢.

وهنا لابد لنا من التطرق إلى عدة أمور فيما يتعلق بتطابق الإرادتين، وطرق التعبير عنهما، والنيابة عن كل من طرفي العقد ، وكذلك ما يتعلق بأحكام مجلس العقد وفق ما يأتي:

**١- تطابق الإرادتين:**

يشترط لإبرام العقد أن يكون هناك تطابق في الإرادتين، ويكون ذلك بصدور إيجاب يقابله قبول مطابق له تماماً، فالإيجاب هو ( تعبير بات عن الإرادة الأولى، التي تظهر في العقد عارضةً على شخص آخر إمكانية التعاقد معه ضمن شروط معينة[١] ).

والإيجاب في عقد الفندقة، يصدر في معظم الأحيان من قبل الفندقي، حيث يعمد إلى الترويج عن الفندق وأجنحته، ويحدد الخدمات التي يقدمها ومستواها، وأسعار الغرف والأجنحة في الفندق ويوجه هذا الإيجاب إلى الجمهور عن طريق الإعلانات أو إلى شخص محدد، وهو الزبون الذي يدخل الفندق متوجهاً لقسم الاستعلامات، لمعرفة العروض التي يقدمها الفندق، وهي بالواقع تسمى بالإيجاب، فإذا قبل الزبون بإيجاب الفندقي، وكان هذا القبول مطابقاً للإيجاب تمام المطابقة، دون زيادة أو نقص أو تعديل، أبرم العقد بما اشتمل عليه الإيجاب من عناصر، أما إذا عدل شيء في عناصر الإيجاب، كأن قبل بالإيجاب من ناحية استئجار الغرفة، ولكن بسعر أقل لليلة الواحدة، فنكون أمام إيجاب جديد يحتاج لقبول من الفندقي، ولكن هذه الحالات نادرة، لأنه كما ذكرنا

---

١- القاضي الياس ناصيف، موسوعة العقود المدنية والتجارية، البحث الأول أحكام العقد، منشورات الحلبي، الطبعة الثانية عام ١٩٩٧، صـ٦٧.

سابقاً أن هذا العقد من عقود الإذعان، ولا مجال فيه للمناقشة أو لتعديل الإيجاب الصادر من قبل الفندقي.[١]

**٢- طرق التعبير عن الإرادة:**

يعبر كل طرف من أطرف العقد عن إرادته بعدة طرق سواء أكان باللفظ أم الكتابة، وقد يكون التعبير عن الإرادة بالإشارة المتداولة عرفاً، وذلك إذ كان أحد النزلاء عاجزاً عن النطق، فقبل بالإيجاب الموجه له بالإشارة المتداولة عرفاً[٢]. كما يجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمنياً، إذا لم ينص القانون أو إذا لم يتفق الطرفان على أن يكون صريحاً[٣]، ومثال ذلك بقاء النزيل في الغرفة المؤجرة على الرغم من انتهاء مدة الحجز، فيكون هذا بمنزلة إيجاب من النزيل، وقبول من الفندقي لتجديد إيجار الغرفة.

بينما يختلف التشريع الجزائري عن التشريعين السوري والمصري، إذ حصر المشرع الجزائري التعبير عن الإرادة لانعقاد عقد الفندقة بالتعبير الصريح لا غير، واستبعد الطرق الضمنية، إذ نصت المادة التاسعة من قانون عقد الفندقة على أنّ: ( يعتبر العقد الفندقي مبرماً اذا قبل صراحة أحد الطرفين العرض الذي تقدم به الطرف الأخر ).

---

١- الدكتورة نادرة محمود سالم، مرجع سابق، صـ٧٥.

٢- انظر المادة ٩٣ من القانون المدني السوري.

٣- الدكتور توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام مقارنة بين القوانين العربية، مرجع سابق، صـ ٨٠.

**٣- النيابة في التعاقد:**

يبرم عقد الفندقة غالباً بين الفندقي والنزيل بصورة مباشرة، دون أن يكون هناك أحد ينوب عن أحدهما أو وسيط بينهما، ولكن قد ينوب عن أحدهما طرف آخر للقيام بعملية التعاقد فيجري التعاقد بين وكيل الفندق والنزيل، أو بين الفندقي ووكيل النزيل، الذي يكون في معظم الأحوال إحدى وكالات السفر والسياحة. والنيابة:( هي حلول إرادة النائب محل إرادة الأصيل مع انصراف الأثر القانوني لهذه الإرادة إلى شخص الأصيل وليس للنائب كما لو كان هو الذي تعاقد بنفسه).[١]

هذا وقد أقر المشرع السوري مبدأ النيابة في التعاقد بعقد الفندقة، وذلك من خلال القانون رقم ٢ لعام ٢٠٠٩م، والمتعلق بمؤسسات تنظيم الرحلات السياحية ووكالات السفر والأنشطة التي تقوم بها، إذ أجاز إنابة شركات السياحة ووكالات السفر عن النزلاء في التعاقد مع الفنادق، وإجراء الحجوزات المناسبة لهم، حيث نصت المادة الثالثة من هذا القانون في الفقرة السادسة على أن:

( تمارس مؤسسات تنظيم الرحلات السياحية الأعمال الآتية: حجز أماكن الإقامة والإطعام للسياح لدى مختلف المنشآت السياحية ).

أمّا المشرع الجزائري فقد سمح بالنيابة في التعاقد لإبرام عقد الفندقة، إذ نصت المادة الثامنة من قانون عقد الفندقة بأنه:( يمكن أن يبرم الزبون بنفسه العقد المنصوص عليه أعلاه، أو أن يوكل عنه شخصاً آخر طبيعياً أو اعتبارياً).

---

١- المحامي محمود زكي شمس، مرجع سابق، صـ٤٦٠.

**٤- مجلس العقد:**

ينعقد العقد عموماً بحضور طرفيه في مجلس واحد وفي ذات الوقت وهو ما يعرف بالتعاقد بين حاضرين، ويعد العقد مبرماً في المكان والزمان الذي تبادل فيه المتعاقدان الإيجاب والقبول.

وهذا، يأخذ التعاقد بالهاتف حكم التعاقد بين الحاضرين من حيث زمان انعقاد العقد، إذ تم بشكل مباشر وسمع كل منهما كلام الأخر في نفس وقت صدور الكلام. ولكن هناك بعض الحالات يقوم النزيل بالحجز عن طريق وسائل الاتصالات الحديثة، مثل: الإنترنت، بدخوله للموقع الإلكتروني للفندق المراد الإقامة فيه، وتجري عملية الحجز، كما يسدد مبلغ مالي، وهو سلفة الحجز عن طريق حسابه المصرفي، وهذا ما يسمى بالتعاقد بين غائبين[١].

فيكون زمان العقد ومكانه في هذه الحالة، هو المكان والزمان اللذان صدر فيهما القبول مالم يوجد اتفاق أو نص يخالف ذلك[٢].

اختلف المشرعان المصري والجزائري مع المشرع السوري فيما يتعلق بمسألة التعاقد بين غائبين، من حيث وقت إبرام العقد في هذه الحالة، إذ أخذ المشرع السوري بنظرية صدور القبول لإبرام العقد، أي بمجرد صدور القبول من القابل ينعقد العقد في التشريع السوري، أمّا التشريعان المصري الجزائري اللذان أخذا بنظرية العلم بالقبول، فلا ينعقد عقد الفندقة وفقاً لهذه النظرية إلا من وقت علم الموجب بالقبول، وليس بمجرد القبول، وهذا ما نصت عليه المادة ٦٧ من القانون المدني الجزائري والمادة ٩٧ من القانون المدني المصري على أنه:

---

١- انظر الدكتور فواز صالح – مرجع سابق، ص١٩٨.

٢- انظر المادة ٩٨ من القانون المدني السوري.

(١- يعتبر التعاقد ما بين غائبين قد تم في المكان وفي الزمان اللذين يعلم فيهما الموجب بالقبول مالم يوجد اتفاق أو نص على خلاف يقضي بغير ذلك.
٢- ويفترض أن الموجب قد علم بالقبول في المكان وفي الزمان الذي وصل إليه فيهما هذا القبول )، على سبيل المثال في حالة الحجز عن طريق الإنترنت ينعقد العقد وفقاً للقانون السوري، بمجرد قبول الزبون بعرض الفندقي ولا حاجة لعلم الفندقي بهذا القبول، أما القانون المدني المصري والجزائري فالقعد لا ينعقد إلا من وقت معرفة الفندقي وعلمه أن الزبون قد قبّل بعرضه ووافق عليه.

**ثانياً: صحة التراضي**

لا يكفي أن يكون الرضا موجوداً لانعقاد العقد، بل لابد أن يكون الرضا صحيحاً. لذلك يجب أن يصدر عن شخص أهلاً للتعاقد، أي يتمتع بالأهلية اللازمة للتعاقد، وأن تكون إرادته سليمة خالية من عيوب الإرادة ( الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال ).

**١ – الأهلية:**

الأهلية هي صلاحية الشخص لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات ومباشرة التصرفات القانونية، وتقسم إلى نوعين: أهلية وجوب وأهلية أداء.
تعرف أهلية الوجوب بأنها: صلاحية الشخص للتمتع بالحقوق وتحمل الواجبات التي يقررها القانون،[١] وتنقسم إلى قسمين: أهلية وجوب ناقصة، وهي التي تثبت للجنين في رحم أمه حتى ولادته حياً، ويثبت له فيها أربعة حقوق هي: الإرث،

---

١- الدكتور عبد المنعم فرج الصدة، مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص١٩٠.

الوقف، النسب، والوصية.

أمّا القسم الآخر هو أهلية الوجوب الكاملة فتثبت للإنسان، منذ ولادته حياً بحيث يصبح صالحاً لاكتساب الحقوق، وأهلاً للالتزامات.

أما أهلية الأداء، فهي: صلاحية الشخص لإعمال إرادته إعمالاً من شأنه ترتيب الأثر القانوني الذي ينشده، وهي تمر بعدة أطوار، إذ تكون معدومة من ولادة الإنسان حياً حتى بلوغه سن التمييز، ثم تكون ناقصة منذ بلوغه سن التمييز حتى بلوغه سن الرشد، فإذا بلغ سن الرشد ولم يعتريه أي عارض من عوارض الأهلية كانت الأهلية التي يتمتع بها أهلية الأداء كاملة[١]. وأن أحكام الأهلية من النظام العام، لذلك لا ينبغي التنازل عنها أو الحرمان منها أو تعديل أحكامها لأن الأصل كمال الأهلية، فكل شخص يعد أهلاً لإبرام العقود وعلى من يدعي إثبات عكس ما يدعيه.[٢]

والأهلية التي تهمنا في صدد بحثنا في صحة الرضا هي أهلية الأداء، فلدينا في عقد الفندقة أهليتان مختلفتان، هما أهلية الفندقي وأهلية النزيل وللطرفين أحكام مختلفة عن الأخر.

**أ- أهلية الفندقي:**

تناولنا من خلال عرضنا للخصائص المميزة لعقد الفندقة، أن هذا العقد بالنسبة للفندقي يعد عملاً تجارياً بطبيعته يقوم على أساس تحقيق الربح، وعليه فإن الأهلية المطلوبة لممارسة هذا العمل هي أهلية ممارسة العمل التجاري،

---

١- الدكتور سليمان مرقس، مرجع سابق، ص٣٢٢.

٢- انظر الدكتور أنور سلطان – الموجز في النظرية العامة للالتزام، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، عام ١٩٩٨، صـ٤٢. الدكتور عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص٢٨٧.

وتخضع الأهلية التجارية لأحكام القانون المدني وللأحكام الخاصة بالتجار وفق نص المادة (١٥) من قانون التجارة، ووفقاً لنص المادة (٤٦) من القانون المدني السوري فإنّ: ( ١- كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. ٢- وسن الرشد هي ثماني عشرة سنة ميلادية كاملة ). وعليه أنّ الأهلية المطلوبة لعمل الفندقي هي أهلية الأداء الكاملة.

أجاز المشرع السوري للصبي المميز الذي بلغ سن الخامسة عشرة، الحق في إدارة أمواله أياً كان منشؤها بعد حصوله على إذن من قبل القاضي.[١] وبالتالي يحق له ممارسة عمل الفندقة إذا إذن له وتكون تصرفاته صحيحة في حدود الإذن التي وضعها القانون، أما إذا كانت تصرفاته من دون إذن فإنها قابلة للإبطال لمصلحته.[٢] كما أوجد المشرع السوري حالة خاصة للصبي المميز إذ يكون للقاصر الذي بلغ الثالثة عشرة أهلاً للتصرف فيما يكسبه من عمله من أجر أو غيره، فيحق له بهذا المال الذي كسبه بجهده الخاص أن يباشر عمل الفندقة، بشرط أن لا يتعدى أثر التزامه بممارسة عمل الفندقة، حدود المال الذي كسبه من مهنته، ومع ذلك للقاضي إذا اقتضت المصلحة أن يقيد حق القاصر في التصرف في ماله المذكور، وعندئذ تجري أحكام الولاية والوصاية.[٣]

---

١- انظر الأستاذ الدكتور زهير حرح، الدكتور أحمد حراكي، الدكتورة كندا الشماط، المدخل إلى علم القانون، منشورات جامعة دمشق عام ٢٠١١، صـ ١٧٧.

٢- انظر المادة ١١٣ من القانون المدني السوري.

٣- المحامي محمود زكي شمس، مرجع سابق، صـ ٥٠٦.

أمّا فيما يتعلق بالمشرع المصري، فقد شدّد أحكام الأهلية المطلوبة لمزاولة التجارة، نظراً للمخاطر التي تواجه التجارة بصورة عامة، إذ حدد في المادة (١١) من القانون التجاري رقم ١٧ لعام ١٩٩٩م الأهلية المطلوبة لممارسة العمل التجاري، فاشترط لكي يكون الشخص أهلاً لمزاولة التجارة أن يكون قد بلغ إحدى وعشرين سنة ميلادية، وهو سن الرشد في القانون المدني المصري. كما يكون للقاصر الذي يبلغ ثماني عشرة سنة والمأذون له في الإتجار الأهلية الكاملة بجميع التصرفات القانونية التي تقتضيها تجارته، وذلك في حدود الإذن. وقد اشترط المشرع الجزائري على الفندقي أهلية تعاطي التجارة، لإبرام عقد الفندقة، إذ عليه أن يكون قد بلغ سن الرشد، والذي حدده المشرع الجزائري وفق نص المادة (٤٠) من القانون المدني، بتسع عشرة سنة، غير أنه أوجد استثناءً على هذا المبدأ من خلال نص المادة (٥) من قانون التجارة، إذ يجوز لكل من بلغ الثامنة عشرة من العمر وأذن له بممارسة أعمال التجارة من قبل والده أو أمه أو قرار من مجلس العائلة مصدق عليه من المحكمة، ممارسة العمل الفندقي.[١]

**ب- أهلية النزيل:**

تختلف أهلية النزيل عن أهلية الفندقي، باختلاف طبيعة العقد بينهما، فإذا كان عقد الفندقة عقداً تجارياً بالنسبة للفندقي، فهو عقد مدني بالنسبة إلى النزيل ويعد من أعمال الإدارة. ووفق نص المادة (١١٣) من القانون المدني السوري فأنه:( إذا بلغ الصبي المميز الخامسة عشرة من عمره، وأذن له في تسلم أمواله

---

١- انظر المادة ٥ من قانون التجارة الجزائري الصادر بتاريخ ١٩٧٥/١٢/٢٦م.

لإدارتها، أو تسلمها بحكم القانون، كانت أعمال الإدارة الصادرة منه صحيحة في الحدود التي رسمها القانون).

فيكفي أن يكون النزيل صبياً مميزاً يبلغ من العمر الخامسة عشرة، ومأذون له، حتى يعد عقد الفندقة بالنسبة له عقداً صحيحاً ومنتجاً لآثاره.[١] أما إذا بلغ الصبي المميز ولم يأذن له بتسلم أمواله وإدارتها، فإن عقد الفندقة يعد بالنسبة له من التصرفات التي تدور بين النفع والضرر، ولذلك فإنه يكون قابلاً للإبطال لمصلحته[٢]، كما يحق للصبي المميز البالغ من العمر الثالثة عشرة وله مال كسبه من عمله الشخصي، أن يتعاقد مع الفندقي للإقامة في الفندق.

ولا شك في أنه لا يجوز إبرام عقد الفندقة من عديم الأهلية أو الصبي غير المميز وإلا عدّ العقد باطلاً.

لقد تطابقت أحكام أهلية النزيل لدى المشرع السوري مع المشرعين الجزائري والمصري، باختلاف وحيد، وهو السن المحدد الذي يستطيع فيه الصبي المميز المأذون له إبرام عقد الفندقة، فالمشرع السوري اشترط بلوغ الصبي المميز سن الخامسة عشرة، بينما اشترط المشرعان الجزائري والمصري بلوغه الثامنة عشرة. وعليه تكون أهلية الفندقي المطلوبة لإبرام عقد الفندقة صحيحاً، ومن حيث الأصل أهلية أداء كاملة، بينما أهلية النزيل تكفي أن تكون أهلية أداء ناقصة، بشرط أن يكون مأذوناً له بممارسة أعمال الإدارة.

---

١- المستشار محمد محمد خليل، مرجع سابق، صـ١٦٣.

٢- الدكتور عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص٢٧٥.

**٢ – عيوب الإرادة:**

إن عيوب الإرادة لا تلغي الرضا الصادر من قبل المتعاقدين، ولكنها تؤثر فيه. فالإرادة تكون موجودة ولكنها معيبة وغير سليمة بسبب هذه العيوب. وعقد الفندقة شأنه شأن باقي العقود بالنسبة لهذه العيوب، إلا أن الغلط في شخص النزيل والغلط في العين المعدة للإقامة، هما الصورتان اللتان لهما اتصال وثيق بعقد الفندقة، ولذلك سوف تقتصر دراستنا عليهما[١].

**أ- الغلط في شخص النزيل:**

الغلط بمعناه العام هو: وهم يقوم في ذهن الشخص فيجعله يتصور الأمر على غير حقيقته، بأن يرى فيه شيئاً غير موجود في الحقيقة، أو يتوهم خلوه من صفة حال كونها تلزمه.[٢] والغلط في شخص النزيل ليس له في الأصل أي أهمية في عقد الفندقة كون الإيجاب المقدم من قبل الفندقي هو إيجاب للجمهور كافة، ويستوي بالنسبة للفندقي أن يكون النزيل طبيباً، أو مهندساً، أو محامياً، فإذا تعاقد الفندقي مع شخص على أنه طبيب وهو في الحقيقة موظف أو تعاقد مع شخص عازب وهو متزوج، فالأصل أن مثل هذا الغلط لا يوثر في صحة التعاقد، إلا إذا كانت شخصية النزيل محل اعتبار لدى الفندقي في عقده، فيحق له طلب إبطال العقد للغلط في شخص المتعاقد ذاته.[٣]

---

١- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ١٣٧.

٢- الدكتور رمضان أبو السعود، مرجع سابق، صـ١٠٧.

٣- المستشار محمد محمد خليل، مرجع سابق، صـ١٦٥.

هذا، وتكون شخصية النزيل محل اعتبار لدى الفندقي، إذا كان مضمون العقد مخالفاً للواقع كما لو حجز رجل وامرأة غرفة فندقية، وادعى الرجل بأنها زوجه، وظهر بعد ذلك أنهما مجرد صديقين يرغبان بالنزول بغرفة فندقية واحدة لتوفير الأجرة ، فإن العقد هنا يكون قابلاً للإبطال للغلط الجوهري في صفة النزيل، وهذا ما أكده المشرع السوري في القانون المدني،[١]

**ب- الغلط في المحل المعد للإقامة في الفندق:**

توجد بعض الحالات التي يكون فيها الغلط في المحل المعد للإقامة في الفندق، كأن يتعاقد النزيل على أن الغرفة الفندقية المراد الإقامة فيها، هي جناح فخم له إطلالة، فإذا بها غرفة مفردة تقع على سطح الفندق[٢]، ففي هذه الحالة يكون العقد قابلاً للإبطال لمصلحة النزيل، طبقاً لنصوص القانون المدني السوري.[٣]

**الفرع الثاني: محل العقد**

المحل بوجه عام هو موضوع الالتزام، أي الشيء الذي يلتزم المدين بالقيام به، فهو إما أن يكون التزاماً بأداء العمل، أو الامتناع عن العمل، أو نقل حق عيني.[٤]

والالتزام بنقل حق عيني إنما هو التزام بالقيام بعمل ما، ولكن لما كان الأصل أن هذا الالتزام ينفذ في حال نشوئه، فقد صار من المألوف أن يقال: إن محل

---

١- انظر المادة ١٢٢ من القانون المدني السوري.

٢- الدكتورة نادرة محمود سالم، مرجع سابق، ص٧٩.

٣- انظر المادة ١٢١ من القانون المدني السوري.

٤- انظر الدكتور أنور سلطان – مرجع سابق، صـ١٢٣.

الالتزام بنقل حق عيني هو هذا الحق العيني ذاته، فإذا كان الحق العيني حق ملكية امتزج بالشيء المملوك وأصبحا شيئاً واحداً، فصار الالتزام بنقل الملكية محله هو الشيء ذاته الذي تنتقل ملكيته.[١]

يتبين لنا من خلال التعريفات التي ساقها الفقهاء القانونيين، وتعريف القانون الجزائري لعقد الفندقة، أنّ محل هذا العقد، يتكون من عدة مسائل أهمها:
المنفعة التي ينتفع بها النزيل من الغرفة الفندقية المعدة للإقامة، والمدة التي يرغب فيها بالبقاء في الفندق، والأجرة التي يتوجب عليه دفعها لصالح الفندق، وكذلك حفظ الفندقي أمتعة النزيل، أو تقديمه الطعام والشراب للنزيل.[٢]
وعليه فإن محل عقد الفندقة ليس التزاماً واحداً، وإنما التزامات متعددة تختلف باختلاف الشيء التي ترد عليه.

ونعرض في بعض هذه المسائل وفقاً للقواعد العامة التي نص عليها المشرع السوري في المواد ( ١٣٢- ١٣٦ ) من القانون المدني، والمتعلقة بمحل العقد والتي اشترط فيها شروطاً يجب أن تتوافر في محل العقد، وهي وجوده أو أن يكون ممكن الوجود، وكذلك أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين، وأخيراً أن يكون مشروعاً لا يخالف النظام العام والآداب العامة، وإلا كان العقد باطلاً.[٣]

---

١- الدكتور عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، صـ٣٠٦.

٢- المستشار محمد محمد خليل، مرجع سابق، صـ١٧١.

٣- الدكتور أيمن أبو العيال، الدكتور فواز صالح، القانون المدني مصادر الالتزام، منشورات جامعة دمشق عام ٢٠٠٥، صـ ١١٩.

لم ينص المشرع الجزائري على شروط خاصة بمحل عقد الفندقة في قانون عقد الفندقة، واكتفى بالقواعد العامة التي نص عليها في القانون المدني في المواد ( ٩٢-٩٦ )، والتي تطبق نصوصها مع نصوص القانون المدني السوري من حيث الشروط الواجب توافرها في محل العقد.

**أولاً: منفعة الشيء المعد للإقامة**

يتضح لنا من خلال القواعد العامة للمعقود عليه " المحل"، والمطبقة على عقد الفندقة أنّ محلّ هذا العقد هو المنفعة من الغرفة الفندقية التي يقدمها الفندقي للنزيل والمعدة للإيواء والإقامة فيها، ويشمل على كل ما تحتويه الغرفة من المنقولات، كالأثاث وملحقاته المعدة بطبيعتها للاستعمال، كما يحق للنزيل استخدام الممرات المشتركة في الفندق وصالة استقبال الفندق. وعليه يجب أن يكون محل العقد موجوداً طبقاً للشروط التي نص عليها القانون المدني السوري والمصري والجزائري فيما يتعلق بالمحل، أي أن تكون لدى الفندقي غرف شاغرة وجاهزة يمكن له تأجيرها للنزيل حالاً، أو أن تكون جاهزة بعد وقت معين.
يجب أن يكون المحل معيناً تعييناً نافياً للجهالة، وذلك من خلال إعطاء الفندقي رقم غرفة معينة في طابق معين للنزيل للإقامة فيها، وقد تكون بمواصفات خاصة، أي أنها تتمتع بإطلالة، أو من حيث المساحة، أو مستوى الرفاهية[١].
وكذلك يجب ألّا يكون محل العقد مخالفاً للنظام العام والآداب وإلا كان العقد باطلاً، ومن أمثلة العقود المخالفة للنظام العام العقود التي يتفق فيها على تقييد غير معقول لحرية التعاقد فيكون العقد وفقاً لذلك باطلاً[١].

---

١- الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، صـ١١٤.

**ثانياً: مدة عقد الفندقة**

يعدّ عقد الفندقة عقداً زمني، إذ تحدّد فيه مدة الانتفاع بالشيء المعد للإقامة، ولا يوجد حد أقصى أو أدنى لهذا العقد، فأي مدة يتفق عليها الطرفان تكون نافذة. ولكن يلحظ أن مدة الإقامة في الفندق تكون مدة مؤقتة، والأصل أن يتفق المتعاقدان على مدة نفاذ العقد.[٢]

غير أنّ في بعض الحالات يغض الطرف كلاّ من الفندقي والنزيل، على تحديد مدة عقد الفندقة، وهذا الأمر لم ينص عليه المشرع السوري ولكن جرى العرف أن النزيل يضع حداً لإقامته بنفسه، أي يقوم بتبليغ الفندقي رغبته بالمغادرة، على أن يكون موعد التبليغ في صباح اليوم الذي سيغادر فيه، أو في مساء اليوم السابق، وهذا العرف الفندقي، نصت عليه التعليمات الداخلية التي يضعها الفندقي، في الأماكن المخصصة في الفندق.

أما في جمهورية مصر فقد نصت المادة ١٥من قرار وزير السياحة رقم ٣٤٣ لسنة ١٩٧٤م على أنه:( إذا كانت الإقامة غير محددة المدة وجب إخطار المنشاة بالإخلاء خلال المواعيد التي تحددها إدارة المنشأة وتعلنها للنزيل أو العميل والالتزام بأداء أجر اليوم التالي[٣]).

---

١- الدكتورة سوزان علي حسن، التشريعات السياحية والفندقية، منشأة المعارف بالإسكندرية، الطبعة الأولى عام ٢٠٠٤، صـ١٨٤.

٢- المستشار محمد محمد خليل، مرجع سابق، صـ١٧٢.

٣- الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، صـ١١٧.

أما قانون عقد الفندقة في الجزائر، نصت المادة ١٣ منه على ما يأتي: ( يعتبر العقد الفندقي المبرم لمدة غير محددة مبرماً على أساس يومي). وعليه يكون العقد منعقداً ليوم واحد، ويمدد بصورة تلقائية يوماً بعد يوم.

**ثالثاً: الأجرة التي يلتزم النزيل بسدادها**

يلتزم النزيل بدفع بعض المبالغ لقاء إقامته بالفندق، وكذلك لقاء الوجبات من المأكولات والمشروبات التي قد يتناولها، وأيضاً يلزم بتسديد مبالغ أخرى لقاء دخوله بعض مرافق الفندق مثل: المركز الصحي أو التجميلي، ومبلغ يضاف على فاتورة الفندق يوزع على العمال، ويسمى مقابل الخدمة.[١]

إن هذه المسائل وغيرها التي يتضمنها محل عقد الفندقة، والتي هي تبعاً لحاجات النزيل، يمكن أن تقتصر على مسألة واحدة تكون محل العقد، وهي تأجير الغرفة الفندقية للنزيل للإقامة فيها، ولا يمكن أن يقوم عقد الفندقة من غير هذه العملية، وهذا ما يبين أن إيواء النزيل هو النقطة الفصل في عملية تكييف العقد، لذلك يجب التركيز على أن عقد الفندقة يقوم على مسألة رئيسة، وهي الالتزام بإيواء النزيل عن طريق توفير غرفة فندقية للإقامة، وهو المحل الأساسي لعقد الفندقة، أما باقي الالتزامات سواء التي تتعلق بالتزامات النزيل كدفع الأجرة، أو التزامات الفندقي، كحفظ الأمتعة وتقديم الخدمات الأخرى، فهي التزامات ثانوية، وإن كانت ذات أهمية.

---

١- المستشار محمد محمد خليل، مرجع سابق، صـ١٧٤.

**الفرع الثالث: سبب العقد**

يقصد بسبب العقد هو الدافع الذي دفع المتعاقد إلى إبرام العقد[١]. وقد اشترط المشرع أن يكون سبب العقد معلوماً من المتعاقد الأخر، وأن يكون السبب صحيحاً وليس صورياً، فإذا لم يكن السبب صحيحاً فإن العقد يكون باطلاً. أيضاً اشترط أن يكون سبب العقد مشروعاً، أي أن يكون الباعث والدافع إلى هذا التعاقد مشروعاً، لا يخالف النظام والآداب العامة وإلا كان العقد باطلاً.

إنّ السبب يختلف عن المحل من حيث أنّ المحل هو جواب من يسأل: بماذا التزام المدين؟ بينما السبب هو جواب من يسأل: لماذا التزام المدين؟[٢].

لقد أخذ المشرع السوري في القانون المدني بنظرية السبب، إذ نص في المادة (١٣٧) على أنه:( إذا لم يكن للالتزام سبب، أو كان سببه مخالفاً للنظام العام أو الآداب، كان العقد باطلاً ).

وكذلك نص في المادة (١٣٨) على أنه:( ١- كل التزام لم يذكر له سبب في العقد يفترض أن له سبباً مشروعاً، ما لم يقم الدليل على غير ذلك. ٢- ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك. فإن قام الدليل على صورية السبب، فعلى من يدعي أن للالتزام سبباً آخر مشروعاً أن يثبت ما يدعيه).

---

١- الدكتور عبد المنعم فرج الصدة، مصادر الالتزام، مرجع سابق، صـ٢٩٩.

٢- الدكتور عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، صـ٣٣٨.

ويختلف السبب في النوع الواحد من الالتزامات باختلاف الأشخاص، لأنه عنصر شخصي غير ثابت، فالسبب الذي يدفع المشتري لشراء عقار قد يكون المتاجرة بالعقارات، وقد يكون السبب لشراء عقار عند شخص آخر هو الحاجة للسكن، أو لتأجيره، وهذا ما نقصد به اختلاف السبب باختلاف الأشخاص.

لقد تطابقت نصوص المواد التي أوردها المشرع الجزائري في القانون المدني في المواد ( ٩٧- ٩٨ )، والمتعلقة بسبب العقد مع نصوص القانون المدني السوري والمصري، حيث لا يوجد أي خلاف بين التشريعين فيما يتعلق بسبب العقد، وكذلك لم ينص قانون الفندقة في الجزائر على أي مادة تتعلق بسبب عقد الفندقة، فلابد لنا من الرجوع للقواعد العامة في القانون المدني الجزائري.

إذ يجب أن ينعقد عقد الفندقة وفقاً للقواعد العامة في القانون المدني السوري والمصري والجزائري، بناءً على سبب مشروع وإلا كان العقد باطلاً، بحيث يعدُّ كأنه لم يكن ولا ينتج عنه أي أثر، فلا يمكن أن يكون سبب التعاقد هو تحقيق غاية غير مشروعة، أو أن يكون السبب مخالفاً للنظام والآداب العامة، كأن يبرم عقد الفندقة من أجل التستر على أعمال مخلة بالأمن العام، أو من أجل تصرفات مخلة بالحياء أو إخفاء أشياء ناتجة عن جريمة ما أو إخفاء أحد مرتكبي الجرائم وغيرها من الغايات المراد تحقيقها من إبرام عقد الفندقة، ويكون هذا سبب النزيل مما يجعل العقد عقداً باطلاً، ولكن إذا لم يكن الفندقي على علم بسبب النزيل ولم يكن باستطاعته أن يعلم ولو أنه بذل من الحرص عناية الرجل العادي، فيكون العقد صحيحاً ولا يعتد بعدم مشروعية سبب النزيل.

وبهذا نكون قد انتهينا من البحث في مفهوم عقد الفندقة، بعد أن بينا ما المقصود بهذا العقد بذكر العديد من تعاريف الفقهاء القانونيين لهذا العقد، وتعريف قانون الفندقة الجزائري له، ومن هذه التعاريف استنتجنا الخصائص العامة والخاصة، التي يتصف فيها هذا العقد، وكذلك الأركان التي يستند إليها. مما يمهد الطريق لنا للبحث في التكييف القانوني لعقد الفندقة، بتحديد الطبيعة القانونية الشائكة لهذا العقد، والتي ولدت إشكاليات عديدة لدى الفقهاء القانونيون، ثم تميز عقد الفندقة عن غيره من العقود المشابهة له.



## المبحث الثاني: التكييف القانوني لعقد الفندقة

**تمهيد:**

يقصد بالتكييف القانوني للعقد، تحديد الوصف القانوني الصحيح له، وهذا لا يمكن للقاضي إعماله، إلا إذا كان عالماً بمضمون العقد.

إذ يستجمع القاضي الخصائص التي توافرت في العقد، موضوع النزاع تبعاً للأثار القانونية التي اتجهت إرادة المتعاقدين إلى إحداثها لتحديد أي نوع من العقود المسماة هو وبالتالي يطبق عليه الأحكام التي وضعها القانون للعقد المسمى،[١] أو يستخلص أن العقد موضوع النزاع عقد غير مسمى ويجتهد القاضي في هذه الحالة باستنباط أحكامه بالقياس إلى أحكام أي عقد مسمى أو بالرجوع إلى القواعد العامة.[٢]

يقوم القاضي بتفسير إرادة المتعاقدين، لمعرفة حقيقة ما اتجهت إليه الإرادة وماهية العقد فعلى القاضي إجراء موازنة بين اتجاه الإرادة وماهية العقد أو تكييفه،[٣] إذ إن المحكمة هي صاحبة الصلاحية في تكييف العقد، وليست ملزمة بتسمية المتعاقدين له.[٤]

---

١- الأستاذ الدكتور زهير حرح، الدكتور علي الجاسم، العقود المسماة، مطبعة جامعة دمشق، الطبعة الثانية عام ٢٠٠٨م، صـ٧٩.

٢- الدكتور سليمان مرقس، مرجع سابق، صـ٢٠٥.

٣- الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، صـ٦٢.

٤- نقض سوري، الغرفة الشرعية، قرار رقم ١١٤، أساس٦٤ لعام ١٩٩٢م، سجلات محكمة النقض السورية.

أمّا فيما يتعلق بعقد الفندقة، فإن تحديد طبيعته القانونية تحتاج إلى عناء، نظراً للعلاقات العديدة والمتنوعة التي تنشأ عنه، والتي كانت السبب وراء عجز الفقه والقضاء، عن الوقوف على تكييف معين للعلاقة بين الفندقي والنزيل.[١]

كما يولد عن عقد الفندقة التزامات عديدة تقع على عاتق طرفي العقد، وتقترب بعض هذه الالتزامات من التزامات ناشئة عن عقود أخرى، مما يسبب خلطاً بين عقد الفندقة وهذه العقود.[٢]

وسوف نعرض لذلك من خلال المطلبين الآتيين:

**المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعقد الفندقة.**

**المطلب الثاني: تميز عقد الفندقة عن غيره من العقود المشابهة له.**



١- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، صـ٢٢.

٢- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ٤٩.

**المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعقد الفندقة**

إنّ عقد الفندقة وبحكم أنه عقد مركب، يجمع بين عدة عمليات وعلاقات ترتبط فيما بينها لتكوّن علاقة واحدة، يعدّ من العقود التي يصعب علينا تحديد طبيعتها والأحكام المطبقة عليه.

فهل نطبق أحكام عقد الإيجار، لأن النزيل استأجر الغرفة الفندقية من الفندقي، أم نطبق أحكام عقد الوديعة، لأنّ الفندقي يقوم بحفظ أمتعة النزيل وحاجياته، أم نطبق أحكام عقد البيع، لأن النزيل يشتري الطعام من الفندق، وهي جميعها علاقات قانونية وعقود واردة في علاقة الفندقي بالنزيل؟

إنّ سبب وجود هذه الإشكالية هو غياب نص تشريعي وقواعد خاصة تحكم هذا العقد، وهذا ما تجاوزه المشرع الجزائري حين وضع تشريعات وقواعد خاصة لهذا العقد، وعليه تخلص من إشكالية البحث عن القواعد القانونية الواجب تطبيقها على النزاعات الناشئة عنه، لأن عقد الفندقة تحول إلى عقد قائم بذاته وكيانه، وله أحكامه الخاصة وطبيعته المستقلة.

بينما ظلت هذه الإشكالية لدى التشريعين السوري والمصري كون هذا العقد عقد غير مسمى. وبالرغم من ذلك لابد لنا من تحديد الطبيعة القانونية لعقد الفندقة لما لها من أهمية، كون تحديد طبيعة ومدى الالتزامات، التي تنشأ عن العلاقة بين الفندقي والنزيل، تعتمد على الطبيعة القانونية التي يوصف بها العقد.

وذلك لأن تكييف العقد مسألة أولية تسبق تحديد الالتزامات التي تعتمد بالتأكيد على طبيعة العقد.

تنوعت آراء الفقهاء بخصوص الطبيعة القانونية لعقد الفندقة، إذ ذهب بعضهم إلى اعتبار هذا العقد عقد إيجار، في حين رأى فقهاء آخرون أنه عقد وديعة، وذهب أغلبية الفقهاء إلى اعتباره عقد مركب ذي طبيعة خاصة.

**الفرع الأول: تكييف عقد الفندقة على أنه عقد إيجار**

ذهب رأي من فقهاء القانون إلى تكييف العلاقة بين الفندقي والنزيل على أنها عقد إيجار[١]، وليس هذا الرأي ببعيد عن الصواب، إذ عرف القانون المدني السوري عقد الإيجار في المادة ٥٢٦ بأنه:( الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه يمكن المستأجر، من الانتفاع بشيء معين مدة معينة، لقاء أجر معلوم ). أن يتبين من هذا التعريف أنه في عقد الإيجار نكون بصدد طرفين مؤجر ومستأجر، يلتزم الأول بجعل الآخر منتفعاً، من شيء معين ومدة زمنية معلومة في مقابل ثمناً لهذه المنفعة، تسمى الأجرة.[٢]

نلحظ ممّا تقدّم أنّ أنصار هذا الرأي أخذوا زاوية واحدة ألا وهي، تعهد المتعاقد الأول بأن يضع تحت تصرف المتعاقد الثاني مكاناً ينتفع فيه طيلة فترة إقامته. وبناءً على هذا وصفوا العلاقة بين الفندقي والنزيل على أنها عقد إيجار.
إذ أن الالتزام الرئيس في عقد الفندقة، هو قيام الفندقي بتوفير غرفة فندقية أو جناح للنزيل للإقامة فيه والانتفاع منه مقابل أجرة، وهو الغاية الأساسية من

---

١- الدكتور معتز نزيه المهدي ، عقد الفندقة والمسؤولية الناشئة عنه ( دراسة مقارنة )، رسالة دكتوراه كلية الحقوق جامعة القاهرة عام ٢٠٠٣، صـ١٠٢.

٢- الدكتور رمضان أبو السعود، عقد الإيجار، الدار الجامعية، الطبعة الأولى عام ١٩٩٤م، صـ٢١.

عقد الفندقة. رغم هذا التقارب والتشابه، إلا أن هنالك العديد من الفوارق بين هذين العقدين، وسنستعرض فيما يلي أوجه التشابه والاختلاف بينهما.

**أولاً: أوجه الشبه بين عقد الإيجار وعقد الفندقة**

١. يعد كل من عقد الفندقة وعقد الإيجار عقداً رضائياً، لم يشترط المشرع بشأن انعقادهما شكلاً أو إجراءات معينة، بل ينعقد كل منهما ويقوم بمجرد تبادل الإيجاب والقبول وتطابقهما حول المسائل الجوهرية.

٢. كل من عقد الفندقة وعقد الإيجار يبرم لمدة محددة. فقعد الإيجار عقد زمني يبرم لمدة محددة، وتكون مؤقتة وليست دائمة وأن الانتفاع يحدد خلال مدة من الزمن، كما تحدد الأجرة بناءً على هذا الأساس.[١]
وكذلك عقد الفندقة يبرم لمدة محددة ومؤقتة، وإن كانت المدة تختلف بين العقدين، إذ ينعقد عقد الفندقة لمدة قصيرة نسبياً، مقارنة مع المدة التي يبرم من أجلها عقد الإيجار.

٣. عقد الفندقة هو عقد ملزم للجانبين، كما بينا ذلك في خصائصه، تترتب عنه آثار في ذمة كل من طرفيه، وكذلك فإن عقد الإيجار عقد ملزم للجانبين، يرتب التزامات في ذمة كل من المؤجر والمستأجر.[٢]

---

١- انظر الدكتور محمد الزحيلي، القانون المدني المقارن بالفقه الإسلامي العقود المسماة، مطبعة خالد بن الوليد، عام ١٩٨٣، صـ٥٠٣.

٢- الدكتور سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة عقد الإيجار، منشورات صادر الطبعة الرابعة بيروت، بدون سنة طبع، صـ٢٥.

هذه أواجه الشبه بين العقدين من ناحية الخصائص، أما من جهة الالتزامات التي تقع على عاتق كل من طرفي العقد وآثار العقد فهي:

٤. نرى أن الفندقي يلتزم بموجب عقد الفندقة تأمين الغرفة الفندقية وتوفيرها للنزيل من أجل الإقامة، وهو ما يتفق مع أحكام عقد الإيجار تماماً من حيث التزام المؤجر بأن يضع العين المؤجرة تحت يد المستأجر، والتزامه بأن يضمن استمرار الانتفاع بتلك العين بصورة هادئة وكاملة.[١]

٥. يلتزم النزيل بالمحافظة على الغرفة ومحتوياتها من أثاث في حالة جيدة، كما يلتزم بأن يسدد للفندقي الأجرة المتفق عليها، وهذا يماثل الأحكام التي يخضع لها عقد الإيجار، والتي تُلزم المستأجر الحفاظ على العين المؤجرة، وأن يدفع الأجرة المتفق عليها للمؤجر.[٢]

٦. من حيث حق الامتياز:

أقر المشرع السوري لكل من المؤجر وصاحب الفندق هذا الحق، إذ نصت المادة ١١٢٢ قانون مدني على حق الامتياز لصالح المؤجر على ما يوجد في العين المؤجرة من منقولات، ضماناً لحقه في الأجرة، في فقرتها الأولى على أنّ:( ١. أجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك. وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار يكون لها جميعاً امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي).

---

١- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، صـ٢٣.

٢- الدكتور عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني في العقود، عقد الإيجار، دار إحياء التراث العربي، مصر دون سنة طبع، صـ٢٣٢.

أعطى المشرع صاحب الفندق حق الامتياز في المادة ١١٢٣، إذ نصت في فقرتها الأولى على أنه:(١- المبالغ المستحقة لصاحب الفندق في ذمة النزيل عن أجرة الإقامة والمؤونة وما صرف لحسابه. لها امتياز على الأمتعة التي أحضرها النزيل في الفندق أو ملحقاته ).

كما أعطى المشرع هذين الامتيازين سواء امتياز المؤجر في عقد الإيجار، أم امتياز صاحب الفندق في عقد الفندقة، نفس الرتبة مع تقديم الامتياز الأسبق في التاريخ في حالة التزاحم بين الحقين، إذ نصت المادة ١١٢٣ في فقرتها الثالثة على أن:( ولامتياز صاحب الفندق نفس الرتبة التي لامتياز المؤجر).

نص قانون الفندقة الجزائري، على حق الامتياز في المادة ١٥ بأنه:( يحق للفندقي حجز كل شيء يحضره الزبون، كضمان لدفع المبلغ المستحق مقابل الخدمات المقدمة له، إلا إذا كان المبلغ الواجب دفعه لصاحب الفندق مستحقا من طرف آخر غير الزبون. غير أنه لا يحق للفندقي الاحتفاظ بهذه الأشياء، إذا تّحصل على ضمان كاف لتغطية المبالغ المستحقة أو إذا تم إيداع مبلغ معادل لدى طرف ثالث تم الاتفاق عليه أو لدى مؤسسة رسمية ).

ونلحظ من نص المادتين اختلافاً بين التشريع السوري والتشريع الجزائري، فيما يتعلق بحق الامتياز المعطى للفندقي، كون المشرع الجزائري قيده بأمرين الأول أن يكون المبلغ المستحق لصالح الفندق، مفروض على النزيل وليس على طرف آخر، كصديق النزيل على سبيل المثال.

والأمر الثاني أنه إذا وجد ضمان يكفي لدفع المبالغ، كسيارة النزيل، أو إذا كان هناك مبلغ موضوع عند شخص ثالث أو مؤسسة رسمية، كالبنك، ففي هذه الحالات ليس للفندقي أي حق امتياز على أمتعة النزيل أو حاجياته، بينما لا نجد مثل هذه القيود على حق امتياز الفندقي على أمتعة النزيل في التشريع السوري.

هذه أبرز نقاط التشابه بين العقدين عقد الفندقة وعقد الإيجار، والتي كانت الحجج التي اعتمد عليها أنصار هذا الرأي، وقد رد معارضو هذا الرأي بوجود تباين واختلاف بين العقدين، من عدة نقاط هامة، حيث يستحيل تكييف العلاقة بين الفندقي والنزيل، على أنها تشكل عقد إيجار.

**ثانياً: أوجه الاختلاف بين عقد الإيجار وعقد الفندقة**

١. تختلف العلاقة بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار من جهة، والفندقي والنزيل في عقد الفندقة من جهة ثانية، فيما يتعلق بالالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر في عقد الإيجار، والفندقي في عقد الفندقة. فالمؤجر يلتزم فقط بتأمين العين المعدة للانتفاع، وهي العملية الوحيدة التي يتكون منها عقد الإيجار.[١]

بينما عقد الفندقة يتكون من العديد من العمليات، فالتزام الفندقي لا يقتصر على توفير الغرفة الفندقية لإقامة النزيل، بل يوفر العديد من الخدمات الأخرى، والتي لا يمكن الاستغناء عنها، مثل: تقديم الطعام

---

١- الدكتور عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني في العقود، عقد الإيجار، مرجع سابق، صـ٢٢٠.

والشراب، وخدمات الاتصالات من إنترنت وفاكس، وحفظ أمتعته وأغراضه الشخصية، وغير ذلك من الخدمات، التي وإن كانت تعد ثانوية بالنسبة للالتزام الرئيس، والذي هو توفير الغرفة، ولكنها من مميزات هذه العلاقة.[١]

إنّ عقد الإيجار يشكل أحد العقود التي تجتمع في عقد الفندقة، إذ لا يمكن إقامة المقارنة بين العقد القائم بذاته وأحدى العقود المكونة له، على الرغم من أنّ الغاية الأساسية في عقد الفندقة، والالتزام الرئيس الذي يقع على عاتق الفندقي هو تمكين النزيل من الانتفاع بالغرفة الفندقية.

٢. إنّ طبيعة العقد من حيث العمل، الذي يقوم به كل من المؤجر والفندقي. يختلف من عقد لآخر، فعندما يقوم المؤجر بتأجير عقاره للمستأجر يعد عمله عملاً مدنياً، يخضع لأحكام القانون المدني وأحكام قانون الإيجارات، بينما عمل الفندقي في تأجير الغرفة الفندقية للنزيل هو عمل تجاري، لأنه يقوم به على سبيل الاحتراف والتكرار، وأهمية هذا الفرق تظهر من خلال آثار التفرقة بين العمل المدني والعمل التجاري من حيث وسائل الإثبات على سبيل المثال، فالإثبات أيسر في الأمور التجارية عنها في الأمور المدنية.[٢]

---

١- الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، صـ٦٤.

٢- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، صـ ٢٦.

٣. أما فيما يتعلق بالالتزام بالسلامة الجسدية، يلتزم المؤجر بعدم التعرض شخصياً للمستأجر سواء أكان تعرضه مادياً أو قانونياً، ولكنه فيما يتعلق بالتعرض الصادر عن الغير لا يضمن إلا التعرض القانوني.[١] وهذا ما تأكده المادة ٥٣٤ من القانون المدني السوري، حيث تنص على أنه: ( لا يضمن المؤجر للمستأجر، التعرض المادي إذا صدر من أجنبي ما دام المتعرض لا يدعي حقاً. لكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض، دعوى المطالبة بالتعويض ودعوى وضع اليد). بينما التزام الفندقي تجاه النزيل هو التزام بضمان السلامة الجسدية للنزيل وضمانه بعدم التعرض المادي للنزيل سواء من قبله أو من الغير.[٢]

٤. إن عقد الإيجار يرد على أشياء استعمالية غير قابلة للاستهلاك، لأنه يقتصر على عملية واحدة، وهي تمكين المستأجر من منفعة الشيء مدة معينة. أما عقد الفندقة وبالإضافة إلى ذلك فإنه يشمل عمليات ترد على أشياء قابلة للاستهلاك، خاصة بالنسبة لخدمة تقديم المأكولات والمشروبات للنزيل.

٥. يلتزم المستأجر في عقد الإيجار بسداد فواتير الكهرباء والمياه، إذا كان تقديرها بالعداد[٣]، أما النزيل في الفندق وفقاً لعقد الفندقة، فإنه لا يلتزم

---

١- الدكتور سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة عقد الإيجار، مرجع سابق، صـ٣٣٨.

٢- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ٥٧.

٣- انظر الفقرة الثالثة من المادة ٥٣٥ من القانون المدني السوري.

بسداد شيء من الأشياء السابقة، ويقتصر التزامه على دفع الأجرة فقط.

وتبعاً لهذه الاختلافات بين عقد الإيجار من جهة وعقد الفندقة من جهة أخرى، سواء من حيث محل العقد أو آثاره، مما يستحيل معها تكييف العلاقة بين الفندقي والنزيل على أنها عقد إيجار، اندفع الفقهاء القانونيون إلى البحث عن تكييف آخر لهذه العلاقة، حيث ذهب رأي آخر من الفقهاء إلى تكييفها على أنه عقد وديعة، ولم يسلم هذا الرأي من الانتقاد أيضاً، وذلك لأسباب عديدة نعرضها بعد أن نبين الحجج التي اعتمد عليها أنصار هذا المذهب وكيفوا على أساسها، العلاقة بين الفندقي والنزيل على أنها تشكل عقد وديعة.

**الفرع الثاني: تكييف عقد الفندقة على أنه عقد وديعة**

ظهر اتجاه آخر لفقهاء القانون حول تحديد طبيعة العلاقة بين الفندقي والنزيل يكيفها على أنها عقد وديعة، والذي دفعهم إلى تبني هذه الفكرة، هو وجود تشابه بين أحكام عقد الوديعة، والتزامات الفندقي تجاه النزيل في عقد الفندقة.[١]

وهذا ما دفع معظم القضاة إلى تطبيق القواعد القانونية المتعلقة بالوديعة، على هذه العلاقة، إضافة إلى ذلك المنحنى الذي أخذه التشريع المدني في معرض تناوله لعقد الوديعة. فقد عرف القانون المدني السوري الوديعة في المادة ٦٨٤ منه على أنها:( عقد يلتزم به شخص أن يتسلم شيئاً من آخر، على أن يتولى حفظ هذا الشيء، وعلى أن يرده عيناً).

---

١- الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، صـ٦٦.

وجاء القانون المدني الجزائري بنص مشابه لتعريف الوديعة في المادة ٥٩٠ منه نصت بأنها:( الوديعة عقد يسلم بمقتضاه المُودع شيئاً منقولاً إلى المودَع على أن يحافظ عليه لمدة وعلى أن يرده عينا ).

فالصفة الأساسية لعقد الوديعة، هي أن الشيء المعهود به إلى الوديع يتعين حفظه ورده، فلا يعد العقد عقد وديعة إذا لم يكن الغرض من تسليم الشيء هو الحفظ، فإذا كان التسليم لغاية الفحص والمعاينة، فلا يشكل هذا عقد وديعة. ويتميز عقد الوديعة بعدة خصائص، بأنه عقد من عقود الأمانة والثقة يلتزم الشخص الذي تسلم الشيء أن يرده بعينه، ولا يقبل منه شيء آخر، كما أنه عقد رضائي ينعقد في حال توافق الإيجاب والقبول، ولا يحتاج لانعقاده شكل معين.

والوديعة قد تكون بأجر، أو من دون أجر، وهو الأصل، فهي من عقود التبرع. فإذا كانت بأجر يلتزم الوديع بأن يبذل في حفظ الشيء المودع عناية الرجل المعتاد، أما إذا كانت الوديعة غير مأجورة، فيجب أن يبذل الوديع في حفظ الشيء المودع العناية التي يبذلها في الحفاظ على ماله.[١]

وعلى هذا نصت المادة ٦٨٦ من القانون المدني السوري بأنه:( ١- إذا كانت الوديعة بغير أجر، وجب على الوديع أن يبذل من العناية في حفظ الشيء ما يبذله في حفظ ماله، دون أن يكلف في ذلك أزيد من عناية الرجل المعتاد.

٢- أما إذا كانت الوديعة بأجر، فيجب أن يبذل في حفظ الوديعة عناية الرجل المعتاد).

---

١- الدكتور رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ٧٩.

وإذا كانت الوديعة بغير أجر، يكون العقد ملزماً لجانب واحد وهو الوديع، فهو ملتزم برد الوديعة دون أن يكون على الطرف الآخر المودع أي التزام، بينما إذا كانت بأجر فيولد ذلك التزام على المودع، وهو دفع الأجرة فيصبح بذلك العقد ملزماً لجانبين. كما يكون المودع ملزماً بإعطاء الوديع ما دفعه في سبيل حفظ الوديعة، وتعويضه عن أي خسارة لحقت به لقاء حفظه للوديعة.

إذ نصت المادة ٦٩١ من القانون المدني السوري على أنه:( على المودع أن يرد إلى الوديع ما أنفقه في حفظ الوديعة. وعليه أن يعوضه عن كل ما لحقه من خسارة بسببها).

إنّ للودائع أنواعاً، فمنها وديعة ناقصة، ووديعة اضطرارية، ووديعة فندقية.[١] وإن كان المشرعان المصري والسوري، قد حذفا النص المتعلق بالوديعة الاضطرارية من المشروع التمهيدي للقانون المدني، واكتفا بالقواعد العامة، أما فيما يتعلق بالوديعة الفندقية، فقد تناول المشرع السوري أحكامها في المواد (٦٩٣ – ٦٩٤)، وهذه المواد تتعلق بالتزام أصحاب الفندق، بحفظ ودائع النزلاء ومدى مسؤولياتهم في حفظ هذه الأشياء، عن أي تلف أو سرقة تلحق بها. وسنتعرض لهذه المواد بصورة مفصلة في معرض حديثنا عن التزامات الفندقي في الفصل الثاني.

---

١– الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء السابع، دار النهضة العربية ١٩٩٨م بالقاهرة ، صـ٧٥٣ وما بعدها.

هناك العديد من الفوارق الجوهرية بين عقدي الفندقة والوديعة، رغم التشابه بينهما والتي دفعت الفقهاء لتكييف العلاقة بين النزيل والفندقي على أنها عقد وديعة، وعليه سنذكر أبرز أوجه التشابه والاختلاف بينهما فيما يأتي:

**أولاً: أوجه الشبه بين عقد الوديعة وعقد الفندقة**

هناك بعض نقاط التشابه بين العقدين ولكنها نقاط خجولة متواضعة، لاتصل إلى الحد الذي يمكن معه تكييف عقد الفندقة على أنه عقد وديعة وهي:

١. من حيث الخصائص إنّ العقدين هما من العقود الرضائية، التي تنعقد بمجرد توافق إرادتين المتعاقدين ولا يتطلب لانعقادهما شروط خاصة[١].

٢. إنّ عقد الوديعة من عقود الأمانة، فالمودع قبل أن يبرم هذا العقد لابد له من التحري عن شخصية الوديع ويبحث عن الصفات المفترض تواجدها فيه وهي الأمانة والصدق والثقة[٢]، وكذلك يمكن القول: إن عقد الفندقة هو عقد يقوم على ثقة النزيل بفندق معين من بين عدة فنادق، إذ لا يكون اختياره للفندق من قبيل الصدفة في أغلب الأحيان، بل يكون بناء على سمعة الفندق، ومعلومات سابقة تتوفر لدى النزيل حول هذا الفندق والخدمات المقدمة من قبله ودرجة الجودة.

٣. كلا العقدين عقد الفندقة وعقد الوديعة، يشتمل على الالتزام بحفظ الأشياء، بحيث يلتزم الوديع بحفظ الشيء المودع ولا يتعداه إلى غيره

---

١ – الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، ص٦٧.

٢ – الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ ٧٨.

من الأشياء، وكذلك الفندقي ملزم بحفظ الأشياء التي يودعها النزيل وأمتعته الشخصية فقط، دون أن يكون ملزماً بحفظ الأوراق النقدية أو الأشياء الثمينة التي مع النزيل، فإن هذا الالتزام لا يعد قائماً إذا لم يلتزم الوديع لا صراحة ولا ضمناً بحفظ الشيء وعليه لا تقوم الوديعة[١].

**ثانياً: أوجه الاختلاف بين عقد الوديعة وعقد الفندقة**

تظهر الفوارق بين عقد الوديعة وعقد الفندقة، من خلال العديد من النقاط الجوهرية والأساسية وهي:

١. يتضح الاختلاف الجوهري الأول في كلا العقدين من حيث الالتزام الأساسي، فالالتزام الرئيس والوحيد في عقد الوديعة، هو حفظ الوديع للأشياء المودعة لديه من قبل المودع، وإذا لم يكن هناك مثل هذا الالتزام بالحفظ، فليس هناك عقد وديعة، إذ لابد أن يكون الالتزام بالحفظ هو الغرض الأساسي والرئيس في عقد الوديعة[٢]، لأن هناك التزاماً بالحفظ موجوداً في عقود كثيرة، منها: التزام المستأجر في عقد الإيجار بحفظ العين المؤجرة، فالالتزام بالحفظ هنا ليس الغرض الأساسي من العقد، ولكن الانتفاع بالعين المؤجرة هو الغرض الأساسي.[٣]

---

١- الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط الجزء السابع، مرجع سابق، صـ٦٧٨ وما بعدها.

٢- الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، صـ٦٨.

٣- الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط الجزء السابع، مرجع سابق، صـ٦٨٠.

أما فيما يتعلق بعقد الفندقة فالالتزام الرئيس والأساسي فيه هو توفير الفندقي الإقامة للنزيل، أما الالتزام الذي يقع على عاتق الفندقي وهو حفظ أمتعة النزيل وحاجياته، فهو التزام ثانوي وإن كان مهماً لكلا الطرفين، وتقع على عاتق الفندقي مسؤولية إذا لم يقم به، ولكنه ليس الغاية الأساسية من عقد الفندقة، ولا الهدف الذي يطمح إليه النزيل عند نزوله بالفندق، فهو أمر مكمل لعملية إقامة النزيل في الفندق، وعليه فإن عقد الفندقة يستغرق عقد الوديعة، فعقد الوديعة هو جزء من الكل، ولا يمكن مقارنة الجزء بالكل، وكذلك لبعد الالتزامين الرئيسين في كلا العقدين، عن بعضهما بعضاً لا يمكن لنا تكييف العلاقة بين الفندقي والنزيل على أنها عقد وديعة.[١]

٢. أما من حيث قبول الوديع للوديعة، فهو في عقد الوديعة له كامل الحرية في قبول الوديعة والشيء المودع أو رفضه، وهذا أمر من الأساسيات التي تقوم عليه جميع العقود ويتفق مع مبدأ رضائية العقود، أما في عقد الفندقة، فالفندقي ليس له الحرية ولا يملك رفض الوديعة الفندقية، والتي تتمثل في أمتعة النزيل وحاجياته، إذ هي جزء لا يتجزأ من الالتزامات التي التزام بها من خلال عقد الفندقة، فالفندقي لا يستطيع أن يقبل إقامة النزيل، وفي الوقت نفسه يرفض حفظ أمتعته

---

١- الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، صـ٦٩.

وحاجياته التي يحضرها معه، فحفظ الوديعة الفندقية هو أمر إجباري بالنسبة للفندقي.[١]

٣. إن الأصل في عقد الوديعة وفقاً لأحكام القانون المدني السوري، أنه من عقود التبرع ويتم بغير عوض، ولكن يمكن الاتفاق على أن تكون الوديعة بأجر، فيكون عقد الوديعة من عقود المعاوضة استثناءً.
أما الأصل في عقد الفندقة، فإنه عقد معاوضة، يرتب على النزيل دفع الأجرة للفندقي مقابل الإقامة وحفظ الأمتعة.[٢]

٤. عرفنا أن عقد الوديعة الأصل فيه أنه عقد ملزم لجانب واحد، وهو الوديع الذي يترتب عليه الالتزام بحفظ الوديعة، ولا يرتب التزاماً على عاتق المودع إلا إذا كانت الوديعة بأجرة، وعليه يصبح ملزماً لجانبين وهو الاستثناء. أما الأصل في عقد الفندقة أنه عقد ملزم لجانبين، إذ يرتب التزامات على عاتق كلا الطرفين الفندقي والنزيل.

٥. أن عقد الوديعة لا يعد عقداً لازماً بالنسبة للمودع، فله أن يسترد الشيء المودع في أي وقت يشاء[٣]، دون الإخلال بأحكام التعويض. أما عقد الفندقة فهو عقد لازم لكلا طرفيه، ويجب عليهما تنفيذه بجميع التزاماته.

---

١- الدكتور معتز نزيه المهدي، مرجع سابق، صـ٥٥.

٢- الدكتورة سوزان علي حسن، مرجع سابق، ص١٩٠.

٣- انظر المادة ٦٨٨ من القانون المدني السوري.

٦. أمّا من حيث المسؤولية، فإن المسؤولية الناجمة عن عقد الوديعة، تختلف اختلافاً كبيراً من حيث نطاقها ومداها عن تلك الناشئة عن عقد الفندقة. فمسؤولية الوديع في عقد الوديعة بسيطة وخفيفة، مقارنة بمسؤولية الفندقي في عقد الفندقة، ففي عقد الوديعة وإذا كانت الوديعة من دون أجر يجب على الوديع، أن يبذل من العناية في حفظ الشيء ما يبذله من العناية في حفظ أمواله الخاصة، أما إذا كانت مقابل أجر، فيجب على الوديع أن يبذل من العناية في حفظ الوديعة عناية الرجل المعتاد.[١]

أما فيما يتعلق بالفندقي فإنه يلتزم ببذل عناية الرجل المعتاد دائماً في حفظ الأشياء وحاجيات النزيل حتى ولو لم يعهد بها النزيل صراحة إليه، ولا يسأل فقط في هذه العناية عن فعله هو أو فعل أحد تابعيه، وإنما يسأل أيضاً عن فعل المترددين على الفندق سواء أكانوا عملاء آخرين أم أشخاصاً جاؤوا لأي غرض آخر. ويلحظ أن هذا التوسيع من جانب المشرع في مسؤولية الفندقي تشكل ضماناً أكبر للعملاء وتوفر لهم قدراً أوسع من الطمأنينة.[٢]

وإن كان المشرع أنقص من مسؤولية الفندقي بإخراج بعض الأشياء من نطاق المسؤولية، وهذا الأشياء هي النقود والأوراق المالية والأشياء الثمينة، فقد حدد مسؤولية الفندقي بما لا يتجاوز الخمسمائة ليرة سورية، وقد أتى المشرع باستثناء على استثناء في ذات الفقرة، بما يعني عودته للقواعد العامة، وهي المسؤولية

---

١- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ٧٩.

٢- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، صـ١٤.

الكاملة عن الأشياء المحمولة مع النزيل، بما فيها الأشياء الثمينة والنقود والأوراق المالية، إذا قبل الفندقي حفظ هذه الأشياء وأخذ ذلك على عاتقه.

بمعنى أن المشرع اشترط هنا قبول الفندقي صراحة حفظ هذه الأشياء وهو يعلم قيمتها.[١]

يتبين لنا من خلال هذه الاختلافات القيمة والمهمة بين العقدين، أن فكرة تكييف عقد الفندقة والعلاقة بين الفندقي والنزيل على أنها عقد وديعة، هي فكرة جانبت الصواب، حيث إنّ الوديعة في عقد الفندقة عنصر ثانوي عرضي، وليست هي العنصر الأساسي فيه. كما أن عقد الوديعة هو تصرف قانوني، أما الوديعة في عقد الفندقة فتصرف مادي بحت.

نلحظ مما تقدم أن التكييفين السابقين لعلاقة الفندقي مع النزيل سواء على أنها عقد إيجار أم عقد وديعة، هي في جانب منها صحيحة وموجودة فعلاً في هذه العلاقة، ولكنها لا تستغرقها كاملة ولا تضم كل مشتملات هذه العلاقة، مما دفع معظم الفقهاء إلى عدّها عقداً مركباً ذا طبيعة خاصة، وهو التكييف الأصح.

---

١- انظر الفقرة الثانية من المادة ٦٩٢ من القانون المدني السوري.

**الفرع الثالث: تكييف عقد الفندقة على أنه عقد ذو طبيعة خاصة**

ذهب غالبية الفقهاء القانونيين،[١] إلى تكييف العلاقة بين الفندقي والنزيل، على أنها ذات طابع خاص، لا يندرج تحت أي حكم من أحكام العقود المسماة، وأنها علاقة مستقلة تتميز عن غيرها من العلاقات القانونية الأخرى.

وذلك نظراً لصعوبة تطبيق أحكام أي عقد من العقود المسماة على هذه العلاقة، ولاستحالة خضوعها بشكل كامل ومطلق لأي عقد مسمى، سواء عقد الوديعة، أم عقد الإيجار، أم عقد البيع.

ومما لاشك فيه أن اللجوء إلى هذا التكييف يأتي نتيجة عدم كفاية الحلول الأخرى، وعدم انطباق أحكام العقود المسماة والمنظمة في القانون المدني بصورة عامة على هذه العلاقة بين الفندقي والنزيل، كما أن هذه العلاقة تحوي بين طياتها الكثير من الالتزامات المتعددة والمتنوعة بطبيعتها، والتي تقع على عاتق الطرفين.

إن إشكالية تكييف هذه العلاقة تتوضح من خلال وجود علاقة بين طرفين، مؤلفة من عدة عمليات متداخلة مع بعضها بعضاً، تشكل أكثر من عقد مسمى ضمنها، وهي كما ذكرنا عقد الإيجار في الجزء الخاص بتأجير الفندقي للغرفة الفندقية للنزيل، وعقد الوديعة بالجزء الخاص بحفظ الفندقي لأمتعة النزيل وحاجياته، وعقد البيع فيما يتعلق ببيع الفندقي الطعام والشراب للنزيل، وعليه لا يمكن تطبيق أحكام عقد من العقود السابقة دون أحكام العقد الآخر.

---

١- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، صـ ٤٩، الدكتور عادل محمد خير، مرجع سابق، صـ٢٣٥، الدكتور أحمد مدحت حسن، مرجع سابق، ص٢٠٥.

هذا، وتملك المحكمة الحق في تغليب الالتزام الرئيس بوصفه العقد الأصلي، وتطبق عليه أحكامه وتنظر إلى ما عداه من التزامات على أنها ثانوية، تلحق بالوصف الأصلي ولا تؤثر فيه، فإذا كان النزاع المعروض أمام القاضي يتعلق بتأجير الغرفة والإقامة بالفندق فيجب عليه تطبيق أحكام الإيجار، لأنه يشكل العنصر الأساسي. وإذا كان النزاع يتعلق بأشياء النزيل فيلغب عليه عنصر الوديعة وحاجياته وتقصير الفندقي في حفظها، فيطبق أحكام عقد الوديعة على هذا النزاع[١].

مما سبق يتضح لنا أن فقهاء القانون، بهذا التكييف الذي أعطوه لهذه العلاقة بأنها عقد مركب ذو طبيعة خاصة، يعد قصوراً وعجزاً عن التكييف.

وتسليماً بأمر واقع وهو غياب النصوص التشريعية الخاصة التي تنظم هذه العلاقة، ولم يقدموا أي شيء جديد في محاولة حل إشكالية طبيعة هذه العلاقة، وإن كانوا أوجدوا حلول عملية للمحاكم في حل النزاعات الناشئة عن هذه العلاقة، ولكنهم في الوقت ذاته وضعوا القاضي والمحكمة في حالة من اللبس والضياع لمعرفة أحكام أي قانون عقد مسمى يجب تطبيقه[٢].

فكان الأجدر بفقهاء القانون، الضغط على من بيده سلطة إصدار التشريعات وتنظيمها ومطالبتهم بإخراج هذه العلاقة من طائفة العقود غير المسماة، وإطلاق تسمية "عقد الفندقة" عليها وبالتالي إيجاد قواعد خاصة تحكم هذا العقد، وبهذا يكون عقداً مستقلاً قائماً بذاته، ولسنا هنا في معرض المناداة

---

١- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ٤٨.

٢- الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، صـ٧١.

بتنظيم كل العقود غير المسماة بقواعد وتشريعات خاصة، فهذا أمر غير معقول من ناحية التطبيق، نظراً لتنوع العقود وتعددها، ولكن نظراً لخصوصية عقد الفندقة، وبما أنه عقد مركب يحوي العديد من الالتزامات، فضرورة تنظيمه بقواعد خاصة أمر بالغ الأهمية.

وهذا ما أخذ به المشرع الجزائري إذ حول هذه العلاقة إلى عقد مسمى متميز ينظر إليه نظرة مجملة، مكوناً من جميع عناصره الخاصة به. فلم يعد القاضي بحاجة إلى التركيز على التزام دون آخر، لمعرفة أي قواعد قانونية يطبق على النزاع المعروض أمامه، بل على كل التزامات هذه العلاقة.

لقد اختلفت النظرة إلى عقد الفندقة وتطورت بعد تنظيمه بقواعد خاصة من مجرد حماية طرفي العقد، إذ أصبح أداة قانونية تستعملها الدولة في سبيل إنجاح مشروعاتها في مجال الاستثمار السياحي، وهذا ما نصت عليه المادة الثانية من قانون الفندقة الجزائري، بأن الهدف منه هو حماية القطاع الفندقي وتحديثه وتطوره، وتحسين نوعية الخدمات الفندقية، وبذلك يكون عقد الفندقة قد ابتعد عن التكيفات السابقة، وأصبح له كيانه المستقل أسوة بباقي العقود الأخرى.

**المطلب الثاني: تمييز عقد الفندقة عن غيره من العقود المشابهة له**

عرضنا سابقاً بأنه لا يمكن للقاضي وصف العقد وتكييفه، إلا بعد تفسيره وتبيين الغرض الأساسي الذي اتجهت إرادة المتعاقدين لتحقيقه. وتتجلى إرادة المتعاقدين في عقد الفندقة بالتزام الفندقي بتوفير الإقامة الهادئة للنزيل مع تقديم خدمات أخرى مقابل التزام النزيل بدفع الثمن والأجرة.

إن كثرة الالتزامات الناتجة عن هذا العقد وتنوعها، والإشكالية حول تحديد الطبيعة القانونية له، سبّب خلطاً بين عقد الفندقة وعقود أخرى تتشابه معه، أهمها: العقد السياحي، وعقد النقل في عربات النوم أو كبائن السفن، وكذلك عقد الإيجار المفروش، وأخيراً عقد الإدارة الفندقية. وسنميز في هذا المطلب بين عقد الفندقة وبين ما قد يشتبه به من العقود سالفة الذكر في الفروع الأتية.

**الفرع الأول: التمييز بين عقد الفندقة والعقد السياحي**

لابد لنا في بادئ الأمر أن نبين ما هو المقصود بعقد الرحلة أو العقد السياحي، فالعقد السياحي يعرف بأنه:( العقد الذي يلتزم بموجبه مكتب السياحة والسفر بتمكين السائح من الانتفاع بالخدمات السياحية المقدمة له لقاء أجر معلوم[١]). وعرفه التوجه الأوربي الصادر في ١٣ حزيران ١٩٩٠ بأنه:( العقد التي تلتزم فيه وكالات السياحة والسفر بتقديم خدمات سياحية للسائح، وخدمتان أو أكثر مقابل ثمن إجمالي على أن لا تقل مدة الرحلة عن ٢٤ ساعة يتخللها المبيت[٢])

---

١- انظر الدكتور جمال عبد الرحمن، العقد السياحي، مطبعة كلية العلوم بني سويف، الطبعة الثانية عام ٢٠٠٣م، صـ٤٢.

٢- الدكتور أشرف جابر السيد، عقد السياحة، دار النهضة العربية بالقاهرة، عام ٢٠٠١م، صـ٣٤.

وقد عرف أيضاً بأنه:( العقد الذي يجمع بين مجموع العمليات الذهنية والفنية والمالية والقانونية، والتي تجمع بين النقل والإقامة وحجز التذاكر والإقامة وإعداد برامج الرحلة والإعلان عنه من قبل وكالة الأسفار والسياحة[١]).

وللعقد السياحي عدة صور، منها أنه عقد يبرم بين وكالتين للسياحة والسفر أحدهما وطنية والأخرى أجنبية، تقوم فيه الأولى بدور الوكيل المنظم حيث تتولى إعداد برنامج الرحلة، والإعلان عنه وإرساله إلى الوكالة السياحية الأجنبية، التي تقوم بتوزيع البرنامج والدعاية له أو ترويجه والتعاقد مع العملاء.[٢]

إنّ المتأمل لهذه الصورة يرى العلاقة مباشرة بين الوكيل الأجنبي والعميل من ناحية، وبين الوكيل الأجنبي، والوكيل الوطني من ناحية أخرى. في حين تكون العلاقة غير مباشرة بين الوكيل الوطني وبين السائح والنزيل، ولا يقف الأمر على ذلك، فقد يتخذ عقد الرحلة صورة أخرى، وهي الصورة الثانية له عندما يعقد بين العميل أو السائح، ووكالة السياحة والسفر سواء قام السائح بتحديد اسم البلد والفندق الذي يرغب بالإقامة فيه، أم لم يقم بذلك. وعليه يكون العقد السياحي أوسع نطاقاً وأبعد مدىً من عقد الإقامة الفندقية أو عقد الفندقة، وبعبارة أخرى فكل عقد سياحة يشمل الإقامة في الفندق، والعكس غير

---

١- الأستاذ يوسف أديب، عقد الرحلة المنظمة، مقال متاح على شبكة الإنترنت بتاريخ ٢٠١٥/٦/٢٢

http://www.marocdroit.com/%D8%B9%D9%82%D8%AF-

٢- عادل محمد خير، مرجع سابق، صـ٢١٠.

صحيح[١]. فالعقد السياحي قد يبرم بين وكالتين للسفر والسياحة، أحدها أجنبية والأخرى وطنية، أو بين الوكالة السياحية والعميل مباشرة.[٢]

بينما قصر بعضهم العقد السياحي على العقد المبرم بين طرفين أحدهما محترف وكالة السفر والسياحة والآخر غير محترف العميل. ويتعلق بالتزام الطرف الأول بتقديم خدمات سياحية لقاء أجر من الطرف الثاني، سواء كان مبنياً على تنظيم مسبق من وكالة السياحة أم مبنياً على اقتراح من العميل.[٣]

وقد أصدر المشرع السوري القانون رقم ٢ لعام ٢٠٠٩م، حيث نص فيه على القواعد الخاصة التي تحكم عمل الوكالات السياحية وغرف الوكالات السياحية في المادة الأولى منه على أنها:( أ- مؤسسة تنظيم الرحلات السياحية: هي موقع العمل السياحي الذي يقوم بتنظيم وتنفيذ رحلات سياحية من وإلى سورية وداخلها لصالحه وللغير).

كما نص في هذا القانون على أنواعها ومهامها وشروط ترخيصها، وأخضعها في نشاطها لرقابة وزارة السياحة ومسؤوليتها.

أمّا فيما يتعلق بتحديد الطبيعة القانونية للعقد السياحي، أو عقد الرحلة وبما أنه هو عقد غير مسمى، فقد ثار التساؤل بشأن طبيعته القانونية، وهنا نميز بين

---

١- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ٥٢.

٢- الدكتور عبد الفضيل محمد أحمد، وكالات السفر والسياحة من الواجهة القانونية، مكتبة الجلاء الجديدة بالمنصورة، الطبعة الأولى عام ١٩٩٢م، صـ٥٤.

٣- الدكتور أشرف جابر السيد، مرجع سابق، صـ٤٧.

فرضين هما:[١]

**أولاً: إبرام العقد السياحي بين وكالتين للسفر والسياحة: تقوم فيه الوكالة الأولى الوطنية بتنظيم الرحلة، بينما الثانية الأجنبية تتولى الترويج لها والتعاقد مع الزبائن.**

وعليه نكون في ظل هذا الفرض بصدد علاقة وكالة تربط بين وكالتين، وتحكمها القواعد العامة في عقد الوكالة، والمنصوص عليها في المواد( ٦٦٥-٦٨٣ ) من القانون المدني السوري. إذ تعد وكالة السفر والسياحة الوطنية، التي تنظم عقد الرحلة بمنزلة موكلاً، ووكالة السفر والسياحة الثانية الأجنبية تعد وكيلاً، وعلى الوكيل الالتزام بتنفيذ الوكالة دون أن تتجاوز حدودها المرسومة إلا إذا كان من المستحيل عليها إخطار الموكل سلفاً، وكانت الظروف يغلب معها الظن بأن الموكل ما كان إلا ليوافق على هذا التصرف، وعلى الوكيل في هذه الحالة أن يبادر بإبلاغ الموكل فور خروجه على حدود وكالته[٢].

**ثانياً: العقد السياحي المبرم بين وكالة السفر والسياحة والعميل مباشرةً**

لابدّ لنا في هذا الفرض لتحديد طبيعة العقد أن نبحث في الدور والمهمة الملقاة على عاتق وكالة السفر والسياحة من خلال ما يأتي:

١- إذا كان دور وكالة السياحة والسفر إعداد البرنامج وتنظيمه وتنفيذه بوسائل مملوكة لها، ويقيم السائح أو العميل في منشآت فندقية تملكها.

---

١- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق،صـ٨٧.

٢- الدكتور معتز نزيه المهدي، مرجع سابق، صـ١٠٢.

فيقتصر دور العميل على التوقيع بالموافقة على البرامج السياحية، وفقاً للشروط المعدة سلفاً بواسطة وكالة السفر والسياحة. فإن العلاقة في هذا الفرض لا تخرج عن كونها عقد مقاولة تطبّق عليها الأحكام العامة في عقد المقاولة.[١]

٢- إذا اقتصر دور وكالة السياحة والسفر على إعداد البرنامج السياحي وتنظيمه دون تنفيذه، حيث تلتزم الوكالة السياحية بالحجز باسم العميل في أحد الفنادق، وحجز تذاكر السفر والانتقال، وشراء تذاكر زيارة الأماكن السياحي والترفيهية، كالمتاحف وإعطائها للعميل وتوفير خدمات المرشدين السياحين، ففي هذه الحالة تكون العلاقة بين وكالة السياحة والعميل عقد وكالة، يكون فيها العميل أو السائح هو الموكل، والوكالة السياحية وكيله، وتلتزم وكالة السياحة والسفر بتنفيذ رغبات السائح في عقد الوكالة، في حال اختار فندقاً معيناً بالذات أو شركة خطوط طيران محددة، ودرجة سفر معينة، وإلا فتكون قد خرجت على الحدود المرسومة لوكالتها[٢].

٣- أما الفرضية الثالثة، فهي أن تكون دور وكالة السفر والسياحة محصورةً بعملية نقل العملاء والمسافرين، وعليه فلا صعوبة في تكييف العقد على أنه عقد نقل، يلتزم فيه الناقل بضمان سلامة المسافر، كالتزام

---

١- الدكتورة بتول أصراوة عبادي، العقد السياحي، منشورات الحلبي الحقوقية عام٢٠١٢، صـ٣٧.

٢- الدكتور عبد الفضيل محمد أحمد، مرجع سابق، صـ٥٩.

بتحقيق نتيجة ، وهي وصوله إلى محطة الوصول سليماً معافى[١].

يتبيّن لنا من خلال ما تقدم من لمحة موجزة من مفهوم العقد السياحي، وبيان صوره وتحديد طبيعته القانونية، أنه على الرغم من أوجه الشبه بين عقد الفندقة من جهة والعقد السياحي من جهة أخرى كونهما من العقود الرضائية، وكلاهما من العقود التجارية بالنسبة للفندقي ولوكالة السياحة، وأيضاً بالنسبة لتعدد العلاقات القانونية، إذ لا تتعامل وكالة السفر مثلها مثل الفندقي مع العميل أو النزيل فقط، فوكالة السياحة تتعامل مع الوكالات السياحية الأخرى والمنشآت الفندقية وشركات الطيران، والفندقي يتعامل مع الوكالات السياحية وشركات النقل وموردي الطعام والشراب.

إلا أنه لا مجال للخلط بين هذين العقدين حيث إن هنالك الكثير من الاختلافات، والتي تكون أساساً للتفرقة بينهما نذكرها فيما يأتي:

**أولاً: من حيث الالتزام الأساسي**

إن العقد السياحي يستند على التزام أساسي، وهو الرحلة وهذه الغاية منه، بينما يقوم عقد الفندقة على الإقامة في الفندق، فمعيار التفرقة بين العقدين هو الهدف المراد تحقيقه من إبرام العقد.

إذ أن العقد السياحي أوسع نطاقاً وأبعد مدى من عقد الفندقة، حيث تكون الإقامة جزءاً من العقد السياحي، ومرحلة من مراحله المتعددة، بينما تكون الإقامة الهدف الرئيس في عقد الفندقة، والذي لا يقوم إلا بوجوده[٢].

---

١- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ٥٧.

٢- الدكتورة بتول أصراوة عبادي، العقد السياحي، مرجع سابق، صـ ٥٣.

**ثانياً: من حيث الطبيعة القانونية**

إنّ الطبيعة القانونية لعقد الفندقة والتكييف الأصح له كما ذكرنا، أنه عقد مركب ذو طبيعة خاصة، بينما العقد السياحي وفق صوره والدور الذي تمارسه وكالة السياحة والسفر فيه، إذ تكون الطبيعة القانونية له إما عقد وكالة أو عقد مقاولة أو عقد نقل.

**الفرع الثاني: التمييز بين عقد الفندقة وعقد النقل في عربات النوم أو كبائن السفن**

عرف المشرع السوري عقد النقل في المادة ١٢٩ من قانون التجارة على أنه: ( عقد يلتزم بموجبه الناقل بأن يؤمن انتقال شخص أو شيء من مكان إلى مكان آخر مقابل أجر). ونلحظ أن المشرع السوري قد قصر عقد النقل على عملية النقل فقط، أمّا فيما يتعلق "بعقد النقل في عربات النوم"، فإنه يتبين لنا أن هذا العقد يتكون من عمليتين أساسيتين، وهما نقل المسافرين، وكذلك تأمين مكان لإقامتهم ونومهم أثناء عملية النقل والسفر.

إذ أن عقد النقل من حيث الأصل يقتصر على عقد بين المسافر والناقل يلتزم به الأخير بإعداد وسيلة نقل وتهيئتها لنقل المسافر من مكان إلى مكان آخر، كما يلتزم بضمان سلامته ووصوله إلى المكان الذي يريده سالماً معافى، وفي الميعاد المحدد مقابل التزام يقع على المسافر، وهو دفع الأجرة المقررة أو المتفق عليها. ولكن قد تكون المسافات شاسعة بين محطة الانطلاق ومحطة الوصول أو بسبب السفر بوسيلة نقل تأخذ وقتاً أطول من غيرها للوصول إلى

المكان المراد، مثل السفر بواسطة السفن، ففي هذه الحالات تكون الرحلة طويلة ومتعبة وتتطلب أكثر من يوم لإتمامها، وهنا يلتزم الناقل بالإضافة إلى التزاماته السابقة بتأمين مكان لإقامة المسافر ونومه واستراحته، وكذلك توفير مكان لحفظ وإيداع أمتعته وحاجياتيه الشخصية[١].

ففي هذا الالتزام يتضح لنا التشابه بين عقد النقل الذي ينشأ بين المسافر والناقل، وبين عقد الفندقة وسنعرض أوجه التشابه والاختلاف بين كلا العقدين وذلك على النحو الآتي:

**أولاً: أوجه الشبه بين عقد الفندقة وعقد النقل في عربات النوم**

١- يقع التزام واحد على كلّ من الناقل والفندقي، وهو تأمين مكان للإقامة والنوم، فالفندقي يوفر الغرفة الفندقية للنزيل، في حين يقوم الناقل بتوفير عربات النوم أو كبائن السفن وفق الأحوال.[٢]

٢- نجد أن الناقل كالفندقي يلتزم بأن يوضع مجموعة من الخدمات تحت يد العميل، كخدمة التنظيف والترفيه والاتصال، ويقوم بهذه الخدمات عدد من الأجراء كعمال الفندق وعمال السكك الحديدية إذا كان السفر والنقل عن طريق القطارات.

٣- يضمن الناقل سلامة الراكب والمسافر من لحظة صعودهم إلى وسيلة النقل إلى لحظة نزولهم منها.[٣] فالناقل يلتزم بسلامة المسافر طوال مدة

---

١- الدكتور علي حسن يونس، عقد النقل، دار الفكر العربي، دون سنة طبع، صـ ٦.

٢- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ٦٨.

٣- انظر المادة ١٥٠ من قانون التجارة السوري.

تنفيذ عقد النقل، والتي تتضمن مدة الإقامة في عربات النوم أو كبائن السفن. وهذا يتطابق مع التزام الفندقي بضمان سلامة نزيله في عقد الفندقة خلال مدة إقامته في الفندق[١].

٤- للناقل الحق في حبس أمتعة الركاب ضماناً لأجرة النقل، بل أعطاه المشرع امتيازاً في ثمنها لاستيفاء جميع المبالغ المستحقة له بسبب النقل.[٢] وكذلك للفندقي الحق في حبس أمتعة النزيل وحاجياته الموجودة في الفندق إذا تخلف النزيل عن دفع الأجرة الواجبة عليه، وأيضاً للفندقي حق امتياز في ثمن هذه الحاجيات لاستيفاء ماله على النزيل، كما عرضنا سابقاً.

٥- أما من حيث الخصائص، فإنّ كلا العقدين عقد رضائي يتم بمجرد تبادل الإيجاب والقبول ولا يتطلب لإبرامه شكلاً معيناً، كما أنهما من عقود الإذعان، إذ يقتصر دور المسافر في عقد النقل، أو النزيل في عقد الفندقة على مجرد التوقيع والتسليم بشروط العقد، ويعد العقدان من العقود التجارية لكل من الناقل والفندقي.

وعلى الرغم من أوجه الشبه المتعددة، والتي ذكرنا فيما تقدم بين عقد الفندقة وعقد النقل في عربات النوم وكبائن السفن، إلا أنه يوجد العديد من الاختلافات الجوهرية بينهما، تجعل من السهولة التمييز بينهما، وتتمثل فيما يأتي:

---

١- الدكتور هاني دويدار، النظام القانوني للسلامة والصحة في مجال النقل، دار الجامعة الجديدة للنشر، عام ١٩٩٩م، صـ٧٦.

٢- انظر المادتين ١٤٨، ١٥٢ من قانون التجارة السوري.

**ثانياً: أوجه الاختلاف بين عقد الفندقة وعقد النقل في عربات النوم**

١- إن الغاية الأساسية التي يسعى إليها النزيل في عقد الفندقة هي الإقامة، ويكون التزام الفندقي الأول هو تأمين المكان المناسب لهذه الإقامة، بينما تكون الغاية الأساسية في عقد النقل للمسافر أو الراكب هي عملية النقل بحد ذاتها من مكان إلى آخر، ووصوله سالماً في الوقت المحدد. وعليه نلحظ الفرق الجوهري الأول بين هذين العقدين هو الغرض الأساسي من العقد.

٢- على الرغم من أن الناقل في عقد النقل كالفندقي في عقد الفندقة، يعد مسؤولاً عن إخلاله بالتزامه بتوفير الراحة والهدوء للعملاء، فإن مدى هذا الالتزام ومضمونه أوسع نطاقاً في عقد الفندقة عنه في عقد النقل في عربات النوم، إذ إنه من النادر ما ترفع دعوى المسؤولية على الناقل لإخلاله أو إهماله في توفير الراحة والهدوء للمسافرين، على خلاف الحال في عقد الفندقة، فالمسافر في عقد النقل يتجه أساساً إلى الانتقال أو السفر، وفي عقد الفندقة يتجه إلى الاستجمام والراحة.[١]

٣- يختلف الالتزام الذي يكون على عاتق كل من الناقل والفندقي في حفظ أمتعة كل من الراكب والنزيل وحراستها، من حيث المدى والنطاق، ففي عقد النقل يكون من حق الراكب أخذ الأمتعة معه مقيداً بألا يتجاوز الحد المقبول الذي يعلن عنه الناقل عادةً، فإذا تجاوز هذا الحد التزام الراكب بدفع أجرة مقابل الأمتعة الزائدة، في حين لا يحق للفندقي أن

---

١- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق،صـ٣٧.

يتقاضى أجرة منفصلة على الأمتعة التي يصحبها النزيل إلى الفندق، فأجرة الإقامة تندمج مع أجرة الوديعة في عقد الفندقة بغض النظر عن حجم أو وزن، بينما تنفصل أجرة النقل عن أجرة حراسة أمتعة المسافر في القدر الزائد عن الحد الذي أعلن عنه الناقل[١].

وأخيراً يجب التنويه إلى أنّه لا يقصد بعقد النقل في كبائن السفن العقد المبرم بين النزيل وبين الفنادق العائمة أو البواخر السياحية، فهذه تعد منشآت فندقية، ومن ثمّ يعد العقد المبرم بينها وبين نزلائها عقد فندقة.[٢]

أما إذا كانت السفينة هي وسيلة النقل التي يعتمد عليها الناقل في نقل المسافرين بين مرفأين، علماً أن السفر بالبحر يتطلب وقتاً طويلاً فهذا يولد الحاجة لوجود كبائن وأماكن لنوم المسافرين، ففي هذه الحالة نكون أمام عقد النقل عن طريق كبائن السفن.

**الفرع الثالث: التمييز بين عقد الفندقة وعقد الإيجار المفروش**

تعد التفرقة بين عقد الفندقة من جهة وعقد الإيجار المفروش من جهة أخرى، غاية في الصعوبة، ويعود ذلك إلى التشابه والتقارب الشديدين بين العقدين، وكون الحدود التي تفصل بينهما رفيعة فالفروق بينهما بسيطة للغاية. وسنعرض أوجه الشبه بين العقدين أولاً، ثم معيار التميز بين العقدين، وذلك وفق ما يأتي:

---

١- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ٦٢.

٢- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ٦٨.

**أولاً: أوجه الشبه بين عقد الفندقة وعقد الإيجار المفروش**

هناك العديد من أوجه التقارب بين عقد الفندقة وعقد الإيجار المفروش تتمثل في ما يأتي:

إن الالتزام الرئيس لكلّ من المؤجر في عقد الإيجار المفروش، والفندقي في عقد الفندقة يقوم على توفير الإقامة للمستأجر أو للنزيل مقابل الأجرة التي يدفعها، وقد أشرنا إلى أن بعض فقهاء القانون المدني كيفوا عقد الفندقة وفقاً لهذا على أنه عقد إيجار، ومما يزيد صعوبة التفرقة بين هذين العقدين، ما نص عليه في التعليمات التنفيذية رقم ٨ لقرار السيد رئيس مجلس الوزراء السوري رئيس مجلس الأعلى للسياحة رقم ١٨٦ تاريخ ١٩٨٥/٧/٣١م، حيث نصت المادة الأولى من التعليمات التنفيذية على ما يلي:( يقصد في مجال تطبيق أحكام المادة الأولى من القرار رقم ١٨٦ تاريخ ١٩٨٥/٧/٣١، المدلولات: ج- الدار المفروشة: هي منشأة سياحية وفق تعريف الفندق الوارد في الفقرة (آ) أعلاه ويقل عدد الغرف فيها عن (١٠) عشرة غرف وتتوفر فيها الشروط وفق الأنظمة المعتمدة من وزارة السياحة.

د- الشقق المجهزة للاستعمال السياحي: هي دارة سياحية مستقلة متميزة بالأناقة والرفاهية الكاملة ومجهزة بأتم المعدات الفندقية الحديثة بصورة تتناسب مع اتساعها، وتؤمن فيها خدمات المبيت وفق النظام الفندقي ويمكن أن تلبي خدمات الإطعام والشراب، ويشترط ألا يقل عدد غرفها عن خمس غرف).

تعدُّ بعض الشقق المفروشة وفقاً لهذه المادة منشآت فندقية، في تطبيق أحكام هذا القانون، مما يسبب الخلط لدى بعضهم في تحديد طبيعة العقد المبرم بين مؤجر الشقة المفروشة والمستأجر لها. فهل هو عقد إيجار مفروش أم عقد فندقة؟ أمّا من حيث التزام الطرفين المؤجر في عقد الإيجار المفروش، والفندقي في عقد الفندقة، فإنه ينصب على توفير الإقامة مقابل الأجرة، إضافة إلى أن عقد الإيجار المفروش لا يرد على منفعة العين محل الإيجار فقط، وإنما يرد كذلك على ما وجد من المفروشات أو المنقولات الموجودة بالعين، فالإيجار هنا لا يرد فقط على المكان المعد للإقامة خالياً، وإنما يرد على ما هو موجود بالعين من أثاث ومفروشات، وكذلك نجد في عقد الفندقة أن النزيل ينتفع من كامل أثاث الغرفة الفندقية، والفندقي يلتزم بتوفير الأثاث المناسب والجيد لإقامة النزيل. وهنا تجدر الإشارة إلى أنه من حيث التطبيق العملي لما سبق ومن خلال بحثنا في الواقع العملي وجدنا حالتين نشير لهما:

١- وجود بعض الفنادق في العاصمة السورية دمشق تملك إضافة إلى مبنى الفندق الخاص بها، شققاً مفروشة في بناء مستقل معد للسكن، وفي الغالب يكون البناء جانب الفندق، ويقوم الفندقي بتأجير هذه الشقق المفروشة للنزلاء الراغبين بها، كما يقوم بخدماتها وإن كانت تقتصر فقط على خدمة التنظيف، وعند السؤال أنه في حال حدوث أي نزاع بين نزلاء هذه الشقق المفروشة وإدارة الفندق، ما هو القانون الواجب التطبيق، أيكون العقد فيما بينهما، خاضع لقانون عقد الإيجار رقم ٦ لعام ٢٠٠١م. اكتفت إدارة الفندق بالجواب على أنه خاضع للنظام الداخلي للفندق، ويعد نزاعاً بين الفندق ونزلائه، إذ يخضع

للقواعد العامة في القانون المدني في إيجاد حل لهذا النزاع، وذلك كون عقد الفندقة غير مسمى في التشريع السوري.[١]

٢- يقوم أشخاص مدنيون لا يمارسوا العمل الفندقي، غير أنهم يملكون شققاً مفروشة ومجهزة بأساليب الراحة والترفيه، بتأجيرها للسياح بهدف الإقامة فيها مدة معينة، كما أنه في معظم الحالات يتعهد مالك الشقة المفروشة، بالمسؤولية عن إرسال من يقوم بخدمة التنظيف لهذه الشقة في كل يوم من مدة الإقامة. وعليه يكون العقد في هذه الحالة بين مالك هذه الشقة المفروشة والمستأجر عقد إيجار خاضعاً للقانون الإيجارات. رغم أننا نلحظ أنّ المستأجر من حيث التطبيق، يقيم في هذه الشقة المفروشة بعد أن يقوم بدفع مبلغ مقدم من أجرة الإقامة، بناء على اتفاق شفهي، على المدة والأجرة، دون أن يكون هنالك أي عقد، ولاسيما إذا كان المستأجر أجنبياً، وكانت مدة الإقامة قصيرة.

**ثانياً: معيار التميز بين عقد الفندقة وعقد الإيجار المفروش**

تتعدد المعايير التي اعتمد عليها الفقه والقضاء للتميز بين عقد الفندقة وعقد الإيجار المفروش وتتمثل هذه المعايير:

**١- معيار الخدمة الثانوية:**

إن الفندقي في عقد الفندقة يقع على عاتقه العديد من الالتزامات الثانوية إلى جانب التزامه الأساسي بتوفير مكان الإقامة، فهنالك التزامه بحفظ الأمتعة

---

١- فندق الماجد، الكائن في دمشق شارع ٢٩ أيار جانب سينما السفراء، يملك شقتين مفروشتين في البناء المقابل له يقوم بتأجيرها للنزلاء، على أنها شقق مفروشة وتخضع للنظام الداخلي للفندق.

والتزامه بتقديم الخدمات الأخرى، كخدمة الاتصالات، والتنظيف، والترفيه. وهذه الالتزامات وإن كانت ثانوية، ولكنها مهمة للنزيل، ويعتمد عليها غالباً في تفضيله للفندق، واختياره للإقامة فيه دون آخر، والتي تختلف من فنادق لأخرى وفق درجة الفندق ومهارة الإدارة.

بينما تقع على عاتق المؤجر في عقد الإيجار المفروش ومن حيث الأصل الالتزام الأساسي وهو توفير مكان الإقامة، دون أن يكون ملتزماً بغيرها من الالتزامات. ويعد هذا المعيار ليس دقيقاً للتفرقة بين كلا العقدين وذلك لسببين:

أ- أنه في بعض الحالات في عقد الإيجار المفروش يلتزم المؤجر، أو يتبرع ببعض الخدمات الإضافية، كالتنظيف أو غيرها من الخدمات.

**ب-** هنالك بعض الفنادق لا تقدم للنزلاء سوى الإقامة والإفطار فيما يعرف باسم فنادق السرير والإفطار، دون أن يلتزم الفندق بتقديم خدمات أخرى، وهي فنادق تنتشر في أوربا والولايات المتحدة الأمريكية.[١]

**٢- معيار استقلال المنفعة:**

مقتضى هذا المعيار أنه إذا كان المستأجر يتمتع باستقلال في انتفاعه بالعين المؤجرة، كنا أمام عقد إيجار مفروش. أما إذا كانت العين المؤجرة ،تحت رقابة المؤجر وحراسته كنا أمام عقد فندقة.[٢]

---

١- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ٦٣.

٢- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ٧١.

**٣- معيار ضمان السلامة:**

هناك فارق أساسي بين عقد الإيجار المفروش وعقد الفندقة، يتمثل في التزام الفندقي بضمان السلامة للشخص النزيل وأمواله، فإذا توافر هذا الالتزام كنا بصدد عقد فندقة، لأن الفندقي يلتزم بضمان سلامة النزيل وحفظ أمتعته، وإذا لم يتوافر مثل هذا الالتزام كنا بصدد عقد إيجار مفروش. لأنّ المؤجر لا يلتزم بضمان سلامة المستأجر أو حفظ أمواله التي يصحبها معه.[١]

نلحظ من خلال ما تقدم التقارب العميق بين كلا العقدين، حتى إن المعايير السابقة لا تحقق التفرقة بين العقدين، وإن كانت صحيحة من حيث الأصل. ولكن على سبيل المثال إذا تعهد مالك الشقة المفروشة للمستأجر بالإضافة إلى تقديمه الشقة للإقامة، تعهد بالقيام ببعض الخدمات للمستأجر، وكذلك ضمان سلامته وسلامة أمواله، وهذا جائز وممكن التحقق، فهل نكون أمام عقد إيجار مفروش يخضع للقواعد الخاصة بالإيجارات أم عقد فندقة يخضع للقواعد العامة؟

---

١- الدكتور معتز نزيه المهدي، مرجع سابق – صـ١١١.

**الفرع الرابع: التمييز بين عقد الفندقة وعقد الإدارة الفندقية**

تتميز صناعة الفنادق بأهمية عنصر القوى البشرية، فيعتمد نجاح الفنادق على نجاح إدارة الفندق. والذي يعتمد بدوره على الخبرة، وعلى نجاح الإدارة في اختيار الموظفين والعاملين بالفندق، وعلى الرقابة الدقيقة الفعالة على نواحي النشاط السائد عن طريق المحاسبة، وعلى نجاح الإدارة في عمليات الدعاية للفندق وجذب النزلاء والسياح.[١] وعليه فإنّ النهوض بالإدارة الفندقية له دور مؤثر في زيادة النشاط السياحي، مما ينعكس على ازدياد الدخل القومي، فقد يقوم مالك الفندق سواء أكان شخص طبيعي أم اعتباري، بإدارة الفندق بنفسه، وقد يعهد بإدارة الفندق إلى إحدى شركات الإدارة المتخصصة في إدارة الفنادق، عن طريق إبرام عقد الإدارة الفندقية.[٢]

يمكن تعريف عقد الإدارة الفندقية بأنه:( العقد الذي يعهد فيه المالك بإدارة الفندق إلى شركة متخصصة في إدارة الفنادق مقابل حصولها على نسبة من الأرباح).[٣]

كما يعرف على أنه:( عقد إدارة الفندق، التي تعرف أيضاً باسم الإدارة أو اتفاق التشغيل، وهو اتفاق بين مالك الفندق مع شركة محددة أو عامل، لتشغيل الفندق من خلال القيام بما يطلب منه لتحقيق هذا الهدف، ويحتفظ المالك

---

١- الدكتور فؤاد السيد المليجي، المحاسبة في الأنشطة السياحية والفندقية، دار الجامعة الجديدة، عام ٢٠٠٠م، صـ١١.

٢- معظم الفنادق في بلدنا يقوم مالكها بإداراتها أو تعيين مدير يتولى إدارتها ولاسيما الفنادق ذي التصنيف المنخفض كنجمتين أو ثلاث نجوم، مثل فندق أمية وفندق الماجد.

٣- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ٩٦.

بسيطرة محدودة على التشغيل الأساسية في كثير من الأحيان من خلال معايير الأداء القابلة للقياس، ولو أن صاحب الفندق يحتفظ بالمزيد من المخاطر أكثر مما لو تم استئجار الفندق من قبل المشغل ).[١]

وبدأت عقود الإدارة الفندقية في سورية منذ عام ١٩٦٠، وكان أشهرها، عقد الإدارة الفندقية مع سلسلة فنادق المريديان. وبصورة عامة تعد تجربة شركات الإدارة الفندقية العالمية تجربة ناجحة، وتضيف الكثير للسياحة السورية.

إذ كانت فنادق الخمس نجوم تدار سابقاً من قبل شركات إدارة عالمية، وجرى إنهاء مدة عقد الإدارة لبعضها، مثل فندق ميريديان اللاذقية وفندق إيبلا الشام، وفسخ عقد الإدارة لبعضها الآخر كفندق ديديمان دمشق فندق داما روز حالياً و فندق ديديمان حلب فندق الشهباء حلب حالياً، وفندق ديديمان تدمر فندق تدمر حالياً، وذلك نتيجة لمخالفات مالية وإدارية ارتكبت من قبل شركة إدارة الفندق.

وتدار هذه الفنادق حالياً من قبل مديرين وطنيين يتمتعون بالخبرات والمؤهلات اللازمة لذلك. أمّا فيما يتعلق بفندق شيراتون دمشق فلا يزال عقد وزارة السياحة مع شركة ستاروود العالمية لإدارته ساري المفعول.

ونتيجة للأحداث التي تمر بها البلاد عزفت شركات الإدارة الفندقية العالمية عن إدارة الفنادق الموجودة في سوريا، ولمواجهة هذا الأمر بدأت الخطوات العملية لإنشاء شركة إدارة فندقية وطنية تتولى إدارة الفنادق، إذ يرى معنيون في الشأن السياحي أن إدارة الشركة الوطنية لإدارة فنادق الخمس نجوم والمتوقع إنشاؤها،

---

١- Elana E Bader، Hotel Management Contracts In Europe ، متاح على شبكة الإنترنت بتاريخ ٢٠١٥/٦/٢٢.

http://www.hvs.com/article/٢٨٢٠/hotel،management،contracts،in،europ/

يجب أن تكون بعيدة عن المحسوبيات والقطاع العام، حيث إن تجربة الدولة في الإدارة سابقاً كانت فاشلة رغم النشاط الذي يشهده هذا القطاع خلال الأزمة.[١] والذي نود إيضاحه هنا في صدد التميز بين عقد الإدارة الفندقية وعقد الفندقة، أن المقصود بعقد الإدارة الفندقية، هو العقد الذي يجري بين مالك الفندق، وشركة متخصصة لإدارة هذا الفندق. أما عقد الفندقة، فهو الذي يعقد بين الفندقي والنزيل بهدف تقديم الإقامة المؤقتة له.

هذا، ويتضح لنا الاختلاف فيما يتعلق بالالتزامات الناشئة عن كل منهما وفق ما يلي:

١- يكون الالتزام الرئيس في عقد الإدارة الفندقية، بتشغيل وإدارة الفندق من مستوى الفئة التي ينتمي إليها من قبل شركة الإدارة الفندقية، بينما الالتزام الرئيس بعقد الفندقة هو التزام الفندقي بتوفير الإقامة الهادئة للنزيل.

٢- يقع على عاتق شركة الإدارة الفندقية التزام بالصيانة وتطوير كافة مرافق الفندق للإبقاء على المنشأة الفندقية في حالة جيدة من التشغيل، وإن هذا الالتزام يشابه إلى حد ما التزام الفندقي بعقد الفندقة بصيانة الغرفة الفندقية بشكل دوري[٢].

---

١- مقال بعنوان " آراء في خطة وزارة السياحة لإنشاء شركة إدارة وطنية لفنادق ٥ نجوم " وكالة سانا السورية، متاح على شبكة الإنترنت بتاريخ ٢٠١٥/٦/٢٢.

http://www.syriagoogle.com/tours/news.php?id=١٧٩

٢- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، ص٣٠٣.

٣- أما بالنسبة للالتزامات الطرف الأخر من عقد الإدارة الفندقية، وهو مالك الفندق فيلتزم وفق عقد الإدارة الفندقية، بدفع نسبة من أرباح التشغيل المتفق عليها في العقد لصالح شركة الإدارة الفندقية.

٤- كما يلتزم مالك الفندق بتسليم المنشأة الفندقية لشركة الإدارة الفندقية وعدم التدخل في عملية الإدارة الفندقية.

ولقد أثرنا التميز بين هذين العقدين نظراً لتشابه التسميات مما يخلق حالة من اللبس في أذهان بعضهم، رغم وجود العديد من الاختلافات فيما بينهما كما بينا.

ومما تقدم نكون قد انتهينا من البحث في جميع مفردات الفصل الأول، والمتعلقة بماهية عقد الفندقة، إذ بينا تعريفه، وخصائصه العامة والخاصة، والأركان القانونية القائم عليه، وأيضاً الطبيعة القانونية لهذا العقد، وميزنا بينه وبين غيره من العقود المشابهة له، وذلك حتى يكون بوسعنا، البحث في الآثار الهامة المترتبة عن هذا العقد والمسؤولية الناجمة عنه والتي نعرض لهما في الفصل الثاني.

# الفصل الثاني

# الآثار والمسؤولية التي تترتب على عقد الفندقة

**تمهيد:**

إذا اجتمعت أركان عقد الفندقة، انعقد العقد صحيحاً وترتب عليه آثاراً. وآثار العقد عموماً تتحدد من حيث نطاقها بطرفي العقد، فلا تنصرف إلى الغير. ويصبح لهذا العقد قوة ملزمة في حال انعقاده، إذ يجب على طرفيه تنفيذ ما التزموا به، وآثار العقد تتجلى في " الحقوق والالتزامات التي يرتبها العقد في ذمة أطرافه ".

إذ إن عقد الفندقة كما ذكرنا يشتمل على العديد من الالتزامات، ويتصف بأنه عقد ملزم لجانبين، أي أن الالتزامات الناشئة عن إبرام هذا العقد تتوزع على طرفي العقد، وتشكل الالتزامات التي تقع على عاتق كل طرف، حقوقاً للطرف الآخر وهنا تتجلى خاصية المعاوضة فيه.

كما يترتب عن عقد الفندقة مسؤولية مدنية، والتي تلزم طرفي العقد، ولاسيما الفندقي بتنفيذ التزاماته وفقاً لما تم الاتفاق عليه من جهة ووفقاً للأعراف والالتزامات المهنية التي لها علاقة بتنفيذ عقد الفندقة من جهة أخرى، وأن كل تقصير منه في القيام بهذه الالتزامات، يؤدي إلى إلحاق الضرر بالنزيل، فهو المسؤول عن هذا الضرر، ويعرضه للمساءلة القانونية، لتعويض النزيل عما ما أصابه.

وسنعرض ذلك وفق المبحثين الآتيين:

المبحث الأول: الالتزامات والحقوق الناجمة عن عقد الفندقة.

المبحث الثاني: المسؤولية المدنية الناجمة عن عقد الفندقة.

## المبحث الأول: الالتزامات والحقوق الناجمة عن عقد الفندقة

**تمهيد:**

أشار المشرعان السوري والمصري إلى بعض التزامات الفندقي والنزيل وحقوقهما، في نصوص القانون المدني ومن خلال المرسوم التشريعي السوري ١٩٨ لعام ١٩٦١م، وقرار وزير السياحة المصري رقم ٣٤٣ لعام ١٩٧٤م.

إلا أنه ينبغي لنا لتحديد التزامات كل من طرفي العقد وحقوقهما بصورة دقيقة، في التشريعين السوري والمصري كون هذا العقد عقداً غير مسمى، أن نتجه إلى نيتهم للتعرف على مضمون هذا الاتفاق، وإذا لم يتضح هذا المضمون نظراً لشفافية هذا العقد في أغلب الحالات، ولجهل النزلاء بنطاق الالتزامات الملقاة على عاتق الفندقي، فيمكننا هنا الاستعانة بالعادات والعرف المهني لعمل الفنادق، والتي شكلت أنموذج من الالتزامات يمكن تسميتها بالالتزامات القانونية، والتي غالباً لا نجد مصدرها في العقد، وإنما يجد الفندقي نفسه ملزماً بها بمجرد بدء علاقته بالنزيل على اعتبارها من الالتزامات المتعلقة بممارسة المهنة[١].

أما فيما يتعلق بالمشرع الجزائري فقد نظم التزامات كلّ من الفندقي والنزيل وحقوقهما على حد سواء في قانون الفندقة، تنظيماً يتلاءم مع طبيعة المهنة ومع ما اتفق عليه، إذ نجد أن التزامات كلّ من الفندقي والنزيل وحقوقهما نابعة عن كون العلاقة بينهما تشكل عقداً.

---

١- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، صـ٦٤.

ونعرض في هذا المبحث التزامات طرفي عقد الفندقة وحقوقهما وذلك وفقاً للمطلبين الآتيين:

**المطلب الأول: التزامات الفندقي وحقوقه**

**المطلب الثاني: التزامات النزيل وحقوقه**



**المطلب الأول: التزامات الفندقي وحقوقه**

تتجلى التزامات الفندقي في عقد الفندقة بعدة التزامات تجاه النزيل. وأن الالتزام الرئيسي الذي يقع على عاتقه هو تأمين الإقامة الهادئة والآمنة، ويكون ذلك بتوفير الإقامة للنزيل عن طريق تهيئة الغرفة الفندقية وتسليمها له.
كما يلتزم الفندقي بضمان السلامة الجسدية للنزيل، وكذلك التزامه بالحفاظ على أمتعة النزيل وحاجياته الشخصية وصونها من الضياع أو السرقة أو التلف، بالإضافة إلى التزام الفندقي بتقديم خدمات فندقية أخرى.

وقد أورد التشريعان السوري والمصري، بعض الالتزامات التي تقع على الفندقي، إذ نصا في القانون المدني على التزامه بحفظ أمتعة النزيل وحاجياته. ونصا في تشريعات خاصة على بعض الالتزامات الأخرى منها التزامه باستقبال الزبائن، والتقيد بأسعار الخدمات المقدمة للنزلاء.

إضافة إلى هذه الالتزامات هنالك العديد من الحقوق التي يتمتع بها الفندقي، سواء في التشريع السوري والمصري من خلال نصوص القانون المدني، مثل حق الامتياز المعطى للفندقي على أمتعة نزلائه. أما في التشريع الجزائري، إذ نص قانون عقد الفندقة على جملة من الميزات والحقوق التي يختص بها الفندقي. ونعرض لالتزامات الفندقي، ثم نبحث في أهم الحقوق التي يملكه الفندقي في مواجهة النزلاء فيما يأتي.

**الفرع الأول: التزامات الفندقي**

تتمحور التزامات الفندقي اتجاه النزيل، والناجمة عن عقد الفندقة إلى أربعة التزامات أساسية وهي:

**أولاً: الالتزام بتوفير الإقامة**

يترتب على الفندقي حال انعقاد عقد الفندقة، التزامه تسليم الغرفة الفندقية مع مشتملاتها إلى النزيل وبالمواصفات المتفق عليها، فالغرف الفندقية تختلف من حيث المساحة ودرجة الرفاهية، وكذلك إطلالتها وغيرها من الأمور.
كما يلتزم بأن يتعهد بصيانتها ونظافتها على مدى إقامة النزيل في الفندق.
وعليه ينقسم هذا الالتزام بتوفير الإقامة للنزيل إلى أمرين أساسيين، الأول هو تسليم النزيل العين المعدة للإقامة، والثاني صيانة هذه العين.

**١- تسليم الغرفة الفندقية:**

تُسلم الغرفة الفندقية للنزيل، عن طريق وضعها تحت تصرفه بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق، وليس للتسليم صورة خاصة إذ يكفي دلالة الحال على التسليم، مثل تسليم النزيل مفتاح الغرفة أو الجناح.[١]
ويجري التسليم عند بدء تنفيذ العقد وحضور النزيل إلى الفندق في اليوم المتفق عليه عند الحجز أو التعاقد المسبق.[٢]

---

١- الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، صـ١٨٠.

٢- المستشار محمد محمد خليل، مرجع سابق، صـ١٩٤.

كما يجب أن تكون الغرفة معدة للغرض الذي جرى التعاقد بسببه، وهو الإقامة فينبغي أن تحتوي على أثاث، وتعود درجة جودة الأثاث وفخامته وحداثته تبعاً لدرجة الفندق وتصنيفه، ووفق عدد النجوم، فكلما زادت درجته بازدياد عدد نجومه انعكس ذلك على الأثاث المقدم داخل الغرفة. إذ لا يشترط أن يكون أثاث الغرفة وفرشها جديدين، وإنما يكفي أن يكونا بحالة جيدة وصالحة للاستعمال مما يتفق مع ما أعدت له من إقامة هادئة.[١]

وينبغي أن تكون النوافذ والأبواب سليمة وصالحة للاستعمال، وكذلك الأجهزة الموجودة بالغرفة، كالسخان والتكييف والتلفون، وقد يجري العرف على التسامح في نقص بعض الأشياء، كعلاّقات الملابس أو مقابض أحد الأدراج.[٢]

لكن إذا كان النقص لا يتسامح فيه من قبل النزيل، فله الحق في استكمال النقص من الفندقي أو فسخ العقد. كما يتضمن هذا الالتزام أن يعمل الفندقي على تطهير الغرفة صحياً قبل تسليمها للنزيل، ولاسيما إذا كانت بها حشرات أو كان بها نزيل سابق مصاب بأحد الأمراض المعدية، ويجب التأكد من التخلص من هذه الحشرات ومن نقاء الغرفة وخلوها من أية أمراض قد تنتقل إلى النزيل الجديد،[٣] كتغير وسائد السرير وأغطيته فإذا لم يقم بهذا الأجراء وانتقل مرض جلدي للنزيل فهو مسؤول نتيجة عدم تحقيق التزامه العقدي بتسليم الغرفة نظيفة

---

١- الدكتور أحمد عبد الحكيم العناني، عقد الإيجار، مطبعة الأزهر بدمنهور، عام ٢٠٠٤، صـ١٠٠.

٢- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، صـ٧٥.

٣- انظر الدكتور محمد حسين منصور، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني، مطبعة دار الجامعة الجديدة، عام ٢٠٠٥، صـ ٩٣.

كما يجب على الفندقي أن يعمل على إصلاح العين إذا كان النزيل السابق قد ألحق بها ضرراً، فلا بد من أن تُسلم العين للنزيل خالية من المعوقات التي تعوقه عن الانتفاع المباشر بها.

وبالرجوع للقواعد العامة الواردة في القانون المدني السوري والمصري، بحكم أن عقد الفندقة عقد غير مسمى كما ذكرنا سابقاً. نلحظ أنّ ما تقدم يتناغم مع ما ذهب إليه المشرعان، في معرض حديثهما عن عقد الإيجار. إذا أوجدا على المؤجر التزاماً بتسليم العين المؤجرة ومشتملاتها للمستأجر في حالة تمكنه من الانتفاع بها وفقاً لعقد الإيجار المبرم، أو تبعاً لطبيعة العين المؤجرة.[١]

أما المشرع الجزائري، فقد نص في قانون عقد الفندقة على العديد من الالتزامات التي تقع على عاتق الفندقي، ولكنه لم يذكر هذا الالتزام بنص خاص. وعليه لابد من العودة للقواعد العامة في القانون المدني الجزائري، والتي أكدت ما أخذ به المشرع السوري والمصري.[٢]

كما يلتزم الفندقي بمنع أي تعرض لانتفاع النزيل بالغرفة، سواء كان هذا التعرض صادراً من الغير أم من الفندقي نفسه، ولا يوجد أي فرق في كون هذا التعرض تعرضاً مادياً أو تعرضاً قانونياً. إذ لا يجوز للفندقي مثلاً أن يقطع

---

١- انظر المادة ٥٣٢ من القانون المدني السوري، وتماثلها المادة ٥٦٤ من القانون المدني المصري.

٢- نصت المادة ٤٧٦ من القانون المدني الجزائري والمعدلة بالقانون رقم ٠٧/٠٥ بتاريخ ١٥ أيار عام ٢٠٠٧. على أنه:( يلتزم المؤجر أن يسلم للمستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح للانتفاع المعد لها تبعاً للاتفاق الوارد بين الطرفين أو حسب طبيعية العين ).

المياه أو الكهرباء أو التدفئة، كما لا يجوز للفندقي أو لعمال الفندق دخول غرف النزلاء دون إذن وإلا عُد ذلك تعرضاً لهم.[١]

ويعود السبب الذي بمقتضاه يكون الفندقي ملزماً بضمان عدم التعرض المادي من قبل الغير، كونه يظل محتفظاً بالسيطرة الفعلية على الغرفة الفندقية، وذلك على عكس المؤجر في عقد الإيجار حيث لا يكون ملزماً بضمان عدم التعرض المادي من قبل الغير، إذ ليس للمؤجر أي سلطة فعلية على العين المؤجرة.[٢]

وأخيراً يجب على الفندقي ضمان العيوب الخفية بالغرفة الفندقية، والعمل على إزالتها، مثل الرطوبة الزائدة التي قد لا تدرك بالعين، ولكن يتحقق منها النزيل بعد إقامته بالغرفة.

**٢- صيانة الغرفة الفندقية:**

يتضمن التزام الفندقي بتوفير الإقامة للنزيل صيانة الغرفة المعدة للإقامة، وأن تسليم الغرفة وتمكين النزيل من الانتفاع بها يرتبط بصيانتها وضمان بقاء صلاحيتها للغرض المخصص له.[٣]

كما أن هذا الالتزام بصيانة الغرفة التزام دوري يستمر طوال مدة فترة إقامة النزيل في الفندق.

---

١- الدكتورة سوزان علي حسن، مرجع سابق، صـ١٩٥.

٢- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ١٧٥.

٣- نص القانون المدني السوري في المادة ٥٣٥ في الفقرة الأولى والثانية منها على أنه: (١- على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها. وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الكمالية. ٢- وعليه أن يجري الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض وأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه).

وبما أن عقد الفندقة عقد زمني مؤقت، لأن النزيل يقيم في الفندق مدة محددة من الزمن، لذلك يجب أن تكون الغرفة طوال فترة الإقامة في حالة جيدة للاستعمال، فهنا يلتزم الفندقي بصيانة العين المؤجرة عن طريق إجراء الترميمات للعين المؤجرة بجميع أنواعها من ترميمات ضرورية، أو تأجيريه خلافاً للمؤجر في عقد الإيجار، ويقصد بالترميمات التأجيريه تلك التي تعدُ من كماليات استعمال العين المؤجرة كإصلاح بلاط الحمام أو دهان الحيطان.[١] فإذا أخل الفندقي بالتزامه في القيام بأعمال الصيانة والترميمات، وأدى ذلك إلى إنقاص في انتفاع إقامة النزيل في الغرفة الفندقية. فإنه طبقاً للقواعد العامة يكون للنزيل ثلاثة خيارات، إما أن يطالب التنفيذ العيني، أو طلب إنقاص الأجرة، أو طلب فسخ العقد مع احتفاظه بالحق في التعويض عما أصابه من ضرر، نتيجة لعدم قيام الفندقي بتنفيذ التزاماته.[٢]

**ثانياً: الالتزام بحفظ أمتعة النزيل وحاجياته**

يعد التزام الفندقي بحفظ أمتعة النزيل وحاجياته، من أهم الالتزامات وأخطرها التي تقع على عاتق الفندقي والناجمة عن عقد الفندقة. وتعود جذور هذا الالتزام إلى العصر الروماني حيث كان الفندقيون يتمتعون بسمعة سيئة لسرقتهم أموال النزلاء، ومنذ ذلك العصر بدأت تلوح في الأفق ضرورة حماية أموال النزلاء بتقرير نظام خاص لمسؤولية الفندقي عن أي سرقة أو تلف أو هلاك لتلك الأموال، وهو نظام الوديعة الفندقية.[٣]

---

١- الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، صـ١٨٦،١٨٥.

٢- الدكتور معتز نزيه المهدي، مرجع سابق، صـ٢٣٥.

٣- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ١٨٥.

وقد نص المشرع الجزائري في قانون عقد الفندقة في المادة ٢٣ منه على أنه: ( يلتزم الفندقي بضمان أمن وسلامة الزبون وأمتعته الشخصية والأشياء التي يودعها في المؤسسة الفندقية وتوابعها. ويكون الفندقي مسؤولا عن التلف والتخريب والسرقة الواقعة داخل المؤسسة الفندقية إلا في حالة: – خطأ الزبون أو الأشخاص المرافقين له إما لخدمته أو لزيارته. – حادث فجائي أو قوة قاهرة لا يكون له دخل في وقوعهما. – الإتلاف الناجم عن طبيعة الشيء ).

إذ إن الفندقي يكون مسؤولاً عن كل المنقولات التي يجلبها الزبون معه، سواء أكانت أمتعة شخصية يصحبها معه إلى الغرفة أم كانت أشياء مودعة في خزينة الفندق، وبالتالي فإن أي خطأ يرتكبه الفندقي شخصياً، أو عن طريق أحد تابعيه يقيم المسؤولية الكاملة على الفندقي بشأن الضرر الذي أصاب أمتعة النزيل وحاجياته، كما نصت المادة ١٧ من القانون السابق في الفقرة الثالثة منها على أنه:( تكون مسؤولية الفندقي قائمة إذا لم يقبل إيداع أشياء من الواجب قبول إيداعها ).

أما إذا عرض النزيل على الفندقي بعض الأشياء، لإيداعها على سبيل الوديعة وقبل الفندقي بذلك، كان له أن يحدد من مدى مسؤوليته عن كل إيداع بمبلغ يعادل ٥٠٠ إلى ١٠٠٠ مرة من قيمة إيجار الغرفة الفندقية، بشرط إشعار الزبون بذلك وحتى في هذه الحالة، إذا كان الضرر ناتجاً عن خطأ الفندقي، فإن للنزيل إثبات هذا الخطأ، فتكون مسؤولية الفندقي كاملة، وهذا ما نصت عليه المادة السابقة في فقرتها الثانية.

أما فيما يتعلق بالمشرعين السوري والمصري ونظراً لأهمية هذا الالتزام، فقد خصاه دون غيره من التزامات الفندقي بنصوص خاصة في القانون المدني تتعلق بأحكام الوديعة الفندقية.

وللبحث في هذه الأحكام لابد لنا أن نبين مفهوم الوديعة الفندقية ثم نطاق هذه الوديعة، التي يكون الفندقي ملزماً بحفظها وفق ما يأتي:

**١- مفهوم الوديعة الفندقية:**

تُعرف الوديعة بصورة عامة وفقاً للقانون المدني السوري والمصري، بأنها عقد يلتزم به شخص أن يتسلم شيئاً من آخر على أن يتولى حفظ هذا الشيء، ورده عيناً. وعلى الوديع أن يتسلم الوديعة وليس له أن يستعملها دون إذن من المودع.[١] وعليه يكون الفندقي هو الوديع عند إبرام عقد الفندقة، وإقامة النزيل في الفندق مع أمتعته وحاجياته والنزيل هو المودع، ونكون أمام وديعة فندقية تختلف أحكامها عن الوديعة العادية، إذا يكون التزام الفندقي في الوديعة الفندقية التزام بتحقيق نتيجة ويكون خطئه مفترض، ولا يستطيع دفع المسؤولية عنه إلا بإثبات السبب الأجنبي، أما في الوديعة العادية فإن التزام الوديع يكون التزام ببذل عناية وخطئه واجب الأثبات من قبل المودع، ويستطيع الوديع دفع المسؤولية عنه إذا أثبت أنه أتخذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة، وكذلك بإثباته للسبب الأجنبي.[٢]

---

١- الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط الجزء السابع، مرجع سابق، صـ٧٠٠ .

٢- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ١٦٣.

وتأكيداً على ذلك نص المشرع السوري على أحكام الوديعة الفندقية في المادتين " ٦٩٣، ٦٩٤ "[١]. وبما أن قواعد القانون المدني السوري مأخوذة من قواعد القانون المدني المصري وبنصوص متطابقة، فلا بد من الإشارة إلى أن الفقهاء المصريين عدّوا الوديعة الفندقية وديعة اضطرارية، على الرغم من حذف النصوص المتعلقة بالوديعة الاضطرارية من القانون المدني المصري.

وعليه تخضع الوديعة الفندقية لأحكام الوديعة الاضطرارية، من حيث ما يتعلق بطرق الأثبات والمسؤولية الناشئة عنها من حفظ ودائع النزلاء من قبل الفندقي وصيانتها، وجعله مسؤولاً ليس فقط عن السرقة والتلف، وإنما أيضاً عما يحدثه عماله، وكل من يتردد على الفندق من الداخل والخارج.
والوديعة الاضطرارية هي الوديعة التي تكون ناتجة عن حادث، كحريق أو نهب أو غرق أو أي حادث أخر غير متوقع.[٢]

**٢- نطاق الوديعة الفندقية:**

يتطلب تحديد نطاق الوديعة الفندقية، بيان أربعة أمور أساسية هي، الوديع وهو الفندقي، ووجود النزيل المودع، والأشياء المودعة وأخيراً كيفية الإيداع.

---

١- إذ نصت المادة ٦٩٣ على أنه:( ١- يكون أصحاب الفنادق والخانات وما ماثلها، فيما يجب عليهم من عناية بحفظ الأشياء التي يأتي بها المسافرون والنزلاء، مسؤولين حتى عن المترددين على الفندق أو الخان. ٢- غير أنهم لا يكونون مسؤولين فيما يتعلق بالنقود والأوراق المالية والأشياء الثمينة عن تعويض يجاوز خمسمائة ليرة سورية، ما لم يكونوا قد أخذوا على عاتقهم حفظ هذه الأشياء وهم يعرفون قيمتها. أو يكونوا رفضوا دون مسوغ أن يسلموها عهدة في ذمتهم، أو أن يكونوا قد تسببوا في وقوع الضرر بخطأ جسيم منهم أو من أحد تابعيهم ).

٢- الدكتور معتز نزيه المهدي، مرجع سابق، صـ ٣٠١.

**أ- الوديع:**

يجب أن يكون الوديع تبعاً لنص المادة ٦٩٣ قانون مدني سوري، هو صاحب الفندق وليس المقصود بصاحب الفندق أي مالكه، بل الشخص الذي يبرم عقد الفندقة سواء أكان المالك أم الشخص المكلف بإدارة الفندق.
وكذلك كل شخص يتولى إدارة مكان ينزل فيه المسافرون، مثل البانسيونات أو الشقق المفروشة، والأماكن المعدة لإقامة النزلاء، والتي يصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة، كالقرار رقم ٢٠١ لعام ١٩٩٢م.

ولا يشترط أن يقدم الفندقي طعاماً للنزيل، كما لا يشترط أن ينام النزيل في الفندق في أثناء الليل، فما دام الفندق معداً للمبيت والإقامة، فيكفي أن ينزل فيه المسافرون، ولو لساعات معدودة يستريحون فيها أو يقومون بشراء حاجياتهم من البلد الموجود فيها الفندق.[١]

ولا يعد من قبيل الفنادق أو ما يماثلها، المطاعم والمقاهي ودور السينما والمسارح والمخازن والأمانات في محطات القطار، أو الملاعب والنوادي والمسابح والعيادات الطبية والتجميلية.[٢]

وكذلك إذا أجر شخص غرفة في مسكنه الخاص لشخص أخر فهذه الأماكن وأشباهها لا تدخل في حكم النص السابق في المادة ٦٩٣ قانون مدني سوري.[٣]

---

١- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، صـ٣٠.

٢- الدكتور عادل محمد خير، مرجع سابق، صـ٢٤٢.

٣- الدكتورة نادية محمد معوض، مرجع سابق، صـ٨٣.

**ب- المودع:**

وهو النزيل الذي يستفيد من أحكام الوديعة الفندقية، فهو يستأجر غرفة فندقية من الفندقي بهدف الإقامة، فلتحقيق أحكام الوديعة الفندقية يجب أن تكون هنالك إقامة حتى لو كانت مدتها قصيرة، حيث يكتفى أن تكون إقامة فعلية.

إذ يرتبط تطبيق أحكام الوديعة الفندقية، بالإقامة الفعلية من جانب النزيل بالفندق. أما إذا عهد شخص أمتعته للفندقي دون أن يقيم في الفندق، ففي هذه الحالة نطبق أحكام الوديعة الاختيارية.

وقد توجد الوديعة الفندقية حتى قبل دخول النزيل للفندق ووجوده به، ويكون ذلك في حالة نقلت أمتعة النزيل من المطار على سبيل المثال إلى الفندق، عن طريق سيارة تابعة للفندق. وتنتهي أحكام الوديعة الفندقية عندما يترك النزيل الغرفة الفندقية، فإذا غادر النزيل الفندق وبقيت أمتعته بالفندق فهنا نطبق أحكام الوديعة الاختيارية وليس الوديعة الفندقية.[١]

**ت- الأشياء المودعة:**

يلحظ من نص المادة ٦٩٣ " حفظ الأشياء التي يأتي بها المسافرون والنزلاء " بأن المشرع السوري قد عمد إلى إطلاق لفظ الأشياء بصورة عامة دون حصرها. بحيث تتضمن كل ما يحضره النزلاء معهم من ملابس وحقائب ونقود ومجوهرات وأشياء ثمينة أخرى ومن مستندات مهمة خاصة به أو أوراق مالية، أو أشياء أخرى، كما لو كانت بضائع محمولة معه.

---

١- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، صـ٣٨.

وكذلك السيارة التي يأتي بها النزيل ويضعها في الكراج الخاص بالفندق.[١]

وهنا نميز بين عدة حالات فيما يتعلق بمسؤولية الفندقي عن سيارة النزيل وهي:

- إذا لم يوقف النزيل سيارته في كراج الفندق، بسبب عدم وجود مكان شاغر للسيارة، أو لعدم رغبته بدفع أجرة موقف السيارة، ففي الحالتين يكون الفندقي غير مسؤول عن حفظ السيارة، أو التعويض عنها، ويبقى النزيل مسؤولاً عن سيارته، وما يحدث لها من سرقة أو تلف.[٢]
- إذا لم يقم النزيل بإيقاف سيارته في كراج الفندق، لرفض الفندقي ذلك دون سبب وجيه، مما دفع النزيل إلى ترك سيارته في ممر مفتوح في الفندق، فهنا يكون الفندقي مسؤولاً عن كل الأضرار التي يمكن أن تلحق بالسيارة من سرقة أو تلف. ولكن بشرط ألا يوجد خطأ من جانب النزيل.
- إذا أوقف النزيل سيارته في كراج آخر جانب الفندق، فإن كان ذلك بطلب من الفندقي فهو المسؤول عن حفظ السيارة ورعايتها. أما إذا كان بإرادة النزيل، فلا يقع أي التزام على عاتق الفندقي، ولا تكون عليه أية مسؤولية إلا عن تقصيره في الالتزام بإبداء النصيحة للنزيل في عدم الحجز في هذا الكراج بالذات.[٣]

---

١- الدكتورة نادية محمد معوض، مرجع سابق، صـ٨٢.

٢- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، صـ٦٧.

٣- الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، صـ٢٦٦.

أما فيما بتعلق بالحيوانات الأليفة التي من الممكن أن يصحبها النزلاء معهم إلى الفندق، فيعود مدى مسؤولية الفندقي عن حفظ هذه الحيوانات للنظام الداخلي للفندق. فأغلب الفنادق لا تسمح بدخول هذه الحيوانات مع النزلاء، أما إذا قبلت بدخولهم، فتكون مسؤولة عن حفظهم من السرقة أو الضياع.

**ث- كيفية الإيداع:**

لم يشترط المشرع السوري أي طريقة لإيداع أمتعة النزيل وحاجياته، حتى يكون الفندقي مسؤولاً عنها، فلا يشترط أن يستلمها شخصياً، فيكفي أن يضعها النزيل في غرفته أو المكان المخصص، لها كالكراج بالنسبة لسيارة النزيل، كما لا يشترط علم الفندقي بها.

أما فيما يتعلق للنقود أو الأوراق النقدية والأشياء الثمينة، فلا يكون الفندقي مسؤولاً عن تعويض يجاوز الخمسمئة ليرة سورية، إلا إذا أخذ على عاتقه أمر حفظها، فهنا لا بد من علم الفندقي بهذه الأشياء كما أنه في بعض الأحيان لابد من تسليم المجوهرات الثمينة على سبيل المثال للفندقي لإيداعها بخزينة الفندق، حتى يكون مسؤولاً عن حفظها والتعويض عنها في حالة حدوث سرقة أو ضياعها. وهكذا نكون قد بينا أهم النقاط، فيما يتعلق بالتزام الفندقي في حفظ أمتعة النزيل وحاجياته الشخصية.

**ثالثاً: الالتزام بضمان سلامة النزيل الجسدية**

كان لتطور الحياة الاقتصادية خلال القرن التاسع عشر أثره الكبير في نشوء الالتزام بضمان السلامة، إذ يعد هذا الالتزام وليد القضاء الفرنسي، حيث إنه مع تطور وسائل النقل، وازدياد الحوادث الناتجة عن استخدامها، وتضاعف مخاطرها، كان لابد للقضاء الفرنسي من وضع القواعد القانونية التي تتكفل بحماية المسافرين، فابتدع لذلك الالتزام بضمان السلامة.[١]

ثم طبق الالتزام بضمان السلامة على عقد الفندقة، وذلك في عام ١٩٢٠م إذ قضت محكمة استئناف ليون أن أحد الواجبات الأساسية التي تقع على عاتق الفندقي أن يوفر السلامة المطلقة لنزلائه.[٢]

فالفندقي يقع على عاتقه الالتزام بسلامة النزيل، وهذا منذ دخوله للفندق، حتى مغادرته سليماً معافى.

أما تحديد نطاق هذا الالتزام، فإنه يشمل جميع أماكن الفندق وملحقاته، من مسابح الفندق وصالاته المختلفة، وكذلك يمتدّ ليشمل مسؤولية الفندقي عن سلامة النزيل تجاه الطعام والشراب الذي يتناوله في الفندق.

ولا بد من توضيح مسألتين هامتين فيما يتعلق بهذا الالتزام، وهما الأساس القانوني للالتزام بضمان السلامة الجسدية للنزيل، وكذلك الطبيعة القانونية لهذا الالتزام.

---

١- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ ٣١٦.

٢- الحكم رقم ١٠٣ الصادر بتاريخ ١٩٢٠/٦/٢٤ مشار إليه لدى: الدكتور محمود جمال الدين زكي، مشكلات المسؤولية المدنية الجزء الأولى، مطبعة جامعة القاهرة، عام ١٩٨٧م، صـ٣٢٧.

**١- الأساس القانوني للالتزام بضمان السلامة الجسدية للنزيل:**

أن الأساس القانوني لالتزام الفندقي بضمان السلامة الجسدية للنزيل في التشريع الجزائري هو ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة (٢٣) والتي تنص على أن:( ١- يلتزم الفندقي بضمان أمن وسلامة الزبون وأمتعته الشخصية والأشياء التي يودعها في المؤسسة الفندقية ). ونلحظ أن المشرع الجزائري لم يفرق بين التزام الفندقي بضمان السلامة الجسدية للنزيل، وبين التزامه بحفظ أمتعته.

وهذا بخلاف المشرعين السوري والمصري، اللذين اكتفيا بالنص في القانون المدني، على التزام الفندقي بحفظ أمتعة النزيل دون أن يتطرق لالتزامه بضمان السلامة الجسدية للنزيل.

ولذلك تنوعت آراء الفقهاء القانونيين في الأساس القانوني لهذا الالتزام بين رأيين أساسيين وهما:

أ- أسس بعض الفقهاء القانونيين[١]، التزام الفندقي بضمان السلامة الجسدية للنزيل، معتمدين على تفسير نص الفقرة الثانية من المادة ١٤٨ من القانون المدني المصري والفقرة الثانية من المادة ١٤٩ من القانون المدني السوري، والتي تنص على أنه:( ٢- ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه، ولكن يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته، وفقاً للقانون والعرف والعدالة، بحسب طبيعة الالتزام ).

---

١- الدكتور معتز نزيه المهدي، مرجع سابق، صـ٢٨١. والدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ٨٢.

إذ إنّ الالتزام التعاقدي قد يتسع ليشمل مالم يتفق عليه صراحة مما تقتضيه طبيعته، فإذا تعاقد الفندقي مع المسافر للنزول في الفندق، فإن التزام الفندقي لاينحصر بتوفير الإقامة له، وإنما يلتزم وفقاً لما تقتضيه طبيعة الالتزام والعرف، بتوفير الوسائل الكافية للسلامة واتخاذ الحيطة والحذر، وذلك مما يضمن سلامة النزيل وعائلته ويحافظ على راحته وأمنه.[١]

إذ قضت محكمة النقض المصرية بأن مفاد نص المادة ١٤٨ من القانون المدني المصري في فقرتها الثانية أن العقد لا يقتصر على إلزام المتعاقد بما ورد فيه ولكن يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون، والعرف، والعدالة بحسب طبيعة الالتزام، أن الالتزام التعاقدي قد يتسع ليشمل مالم يتفق عليه صراحة مما تقتضيه طبيعة الالتزام فإذا تم الاتفاق على نزول مسافر في الفندق فإن العقد لا يقتصر على إلزام الفندقي بتقديم مكان الإيواء بل يلزمه أيضاً بما تقتضيه طبيعة الالتزام بالإيواء ومن هذا القبيل وفق ما جرى به العرف بين الناس اتخاذ الحيطة واصطناع الحذر بما يرد عن النزيل ما يهدد سلامته من مخاطر، ويحفظ عليه أمنه وراحته فيعصمه من الضرر[٢].

**ب**- ذهب رأي آخر إلى إسناد هذا الالتزام على عاتق الفندقي، على أساس الشروط العامة المتفق عليها عرفاً، لقيام الالتزام بضمان السلامة في أي

---

١- الدكتور حسن حسين البراوى، المسؤولية المدنية لصاحب الفندق، مقال منشور في مجلة القانون والاقتصاد، القاهرة، العدد الخامس والسبعون، مرجع سابق، صـ ٦٥٨،٦٥٩.

٢ - القرار رقم ١٤٦٦ لعام ١٩٨٠ ، مجموعة أحكام النقض/ س٣١/ص٢٥٥/رقم ٣٥، نقلاً عن الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ١٠١.

عقد من العقود. ففي عقد الفندقة يتولد التزام الفندقي بضمان السلامة الجسدية للنزيل، إذا توافرت الشروط المحددة الذي يسميها بعضهم بالسمات المشتركة للالتزام بضمان السلامة، وهي:[١]

- أن يكون هنالك خطر يهدد أحد طرفي العقد في سلامته الجسدية.
- أن يسلم أحد طرفي العقد نفسه للآخر.
- أن يكون المدين بالالتزام بضمان السلامة شخصاً محترفاً.

ونلحظ أنّ جميع هذه الشروط تتوافر بعقد الفندقة، حيث إنّ هناك خطراً دائماً ممكن الوقوع في أي وقت، يهدد سلامة النزيل سواء عند تناول النزيل الطعام والشراب أم استخدام الأجهزة الكهربائية والمصاعد، وغيرها من الأمور.

كما أنه في عقد الفندقة يسلم النزيل نفسه للفندقي فيما يتعلق بإجراءات السلامة، كون الفندقي قد اخذ مسبقاً جميع الاحتياطات للحفاظ على سلامة النزلاء والفندق.

أما الشرط الثالث فهو أن يكون المدين في الالتزام محترفاً، فالفندقي يعد المتعاقد المحترف في عقد الفندقة كونه قد امتهن العمل الفندقي مدة طويلة وعلى سبيل الاحتراف والتجارة.[٢]

---

١- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ ١٨٠.

٢- الدكتور محمد علي عمران، مرجع سابق، صـ ١٤٧.

**٢- الطبيعة القانونية للالتزام بضمان السلامة الجسدية للنزيل:**

ظهرت العديد من الاتجاهات الفقهية التي تحدد طبيعة هذا الالتزام، وذلك بغياب نص تشريعي واضح.

واختلفت هذه الآراء الفقهية فيما بينها، من حيث إن التزام الفندقي بضمان سلامة النزيل الجسدية هو التزام ببذل عناية، أم التزام بتحقيق نتيجة.

وتتجلى أهمية هذا الاختلاف من حيث نوع الخطأ من جانب الفندقي، فإذا كان التزامه ببذل عناية، كان خطأه واجب الإثبات من قبل النزيل، أما إذا كان التزامه بتحقيق نتيجة، فيكون خطأ الفندقي مفترضاً.

وهذه الإشكالية لا نجدها في التشريع الجزائري، كون المشرع قد حدد بدقة الطبيعة القانونية لهذا الالتزام، ونص على الحالات التي يكون معها التزام الفندقي تجاه النزيل التزاماً ببذل عناية أو التزاماً بتحقيق نتيجة. وسنعرض هذين الاتجاهين الفقهيين، وما ذهب إليه المشرع الجزائري في كلّ منهما وفق مايأتي:

**أ- التزام الفندقي بضمان سلامة النزيل هو التزام بتحقيق نتيجة:**

ذهب الاتجاه الفقهي الأول، إلى تحديد الطبيعة القانونية لالتزام الفندقي بضمان السلامة الجسدية للنزيل على أنه التزام بتحقيق نتيجة.[١]

إذ يلتزم الفندقي بالحفاظ على سلامة النزيل الجسدية، منذ دخول النزيل إلى الفندق إلى حين خروجه وانتهاء مدة إقامته بالفندق.

---

١- الدكتور حسن حسين البراوى، مرجع سابق، صـ٥٣. الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ٨٢.

فعند حدوث أي حادث، يؤدي إلى إلحاق الضرر الجسدي بالنزيل، كأن يكون النزيل صاعداً على درج الفندق، وكانت الإضاءة غير جيدة مما تسبب بسقوطه، وحصول كسر في يده على سبيل المثال، ففي هذه الحالة ووفقاً لهذا الاتجاه من الفقه، تقوم مسؤولية الفندقي دون حاجة لإثبات أي خطأ في جانبه. فالخطأ مفترض ولكنه يقبل إثبات العكس، إذ باستطاعة الفندقي أن ينفي المسؤولية عنه، إذا أثبت أنه اتخذ الإجراءات الضرورية والاحتياطات التي من شأنها منع وقوع أي ضرر للنزلاء، أو أن الحادث قد حصل نتيجة لسبب أجنبي لا يد له فيه، كحصول رياح شديدة أدت إلى تكسير إضاءة الدرج وتعطيلها.

بينما ذهب جانب من الفقه إلى اعتبار أن مسؤولية الفندقي تقوم على الخطأ المفترض غير القابل لإثبات العكس، إذ لا يستطيع الفندقي نفي المسؤولية عنه إلا بإثبات السبب الأجنبي.[١]

وفي الرأيين السابقين يجب على النزيل أن يكون قد بذل عناية الشخص المعتاد حتى يتجنب الضرر، وعليه فإن النزيل الذي يلقي بنفسه في مواطن التهلكة، أو الذي لم ينتبه لحراسة نفسه لا يمكنه أن يلقي عبء المسؤولية على عاتق الفندقي.[٢]

---

١- الدكتور حسن علي ذنون، المبسوط في المسؤولية المدنية الجزء الأول الضرر، شركة التايمس للطبع والنشر، مصر، عام ١٩٩١م، صـ١١٨.

٢- المستشار خالد أحمد عثمان، التزام الفندق بضمان سلامة العميل، بحث منشور بمجلة الاقتصادية بتاريخ ٢٠٠٩/٥/٣م. متاح على شبكة الإنترنت بتاريخ ٢٠١٤/٤/١١م.

http://www.aleqt.com/٢٠٠٩/٠٥/٢٣/article_٢٣١٦٧٥.html

وقد استند بعض الفقهاء بتحديد الطبيعة القانونية لالتزام الفندقي بأنه التزام بتحقيق نتيجة، إلى كيفية حصول الضرر، فإذا لحق الضرر بالنزيل وهو في حالة سكون، كأن يكون النزيل نائماً أو جالساً في غرفته أو في صالات الفندق، ففي هذه الحالات يكون التزام الفندقي بضمان السلامة الجسدية للنزيل هو التزام بتحقيق نتيجة، وتقوم مسؤولية الفندقي مباشرة، حيث إن خطأه مفترض، بينما يكون التزام الفندقي بضمان السلامة التزاماً ببذل عناية إذا لحق الضرر بالنزيل، وهو في حالة حركة ويكون على النزيل إثبات خطأ الفندقي.[١]

وقد ذهب القضاء المصري في أحكام نادرة تعرضت لهذا الالتزام، إذ أشار حكم لمحكمة شمال القاهرة إلى أن التزام الفندقي بالمحافظة على سلامة النزيل الجسدية هو التزام بتحقيق نتيجة، فإذا لم تتحقق هذه النتيجة لأي سبب كان، عدّ صاحب الفندق مسؤولاً وكان خطئه مفترض سواء كان الضرر الحاصل للنزيل نتيجة اهماله أو تقصيره أو حتى دون وجود أي اهمال أو تقصير منه[٢].

أما فيما يتعلق بالمشرع الجزائري، فقد أخذ بهذا الاتجاه ولكن بصورة محدودة للغاية، إذ قصر التزام الفندقي بتحقيق نتيجة بحالة واحدة، وهي الضرر الجسدي أو الموت الذي يلحق بالنزيل، نتيجة تناوله مأكولات ومشروبات قدمت له من قبل الفندق. وعليه تقوم مسؤولية الفندقي على خطأ مفترض قابل لإثبات العكس، إذ يحق له أن ينفي المسؤولية عنه في حالتين، إذا أثبت أنه لم يرتكب

---

١- الدكتور محمود جمال الدين زكي، مرجع سابق، ص٣٤٣.

٢- قرار صادر عن محكمة شمال القاهرة الابتدائية في دعوى رقم ٧٧٨ بتاريخ ١٩٧٧/٦/١١، نقلاً عن الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ ٣٨٦.

أي خطأ، أو بإثبات السبب الأجنبي.[١]

**ب- التزام الفندقي بضمان سلامة النزيل هو التزام ببذل عناية:**

ذهب اتجاه فقهي آخر، إلى القول بأن الالتزام الفندقي بضمان سلامة النزيل هو التزام ببذل عناية ( بوسيلة ).[٢]

ووفقاً لهذا الرأي ينحصر التزام الفندقي بأن يراعي القواعد والإجراءات الكافية لضمان السلامة الجسدية للنزلاء، وأن يبذل في سبيل ذلك العناية المطلوبة التي تطلبها سلامة النزلاء.

وعليه فإن لحق أي ضرر جسدي بالنزيل، يجب عليه أولاً أن يثبت ارتكاب الفندقي للخطأ. أي أن يثبت أن الفندقي قد قصر بالقيام بالإجراءات اللازمة لحماية النزلاء، فخطأ الفندقي في هذا الاتجاه هو خطأ واجب الإثبات، وليس خطأً مفترضاً، ثم على النزيل إثبات الرابطة السببية بين خطأ الفندقي والضرر الذي لحق به. فإذا أثبت النزيل ذلك قامت مسؤولية الفندقي عن الضرر الذي لحق بالنزيل. ولكن يحق له أن ينفي مسؤوليته، إذا أثبت أنه لم يقصر في اتخاذ إجراءات الحرص والأمن اللازمة لسلامة النزلاء، أو أن الضرر لحق بالنزيل بسبب أجنبي لا علاقة له به.

---

١- نص قانون الفندقة الجزائري في المادة ٢٦ منه على أنه:( يكون الفندقي مسؤولا عن كل ضرر ناتج عن حالة وفاة الزبون أو تضرره نتيجة تناول مأكولات أو مشروبات قدمت له، إلا إذا ثبت أن الوفاة لا علاقة لها بهذه المأكولات والمشروبات أو أن هذه المأكولات والمشروبات كانت صالحة للاستهلاك بدون أي خطر).

٢- الدكتور عز الدين الدناصوري، الدكتور عبد الحميد الشواربى، نقلاً عن الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ٣٦٤.

وكذلك يكون التزام الفندقي بضمان السلامة، التزاماً ببذل عناية إذا لحق الضرر بالنزيل، وهو في حالة حركة، فإذا كان يتجول النزيل ضمن الفندق، وانزلقت قدمه نتيجة وجود قشرة فواكه في ردهة الفندق، وأدت لكسر في يديه مثلاً يكون الفندقي مسؤولاً عن الضرر الذي لحق بالنزيل، بشرط أن يثبت النزيل أن هذا الضرر كان نتيجة لتقصير الفندقي في تنظيف الفندق، إما إذا لحق الضرر بالنزيل وهو في حالة سكون ففي هذه الحالات يكون التزام الفندقي بضمان السلامة الجسدية للنزيل هو التزام بتحقيق نتيجة ويكون خطأ الفندقي مفترض.[١]

وقد تبنى المشرع الجزائري هذا الاتجاه، وحدد أن التزام الفندقي في ضمان السلامة الجسدية للنزيل، هو التزام ببذل عناية[٢]، فمسؤولية الفندقي قائمة عن كل ضرر يلحق بالنزيل في جسده، ضمن الفندق سواء أدى ذلك إلى الوفاة أم إلى الإصابة بجروح، بشرط أن يثبت النزيل خطأ الفندقي، والعلاقة السببية بين خطأ الفندقي وضرر النزيل.

---

١- الدكتور محمد علي عمران، مرجع سابق، صـ ١١٢.

٢- نص قانون الفندقة الجزائري في المادة ٢٥ منه على أنه:( يكون الفندقي مسؤولا عن الضرر المترتب على وفاة الزبون أو الجروح الناجمة عن حادث وقع له داخل المؤسسة الفندقية التي يقيم فيها أو المرافق التابعة لها أو في أي مكان يقع تحت مسؤوليته، غير أنه لا يكون مسؤولاً إذا نجم الضرر عن حادث اتخذ الفندقي بشأنه كل الحيطة والعناية التي يقتضيها الوضع لتجنبه وتفادى نتائجه ولم يستطع ).

**رابعاً: الالتزام بتقديم خدمات فندقية أخرى**

يلتزم الفندقي إضافة إلى الالتزامات السابقة، وهي الالتزامات الأساسية المترتبة على عاتقه بموجب عقد الفندقة، بعدة التزامات أخرى تتضمن تقديم خدمات فندقية، مثل تقديم الطعام والشراب أو تقديم خدمات الاتصالات أو خدمات ترفيهية. وبالإضافة إلى هذه الالتزامات، هناك التزامات عامة نص عليها قانون الفندقة الجزائري، أو المشرع السوري في المرسوم التشريعي رقم ١٩٨ لعام ١٩٦١م.

**١- تقديم الطعام و الشراب:**

يتبيّن لنا من خلال مقارنة عقد الفندقة بغيره من العقود المشابهة له، أن خدمة تقديم الطعام والشراب من العناصر التي يتميز بها هذا العقد، ولهذه الخدمة العديد من الصور، فيمكن للنزلاء تناول الطعام والشراب داخل المطاعم الموجودة بالفندق، وتضاف فاتورة الوجبة على حساب غرفة النزيل، أو قد يقوم الفندقي بتقديم الطعام إلى النزلاء داخل الغرف، وهذا ما يسمى "بخدمة الغرف". وهذا النظام متبع في الفنادق الكبرى، وعلى مدار الساعة، ويحدث من خلال اتصال النزيل بخدمة الغرف وتحويله إلى مطعم الفندق، ثم يطلب ما يرغب به من الطعام والشراب، كما يحق له أن يكون عالماً بكل سعر من أسعار الوجبات ونسبة الخدمة والضريبة قبل أن يطلب الطعام.[١]

---

١- الدكتور سعيد البطوطى، إدارة الفنادق، دار النهضة العربية بالقاهرة، عام ٢٠٠٢م، صـ٢٠٣.

وقد نصت المادة ٢٦ من المرسوم التشريعي رقم ١٩٨ لعام ١٩٦١م، على مسألة تحديد الأسعار بالنسبة للمأكولات والمشروبات على أنه:( تقوم اللجان المنصوص عليها في المادة السابعة من هذا المرسوم التشريعي بتحديد أسعار وأجور المبيت والوجبات والمأكولات والمشروبات والدخول وغير ذلك في المؤسسات الفندقية والمحال العامة مراعية إضافة بدل الخدمة ).

كما يلتزم الفندقي في صدد هذا الالتزام بتقديم الطعام والشراب، بالالتزامات كافة التي يلتزم بها صاحب المطعم، فيلتزم بتقديم مواد غذائية سليمة وصحية.[١]

إذ نصت المادة ١٦ من القرار الوزاري المصري رقم ٣٤٣ لعام ١٩٧٤على أنه:( على الفندقي الالتزام بتقديم المأكولات الفندقية بمستوى لائق وطبقاً لرغبة النزيل وتقديمها في مواعيد محددة مع جواز مد هذه المواعيد بناء على رغبة النزلاء، ويجب أن لا تقل وجبة الغداء عن ثلاثة أصناف، ووجبة العشاء عن أربعة أصناف ).

ويكون التزام الفندقي فيما يتعلق بجودة الطعام والوجبات المقدمة هو التزام ببذل عناية، بينما التزامه فيما يتعلق بتقديم مواد غذائية سليمة وصحية هو التزام بتحقيق نتيجة.[٢]

**٢- توفير وسائل الاتصال و المراسلة:**

يلتزم الفندقي بتقديم خدمات الاتصال والمراسلة للنزيل، وتعد هذه الخدمة من أهم الخدمات التي يقدمها الفندقي، ولاسيّما مع التطور الحاصل، واعتماد

---

١- المستشار محمد محمد خليل، مرجع سابق، صـ٢١٥.

٢- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ ١٨٠.

البشرية بصورة كبيرة على وسائل الاتصال الحديثة، بجميع مجالات الحياة سواء الاجتماعية أم الاقتصادية.

ويجب أن تقدم هذه الخدمة على مستوى لائق، حيث تتناسب جودة هذا الخدمة مع مستوى تصنيف درجة الفندق، فمثلاً في الفندق ذي النجمة الواحدة يكتفى بوجود هاتف واحد في الفندق في صالة الاستقبال. وتتدرج هذه الجودة لتصل ذروتها في الفنادق ذي الخمس نجوم، حيث تشمل وجود هواتف حتى في الحمامات الخاصة داخل كل غرفة بالإضافة إلى توافر خدمات الفاكس، التلكس، والخدمات البريدية، وإمكانية الوصول لشبكة الإنترنت عن طريق الشبكة اللاسلكية. وهكذا فإن مضمون الالتزام بتقديم خدمات الاتصالات والمراسلة يتأثر بلا شك بمواصفات المنشأة الفندقية ودرجاتها.[١]

إن الغرض الأساسي من تقديم هذه الخدمة للنزلاء وتوفيرها، هو ربط النزيل ببلده وتسهيل قيامه بأعماله، وجعله يشعر بأنه لم يغادر وطنه الأصلي أو مكان عمله.[٢]

**٣- تقديم خدمات ترفيهية:**

لابد للفندقي من تقديم خدمات ترفيهية للنزلاء، لترويح عنهم وإدخال السرور والفرح إلى قلوبهم. لذا يجب أن يتضمن الفندق صالات عمومية وصالة للمطالعة وصالات للحفلات الكبيرة، وصالة لعرض الأفلام السينمائية، كما

---

١- الدكتور أحمد طلعت البشبيشى، الإدارة الفندقية، دار المعرفة الجامعية بالقاهرة، عام ٢٠٠٠م، صـ٦٥.

٢- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ١٠١.

تتضمن معظم الفنادق مسابح خاصة بنزلائها أو روادها، ومراكز للتجميل. ويجب أن تحتوي الغرفة الفندقية على كل الوسائل التي تكفل راحة النزيل، كنظام الإضاءة وتوافر المياه الساخنة والباردة على مدار اليوم، وكذلك توفير التدفئة في فصل الشتاء، والتكييف والبرودة في فصل الصيف.

وتتفاوت درجة هذه الخدمات المقدمة باختلاف درجات الفندق وتصنيفها لتصل إلى أعلى مستوياتها في الفندق ذي الخمس نجوم.[١]

قد تتمثل الخدمات الترفيهية في ذلك النوع من الخدمة الخاصة التي تميز الفندق عن غيره من الفنادق، ومثال ذلك الفنادق العلاجية، وهي الفنادق التي تنشأ بجوار مصدر طبيعي، مثل عيون المياه المعدنية أو الكبريتية.[٢]

وأيضاً هناك الفنادق الرياضية، فإنها تلتزم بتقديم جميع الخدمات المرتبطة بالرياضة إلى جانب الخدمات الفندقية المعروفة.

**٤- التزامات فندقية أخرى:**

يلتزم الفندقي بالإضافة إلى الالتزامات الأساسية السابقة، بعدد من الالتزامات العامة، والتي نص عليها قانون الفندقة الجزائري، والمشرع السوري في المرسوم التشريعي رقم ١٩٨ لعام ١٩٦١م، وسنستعرض هذه الالتزامات وفق ما يأتي:

---

١- الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، صـ ٢٨٧.

٢- فندق البحر الميت العلاجي في منطقة سويمة في الأردن، يقع في أخفض بعقة على وجه الأرض، يختص بعلاج الأمراض الجلدية وأمراض الروماتيزم.

**أ- التزامات الفندقي العامة في قانون عقد الفندقة الجزائري:**

نص المشرع الجزائري في قانون عقد الفندقة، في المواد (٢٠ – ٢٩) على التزامات الفندقي، بنصوص دقيقة تشمل كافة الأعمال التي يجب عليه القيام بها أثناء إقامة النزيل، وحبذا لو أن المشرع السوري قد نص على هذه الالتزامات في المرسوم التشريعي الذي نظم عمل الفنادق وأهم هذه الالتزامات هي:

**١) الالتزام بتوفير الهدوء في كامل المؤسسة الفندقية:**

ينشأ هذا الالتزام عن طبيعة النشاط المهني للفندقي، والذي يتمثل بأن الغاية الأساسية لإقامة النزيل بالفندق هي الحصول على الراحة والهدوء والاستجمام، وبالتالي فهو التزام عام لا يترتب عن الالتزامات الناشئة عن العقد بين الفندقي والنزيل، ولاسيّما إذا كانت الإقامة في الفندق أثناء فترات العطل، كما أن هذا الالتزام لا ينحصر بالغرفة الفندقية فقط، بل بجميع مرافق الفندق.

**٢) الالتزام باللباقة مع الزبون:**

يعد هذا الالتزام أيضاً التزاماً مصدره نشاط الفندقي المهني، حيث يجب على الفندقي وهو يمارس النشاط التجاري أن يكسب أكبر قدر من الزبائن لضمان استمرارية نشاطه، وذلك للأهمية التي يتميز بها هذا العنصر" الزبائن" في النشاطات التجارية.

**٣) الالتزام باطلاع النزيل على النظام الداخلي للفندق:**

يجب على الفندقي وضع يافطات في أماكن ظاهرة للنزيل، تعرفه على النظام الداخلي للفندق، وكذلك الخدمات التي يقدمها، وواجبات النزيل تجاه الفندقي وحقوقه.

**٤) الالتزام باستقبال الزبائن دون تمييز:**

يلتزم الفندقي بأن يستقبل أي شخص يريد الاستفادة من الخدمات المقدمة داخل الفندق فلا يحق له رفض أي زبون على أساس عنصري أو غير ذلك إلا في الحالات التي سمح له القانون بذلك[١].

**ب- التزامات الفندقي العامة في التشريع السوري:**

نص المشرع السوري في المرسوم التشريعي رقم ١٩٨ لعام ١٩٦١م، على بعض التزامات تقع على عاتق الفندقي وهي:

**١) التزامه باستقبال الزبائن والحجز لهم:**

نصت المادة ٢١ من المرسوم على أنه:( لا يجوز لمستثمري المؤسسات الفندقية الامتناع عن حجز الأسرة والغرف الخالية أو تأجيرها إلا لأسباب مشروعة تقرها مديرية السياحة ).

---

١- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، صـ٨.

**٢) الالتزام باطلاع النزلاء على قائمة أسعار الخدمات:**

يجب على الفندقي أن يضع قائمة واضحة باللغة العربية واللغة الأجنبية بالأسعار المحددة ممهورة بختم الدائرة المختصة في مديرية السياحة في محافظة دمشق، ودوائر الاقتصاد في سائر المحافظات الأخرى. وذلك في أمكنة ظاهرة من الفندق، وكذلك في كل غرفة من غرف المؤسسات الفندقية.[١]

**٣) بيع الخدمات بالأسعار المنصوص عليها:**

نصت المادة ٣١ من المرسوم أنه:( لا يجوز في المؤسسات الفندقية والمحال العامة عرض أو بيع الخدمات بأكثر من الأسعار المقررة لها، كما لا يجوز الامتناع عن تقديمها بالسعر المحدد لها ).

ومما تقدم نكون قد تناولنا معظم الالتزامات التي تترتب على الفندقي، من خلال إبرامه لعقد الفندقة، ولكن في مقابل هذه الالتزامات يتمتع الفندقي بالعديد من الحقوق، سنبحث فيها فيما يأتي.

---

١- انظر المادة ٢٧ من المرسوم التشريعي ١٩٨ لعام ١٩٦١م.

**الفرع الثاني: حقوق الفندقي**

يكتسب الفندقي عند إبرام العقد جملة من الحقوق بمواجهة النزيل، وقد نص القانون المدني السوري والمصري على أهم هذه الحقوق، والتي تتجلى في حق الفندقي بحبس أمتعة النزيل عند تخلفه عن دفع الأجرة الواجبة عليه. وكذلك حق الامتياز الذي يتمتع به الفندقي على هذه الحاجيات عند بيعها لاستيفاء ما له في ذمة النزيل. كما نص المشرع الجزائري على العديد من الحقوق التي يتمتع بها الفندقي في المواد (١٤- ١٩) من قانون عقد الفندقة.

**أولاً: الحق في الحبس**

يحق للفندقي حجز الأمتعة والملابس والأغراض التي أحضرها النزيل، واحتفظ بها في غرفته في حالة عدم سداد فاتورة الحساب.[١]

أما فيما يتعلق بالمشرع السوري فقد نص في القانون المدني،[٢] على أنّ للفندقي استعمال الحق المكفول لكل مدين بالالتزام بأداء شيء معين، وهذا الحق هو حبس هذا الشيء مادام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام مترتب عليه، بسبب التزام المدين ومرتبط به أو مادام الدائن لم يقم بتقديم تأمين كاف للوفاء بالتزامه.[٣] كما أشار في معرض تناوله لعقد الإيجار في المادة ٥٥٦ على أنه:

( ١- يكون للمؤجر ضماناً لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة باعتبارها مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر. وللمؤجر الحق في أن يمانع في

---

١- الدكتورة سوزان علي حسن، مرجع سابق، صـ١٩٧.

٢- انظر المادة ٢٤٧ من القانون المدني السوري.

٣- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، صـ٨٤.

نقلها، فإذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه. كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية. مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق. ٢ – وليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمرا اقتضته حرفة المستأجر أو المألوف في شؤون الحياة. أو كانت المنقولات التي تركت في العين المؤجرة أو التي تم استردادها تفي بضمان الأجرة وفاء تاماً ).

أما المشرع الجزائري فقد أعطى الفندقي الحق في حجز كل شيء يحضره الزبون، كضمانة لدفع المبلغ المستحق للفندقي في ذمة النزيل. وذلك في المادة ١٥ منه، والتي تنص على أنه:( ١– يحق للفندقي حجز كل شيء يحضره الزبون كضمان لدفع المبلغ المستحق مقابل الخدمات المقدمة له إلا إذا كان المبلغ الواجب دفعه للفندقي مستحقا من طرف آخر غير الزبون. ٢– غير أنه لا يحق للفندقي الاحتفاظ بهذه الأشياء إذا تحصل على ضمان كاف لتغطية المبالغ المستحقة أو إذا تم إيداع مبلغ معادل لدى طرف ثالث تم الاتفاق عليه أو لدى مؤسسة رسمية ).

ونلحظ أنه لا يوجد اختلاف جوهري من حيث المضمون بين المشرع السوري والمصري من جهة، والمشرع الجزائري من جهة أخرى، فيما يتعلق بهذا الحق الممنوح للفندقي، إذ إنه في كلّ التشريعات، يتوقف فيها ممارسة الحق على شرطين أساسيين:

**الشرط الأول:** يتعلق بوجود دينين متقابلين، فعقد الفندقة عقد ملزم للجانبين لذلك هو شرط محقق.

**الشرط الثاني:** يتعلق بكون كل دين هو سبب للآخر، أي أن يكون الدينان مرتبطين وهو كذلك شرط متوفر بعقد الفندقة.[١]

ولكن هنالك اختلاف فيما يتعلق بحالات تقييد هذا الحق، فالمشرع الجزائري توسع بالحالات التي قيد فيها الحق بالحبس، أمّا المشرعان السوري والمصري، فقد قيدا حق الفندقي بحبس المنقولات وحاجيات النزيل بعدة حالات، وهي:

١- إذا كانت هذه المنقولات من ضروريات الحرفة أو المهنة التي يمارسها النزيل، وكان نقلها من الفندق لازماً للقيام بهذه الحرفة.

٢- إذا كانت المنقولات الموجودة بغرفة النزيل، تفتضيها المألوف من الحياة، كملابسه، أو نقوده التي تكفيه للطعام والشراب.

٣- إذا كانت المنقولات الموجودة بغرفته الفندقية كافية للوفاء بكامل حقوق الفندقي، أو التي تم استردادها من هذه المنقولات تفي بهذا الغرض.[٢]

أما المشرع الجزائري فقد أضاف إلى الحالات العامة ثلاث حالات هامة، نلتمس من المشرع السوري الأخذ بها هم:

١- إذا تحصل الفندقي على ضمان كاف لتغطية المبالغ المستحقة، فإذا كان الدين مضموناً ضماناً كافياً يحفظ حق الفندقي في المبالغ المستحقة له في ذمة النزيل.

---

١- الدكتور رمضان أبو السعود، عقد الإيجار، مرجع سابق، صـ ٥٦٧.

٢- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، ص٩١.

٢- إذا أودع مبلغ معادل لمبلغ الفندقي الذي في ذمة النزيل لدى شخص ثالث، أو لدى هيئة رسمية، كالبنك على سبيل المثال.

٣- إذا كان المبلغ الواجب دفعه للفندقي مستحقاً من طرف آخر غير الزبون.

إن مبدأ الثقة الذي يحيط بعقد الفندقة، يلقي على عاتق الفندقي واجباً " أدبياً " في عدم ممارسة حقه بالحبس، ولاسيّما إذا كان الزبون يرتاد الفندق باستمرار. وكان عالماً بالمشكلات المالية التي بتخبط فيها هذا النزيل.[١]

**ثانياً: حق الامتياز**

كفلت جميع التشريعات محل المقارنة هذا الحق للفندقي، إذ نصت بنصوص قانونية متطابقة،[٢] على حق الامتياز المعطى للفندقي على أمتعة النزيل وحاجياته. ولابد أن نبين ما مضمون هذا الامتياز، وما ضمانه، وكذلك درجة امتيازه وفق ما يأتي:

---

١- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، صـ٩٠.

٢- نص المشرع السوري على حق الامتياز للفندقي في المادة ١١٢٣ من القانون المدني، وجاء قانون عقد الفندقة الجزائري بنص مطابق إلى حد بعيد لهذا النص في المادة ١٦ منه حيث نصت على أنه:( يكون للمبالغ المستحقة للفندقي عن أجرة الإقامة والمؤونة وكل ما صرف لحساب الزبون، امتياز على الأمتعة التي أحضرها هذا الأخير إلى المؤسسة الفندقية أو ملحقاتها ، ويقع الامتياز على الأمتعة ولو كانت غير مملوكة للزبون ما لم يثبت علم الفندقي وقت إدخالها عنده بحق الغير عليها شريطة أن تكون هذه الأمتعة غير مسروقة أو ضائعة. يمكن الفندقي إذا لم يستوف حقه كاملا معارضة نقل الأمتعة ويتبعها حق الامتياز إذا تم نقلها رغم معارضته أو بدون علمه، يستمر حق الامتياز بغض النظر عن حقوق الأطراف الأخرى ذات حسن النية. يكون لامتياز الفندقي نفس مرتبة امتياز المؤجر، وإذا تزاحم الحقان يقدم من سبق في التاريخ ما لم يكن غير قابل للاحتجاج به تجاه الغير ).

**١- الحق المضمون بالامتياز:**

هو المبالغ التي تكون للفندقي في ذمة النزيل، مقابل أجرة الغرفة الفندقية، والخدمات التي يقدمها الفندقي، وكذلك تكلفة الطعام والشراب.[١]

**٢- ضمان هذا الامتياز:**

يقع على جميع الأمتعة والمنقولات التي يحملها النزيل أو يحضرها معه للفندق، ولو كانت ملكيتها لشخص آخر، بشرط ألا يكون الفندقي على علم بأن هذه المنقولات غير مملوكة للنزيل، وأيضاً بشرط ألا تكون مسروقة أو ضائعة من شخص آخر، كما يدخل في ضمان هذا الامتياز سيارة النزيل، والمجوهرات الثمينة، والمستندات المالية التي بحوزته، ويحق للفندقي ألا يسمح بنقل هذه الأشياء خارج الفندق، طالما أن ذمة النزيل مازالت مدينة تجاه الفندقي، ويحتفظ الفندقي بحق الامتياز إذا نقلت هذه الأشياء رغم معارضته، أو دون علمه، ودون أن تتأثر حقوق الغير التي كسبها بحسن نية.[٢]

**٣- درجة امتياز:**

أمّا فيما يتعلق بدرجة امتياز الفندقي على أشياء النزيل، فهي من نفس درجة امتياز المؤجر على أشياء المستأجر، فإذا تعارض الحقان كانت العبرة بالحق الأسبق في التاريخ، بشرط نفاذ حق الأسبق في التاريخ في مواجهة الحق اللاحق.[٣]

---

١- الدكتور أحمد مدحت حسن، مرجع سابق، صـ١٥٢ .

٢- الدكتور عادل محمد خير، مرجع سابق، ص٢٥٨.

٣- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، صـ٩٣.

**ثالثاً: حق المطالبة بتسبيق عن الحجز كضمان لدفع ثمن الخدمات**

يحق للفندقي ضماناً لتنفيذ العقد المبرم بينه وبين النزيل، وعدم تهرب الأخير من التزامه بتنفيذ العقد، أن يطالب بدفع ثمن مسبق من الخدمات، وهذا الدفع المسبق يندرج تحت التعاقد ودفع العربون الذي أخذ به المشرع السوري في القانون المدني[١]، والذي يحمل دلالة حاسمة على التعاقد، فهو جزء من الثمن، لأن النزيل بعد حجزه للغرفة في الفندق، سيشغلها فعلاً في الوقت المتفق عليه. وقد أكد المشرع الجزائري هذا الحق لصالح الفندقي في نص خاص، وليس وفقاً للقواعد العامة في القانون المدني.[٢] وقد نص المشرع الجزائري إضافة إلى حقوق الفندقي السابقة، على حقين إضافيين لم نجد ما يماثلهما في القواعد العامة في القانون المدني السوري أو المصري، ولكن جرى العرف المهني لعمل الفنادق على تطبيقهما، وهما:

**رابعاً: فحص أشياء النزيل**

يقصد النزلاء الفنادق وهم محملون بعدة أشياء، منها ما يمكن للفندقي الاطلاع عليها، ومنها ما لا يمكنه ذلك، وقد تكون هذه الأشياء ذات قيمة كبيرة. فللفندقي الحق عندما يطلب النزيل منه إيداع هذه الأشياء في الفندق أن يقوم بفحص هذه الأشياء، والتأكد من قيمتها وصلاحيتها وذلك ضماناً لحق النزيل

---

١- انظر المادة ١٠٤ من القانون المدني السوري.

٢- نص قانون الفندقة الجزائري في المادة ١٤ منه على أنه:( يحق للفندقي أن يطالب بتسبيق عند الحجز ضمانا لدفع ثمن الخدمات المطلوبة ).

وحقه. كما يحق له أن يطلب من النزيل تغليف هذه الأشياء، أو وضعها في علبة مغلقة، أو أن يختم عليها لإبعاد المسؤولية عنه.[١]

**خامساً: حق رفض الأشياء المضايقة أو التي لا يمكنه حمايتها**

يحق للفندقي وهو يقوم بفحص أشياء النزيل أن يرفض قبول هذه الأشياء وأن لا يتعهد بحفظ هذه الأشياء وحمايتها، إذا كانت هذه الأشياء تصعب عليه حمايتها، وذلك نظراً لقيمتها المرتفعة أو طبيعتها، وأن المشرع الجزائري لم يحدد تلك الأشياء على سبيل الحصر، بل جاء نص القانون شاملاً كل الأشياء. وعليه يعود تقدير هذه الأشياء للسلطة التقديرية للفندقي، فهو الذي يحدد الأشياء التي يمكنه قبولها أو التي لا يمكن قبولها، وذلك تبعاً لدرجة الفندق، والوسائل الأمنية المتوافرة في الفندق، وهذا الأمر يختلف من فندق إلى فندق أخر.[٢]

**سادساً: الحق في رفض الزبون في حالات معينة**

حدد المشرع الجزائي للفندقي حالات يحق له فيها رفض الزبون وعدم قبوله كنزيل في مؤسسته الفندقية، وذلك لمساعدته في أداء واجباته المهنية من جهة ولتنفيذ العقد المبرم مع زبائنه من جهة أخرى، إذ نص قانون الفندقة الجزائري

---

١- نص قانون الفندقة الجزائري في المادة ١٧ منه على أنه:( للفندقي الحق في فحص الأشياء التي تسلم له لإيداعها كما له الحق أن يطالب بوضعها في علبة مغلقة أو مختومة ).

٢- نص قانون الفندقة الجزائري في المادة ١٨ منه على أنه:( للفندقي حق رفض الأشياء المضايقة أو التي يرى أنه غير قادر على حمايتها ).

في المادة ١٩ منه على الحالات التي يحق للفندقي فيها رفض استقبال الزبون، وهي:

- إذا لم يقبل الأسعار المعمول بها في الفندق.
- إذا كان يحمل أمتعة مضايقة أو كان مصطحباً معه حيواناً.
- إذا كان قد تم طرده سابقاً من قبل المؤسسة الفندقية.
- إذا كان لا يحمل وثيقة رسمية تثبت هويته.



**المطلب الثاني: التزامات النزيل وحقوقه**

يترتب على نزيل الفندق باعتباره الطرف المقابل في عقد الفندقة التزامات متعددة تجاه الفندقي، وفي مقابل هذا الالتزامات يكتسب بعض الحقوق تجاهه. وتتمحور التزامات النزيل حول العديد من الأمور، وفي مقدمتها التزامه بدفع أجرة الخدمات المقدمة له من قبل الفندقي، وكذلك التزاماته المتعلقة بالغرفة الفندقية، سواء التزامه باستعمالها وفقاً للغرض الذي أعد لها والمحافظة عليها، أم التزامه برد هذه الغرفة عند انتهاء مدة الإقامة في الفندق.

كما توجد إلى جانب هذه الالتزامات بعض الالتزامات الأخرى، كالتزامه بإخطار الفندقي بسرقة أحد أشيائه أو ضياعه أو تلفها بمجرد علمه بوقوع شيء من ذلك، ويعد هذا الالتزام الوحيد الذي نص عليه المشرع السوري بالقانون المدني السوري.[١]

وكذلك هنالك عدة التزامات نص عليها قانون الفندقة الجزائري، وقد جرى العرف المهني لعمل الفنادق عليها، وهي التزام النزيل باحترام النظام الداخلي للفندق، والتزامه بالتعرف على أسعار الخدمات المقدمة له.

أمّا فيما يتعلق بحقوق النزيل، فهي تتجلى في حقوق خاصة بالإقامة، فله الحق في الإقامة في الغرفة بالمواصفات المتفق عليها، وكذلك حقوق تتعلق بالطعام والشراب المقدم له. كما أعطى قانون الفندقة الجزائري النزيل العديد من الحقوق، أهمها حقه في التمتع بالهدوء داخل المؤسسة الفندقية، وسنبحث في التزامات النزيل وأهم حقوقه فيما يأتي:

---

١- انظر المادة ٦٩٤ من القانون المدني السوري.

**الفرع الأول: التزامات النزيل**

يمكن تقسيم التزامات النزيل تجاه الفندقي وفق ما يأتي:

**أولاً: الالتزام بدفع أجرة الخدمات المقدمة له**

يلتزم النزيل بدفع أجرة معينة مقابل إقامته بالفندق، وكذلك مقابل الخدمات الأخرى التي حصل عليها من الفندق. ويعد هذا الالتزام، الالتزام الرئيس الذي يقع على عاتق النزيل من إبرامه لعقد الفندقة.[١]

ونظراً لأهمية تنفيذ هذا الالتزام للفندقي، أعطي وسيلتي ضمان لإجبار النزيل على القيام به، وهما حق الفندقي بحبس أمتعة النزيل وحاجياته لاستيفاء مقابل هذه الخدمات، وكذلك حق الامتياز على هذه الأشياء، وقد تناولنا هذه الحقوق فيما سبق.

ولا بد لنا من توضيح أمرين أساسين يتعلقان بهذا الالتزام، وهما ما يتعلق بماهية هذه الأجرة من حيث ما تمثّل ووقت الوفاء ومكانه وكيفيته، وكذلك تقادم حق الفندقي بمطالبة النزيل بتنفيذه هذا الالتزام.

**١- ماهية الأجرة:**

تتضمن ماهية الأجرة عدة تساؤلات، هو مفهوم هذه الأجرة، وميعاد الوفاء بها ومكانها، وكذلك كيفية الوفاء بها.

---

١- نص قانون الفندقة الجزائري في المادة ٣٦ منه على أنه: ( يلتزم الزبون بتسديد الفاتورات مقابل الخدمات التي قدمتها له المؤسسة الفندقية ).

وبما أن المشرعين السوري والمصري لم ينصا على هذا الالتزام، وسكوت المشرع الجزائري عن تبيان تفاصيل الأمور المتعلقة بالأجرة، فلا بد لنا من الرجوع للقواعد العامة للبحث في هذه الأمور.

**أ- مفهوم الأجرة:**

يقصد بالأجرة في عقد الفندقة المقابل المادي الذي يترتب بذمة النزيل تجاه الفندقي، والذي يتمثل في أجرة الغرفة الفندقية، وأيضاً أجرة الخدمات التي تقدم له على مدار مدة إقامته الفندقية، كخدمات الاتصالات والمراسلة، وكذلك أجرة الطعام والشراب.[١]

إضافة إلى الرسوم والضرائب التي تفرض عليه من قبل الدولة، وتضاف عند انتهاء مدة الإقامة إلى فاتورة الفندق، كضريبة الإنفاق الاستهلاكي.

**ب- ميعاد الوفاء بالأجرة ومكانها:**

يعود لإرادة الطرفين الاتفاق على ميعاد تسديد الأجرة[٢]. ولكن كون عقد الفندقة عقد إذعان، فالفندقي هو الذي يحدد ميعاد وفاء النزيل بالأجرة، وهذا الميعاد يختلف من فندق لآخر باختلاف أنظمتهم الداخلية. فهناك فنادق تشترط تسديد كامل أجرة الغرفة الفندقية عند الحجز، وهناك من لا يتقاضى أي مبلغ إلى يوم مغادرة النزيل الفندق.[٣]

---

١- المستشار محمد محمد خليل، مرجع سابق، صـ١٧٥.

٢- انظر المادة ٥٥٤ من القانون المدني السوري.

٣- الدكتور أحمد مدحت حسن، مرجع سابق، ١٦٢.

وأن العرف السائد في مجال عمل الفنادق يخول الفندقي أن يطلب مبلغاً مسبقاً عند توقيع العقد، ويؤجل الباقي إلى حين مغادرة النزيل للفندق.
كما تجري العادة أن يقوم الفندقي بمطالبة النزيل بدفع قسطاً أخر من أجرة الفندق، حتى لو لم يغادر النزيل الفندق إذا لاحظ الفندقي أن قيمة فاتورة النزيل قد ارتفعت، وتجاوزت حداً معيناً.[١]

أما في القانون المصري، فقد نصت المادة الثانية من القرار الوزاري رقم ٣٤٣ لسنة ١٩٧٤ في فقرتها الرابعة على أنه:( للمنشاة الفندقية مطالبة النزلاء بالمبالغ المستحقة عليهم في نهاية كل أسبوع إلا إذا اتفق على غير ذلك، كما يجوز لأسباب جدية مطالبة النزلاء بأداء ما هو مستحق عليهم يوميا ومقدما أو مطالبتهم بتقديم ضمان مالي لا يتجاوز أجر ثلاث أيام )

أمّا فيما يتعلق بمكان تسديد الأجرة، ووفق القواعد العامة في القانون المدني السوري، والتي نصت أن الوفاء يكون في موطن المدين وقت الوفاء[٢]، فهي في معظم الحالات تكون في مقر الفندق، ولكن في حالة الحجز المسبق لغرفة فندقية، إذ يشترط الفندق على النزيل أن يسدد دفعة مسبقة لتثبيت الحجز بصورة جدية، فهنا يسدد النزيل الأجرة في مكان إقامته، كأن يودع المبلغ المطلوب في حساب مصرفي يعود للفندق.

---

١- الدكتور معتز نزيه المهدي، مرجع سابق، صـ٢٠٨.

٢- انظر الفقرة الثانية في المادة ٣٤٥ من القانون المدني السوري.

**ت- كيفية الوفاء بالأجرة:**

الأصل أن وفاء الأجرة يجري نقداً وبالعملة الوطنية، مالم يتفق على خلاف ذلك، كأن يشترط الفندق أن يتم السداد بالعملة الأجنبية، وغالباً ما تكون هذه الفنادق ذات تصنيف الخمس نجوم.

إذ إن العرف المهني قد جرى على أن الفنادق الكبرى، تستوفي أجرتها من السياح والنزلاء الأجانب والعرب بالعملة الأجنبية، وهذا الأمر ذو فائدة كبيرة للاقتصاد الوطني لما فيه من تأمين مدخول عملة أجنبية للبلاد[١].

كما أنه ومع تطور النظم المصرفية في العالم، فإنه أصبح من الممكن أن تسدد أجرة الفندق، عن طريق بطاقة الائتمان الخاصة بالنزيل.

**٢- تقادم حق الفندقي بمطالبة النزيل بتسديد الأجرة**

ينبغي للفندقي أن يطالب النزيل بالأجرة المستحقة له في ذمته، قبل مرور سنة من وقت نشوء حق الفندقي، أي من تاريخ استحقاقه للأجرة وفي معظم الحالات يكون تاريخ استحقاقه للأجرة من تاريخ انتهاء النزيل لإقامته في الفندق، وإلا عدّها المشرع شيئاً لم يكن.[٢]

---

١- الدكتور معتز نزيه المهدي، مرجع سابق، صـ٢٠٩.

٢- نصت الفقرة الأولى من المادة ٣٧٥ من القانون المدني السوري، والمادة ٣٧٨ من القانون المدني المصري، والمادة ٣١٢ من القانون المدني الجزائري على أنه:( ١. تتقادم بعام واحدة الحقوق الآتية : آ . حقوق التجار والصناع عن أشياء ورّدوها لأشخاص لا يتجرون في هذه الأشياء، وحقوق أصحاب الفنادق والمطاعم عن أجر الإقامة وثمن الطعام وكل ما صرفوه لحساب عملائهم ).

والتقادم السنوي قائم على قرينة الوفاء، إلا أنها قابلة لإثبات العكس، وذلك عن طريق أن يقسم من يتمسك بأن الحق قد تقادم بسنة يميناً، على أنه أدى الدين فعلاً.[١]

وهذه اليمين يوجهها القاضي من تلقاء نفسه[٢]، وإذا حلف اليمين سقط الدين بالتقادم، وإن لم يحلفها من يتمسك بالتقادم ثبت الدين، وهنا لا يتقادم بعد ذلك إلا بمرور خمس عشرة سنة من وقت صدور الحكم، أو من وقت النكول إذا لم يصدر الحكم.[٣]

**ثانياً: الالتزام باستعمال الغرفة الفندقية للغرض المعد لها والمحافظة عليها**

إن عقد الفندقة يتألف من عدة عقود يأتي في مقدمتها وأهمها عقد الإيجار، وأن منشأ هذا الالتزام المفروض على النزيل، يعود للقواعد العامة في القانون المدني السوري المتعلقة بعقد الإيجار.

ففيما يتعلق بالتزامه في استعمال الغرفة الفندقية بالغرض الذي أعدت له، يلتزم المستأجر " النزيل " استعمال العين المؤجرة " الغرفة الفندقية "، على النحو

---

١- انظر الدكتور محمد عبد الوهاب خفاجى، مرجع سابق، صـ ٢٦٢.

٢- نصت الفقرة الثانية من المادة ٣٧٥ من القانون المدني السوري، والمادة ٣٧٨ من القانون المدني المصري، والمادة ٣١٢ من القانون المدني الجزائري على أنه:( ٢. ويجب على من يتمسك بأن الحق قد تقادم بسنة أن يحلف اليمين على أنه أدى الدين فعلاً. وهذه اليمين يوجهها القاضي من تلقاء نفسه وتوجه إلى ورثة المدين أو أوصيائهم إن كانوا قصراً بأنهم لا يعلمون بوجود الدين أو يعلمون بحصول الوفاء ).

٣- عادل محمد خير، الجرائم السياحية في التشريع المصري، دار النهضة العربية بالقاهرة، الطبعة الأولى عام ١٩٨٩، صـ٨٣.

المتفق عليه مع المؤجر " الفندقي ". فإن لم يكن هنالك اتفاق التزام أن يستعمل العين وفق ما أعدت له.[١]

إن الغاية الأساسية للنزيل من عقد الفندقة، واستئجاره للغرفة الفندقية هي الإقامة والمبيت في هذه الغرفة. فليس له أن يبدل أو يغير من هذا الغرض الذي استؤجرت الغرفة الفندقية من أجله.[٢]

كأن يجعل من المكان متجراً يلتقى فيه بعملائه ويوزع منه تجارته، أو يجعله معرضاً لعرض منتجاته.

كذلك ليس له أن يجعلها مكاناً لممارسة الرذيلة والدعارة أو القمار، كون تلك الأمور تخرج عن الاستعمال المألوف للغرفة الفندقية، ومخالفة للنظام والآداب العامة، وأيضاً يعد خروجاً عن المألوف حدوث صخب وضوضاء في غرفة النزيل بإقامة حفلات غنائية وراقصة على نحو يزعج باقي النزلاء معه في الفندق.[٣]

هذا، ولابد لنا من الإشارة إلى أنه وفقاً لنصوص القانون المدني، يجوز للنزيل الاتفاق مع الفندقي وأخذ موافقته على تغيير الغرض الذي أعدت له الغرفة. فيحق عندئذ للنزيل استخدام الغرفة في غير الغرض الذي أعدت له وهو الإقامة[٤]، كما ينبغي للنزيل أن يبذل جهده في المحافظة على هذه الغرفة

---

١- انظر المادة ٥٤٧ من القانون المدني السوري.

٢- الدكتورة سوزان علي حسن، مرجع سابق، صـ٢٠٠.

٣- الدكتور أحمد مدحت حسن، مرجع سابق، صـ١٦٨.

٤- الدكتور محمد عبد الوهاب خفاجى، مرجع سابق، ص٣٠١.

الفندقية، وأن تكون عنايته بها، عناية الرجل المعتاد.[١] فهذا الالتزام هو التزام ببذل عناية وليس بتحقيق نتيجة، إذ يعد النزيل قد وفى بالتزامه متى بذل العناية المطلوبة منه، ولو لم يتحقق الغرض المقصود من هذه العناية وهو سلامة العين المعدة للإقامة[٢]، وإن المسؤولية في هذا الالتزام ليست مسؤولية شخصية فقط، بل هي تتسع لتشمل مسؤوليته عن فعل الغير وهم كل من يقيم مع النزيل في الغرفة كأفراد عائلته أو ضيوفه، فإذا ألحق أي منهم ضرراً بالغرفة الفندقية يكون النزيل مسؤولاً عن هذا الضرر[٣]، وتكون هذه المسؤولية في الحالتين قائمة على أساس مسؤولية النزيل عن فعله الشخصي.

كما أن النزيل وفقاً للقواعد العامة حول مسؤولية المستأجر "النزيل" عن حريق العين المؤجرة "الغرفة الفندقية"، والحكم في حالة تعدد المستأجرين "النزلاء".[٤] يسأل عن الحريق الذي نشب في الغرفة الفندقية دون الحاجة إلى إقامة الدليل على خطئه أو تقصيره إلا إذا أثبت أن الحريق قد نشب لسبب أجنبي لا يد له فيه، وإذا تعدد النزلاء في الجناح الفندقي المؤلف من أكثر من غرفة فندقية كانوا مسؤولين جميعهم كل واحد منهم بحسب النسبة التي يشغله.[٥]

أمّا فيما يتعلق بالمشرع الجزائري، فإنه لم ينص على هذا الالتزام في عقد الفندقة، ويعد هذا نقصاً معيباً في عقد الفندقة الجزائري، إذ نص على عدة

---

١- انظر الفقرة الأولى من المادة ٥٥١ من القانون المدني السوري.

٢- المستشار محمد محمد خليل، مرجع سابق، صـ١٩٧.

٣- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، صـ ١٠٠.

٤- انظر المادة ٥٥٢ من القانون المدني السوري.

٥- الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، صـ ٣١٧.

التزامات للنزيل لم يكن من بينها هذا الالتزام. على الرغم من كونه من أهم التزامات المترتبة على النزيل والناجمة عن عقد الفندقة.

**ثالثاً: الالتزام برد الغرفة الفندقية عند انتهاء العقد**

ينتهي عقد الفندقة غالباً، بانتهاء مدة الإقامة المتفق عليه، ويكون النزيل ملزماً برد الغرفة الفندقية إلى الفندقي بالحالة التي كانت عليها عند التعاقد، وإنّ رد الغرفة يكون عادة بإخلاء النزيل للغرفة من أمتعته الشخصية وحاجياته وتسليم مفتاحها إلى الفندقي أو من يمثله. كما يجب عليه أن يردها مع مشتملاتها وموجوداتها دون وجود أي نقص في أثاثها على سبيل المثال.[١]

وترد الغرفة الفندقية وتسلم في اليوم المتفق عليه عند التعاقد، إلا إذا اتفق الطرفان على تمديد مدة الإقامة بطلب من النزيل، ويشترط في ذلك موافقة الفندقي، فقد يكون الفندقي قد قام بحجز هذه الغرفة لنزيل آخر، وعليه تكون تمديد مدة الإقامة غير ممكنة، ويكون النزيل ملزماً برد العين في اليوم المتفق عليه سابقاً.[٢]

وقد جرى العرف في عمل الفنادق على أن النزيل، يلزم بتسليم مفتاح الغرفة الفندقية قبل الساعة الثانية عشر ظهراً من يوم المغادرة، وإلا تقرر محاسبته عن يوم آخر جديد. إن هذا الالتزام على عاتق النزيل هو نتيجة لتطبيق القواعد العامة في أحكام الإيجار في القانون المدني السوري، إذ يتعين على المستأجر

---

١- الدكتور محمد عبد الوهاب خفاجي، مرجع سابق، ص٣٠٦.

٢- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ ١٦٨.

إخلاء العين المؤجرة وردها للمؤجر، بمجرد انتهاء مدة عقد الإيجار،[١] وكذلك يلتزم المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها.[٢]

أما قانون الفندقة الجزائري، فقد أكد التزام النزيل برد الغرفة الفندقية للفندقي عند انتهاء مدة عقد الفندقة، إذ نص في المادة ٤٠ منه على أنه:( يلتزم الزبون، في حالة عدم تجديد العقد، بإخلاء الأماكن عند انتهاء المدة المتفق عليها ). وينتهي العقد المبرم لمدة محددة بانقضاء أجل هذه المدة، مالم يتفق على خلاف غير ذلك.[٣]

أما إذا كان العقد مبرماً مدة غير محددة، فأنه ينقضي بصورة يومية إذ أنّ العقد يعدُّ مبرماً على أساس يومي.[٤]

هذا، ونلحظ أن التشريع الجزائري أكثر تفصيلاً في هذا الالتزام، إذ إنه عالج مسألة رد الغرفة الفندقية وتسليمها، في حالة إذا كان العقد غير محددة المدة باعتباره أنه قائم بصورة يومية ويجدد يوماً بعد يوم، في حين لا نجد شيئاً من ذلك في القواعد العامة في القانون المدني السوري والمصري.

أما الأنظمة الداخلية للفنادق، فهي تختلف من فندق لآخر، حيث إن هنالك فنادق تعدّ العقد مبرماً مدة مفتوحة تنتهي بطلب النزيل، وفنادق أخرى ترفض إبرام العقد بالأصل إذا كان غير محدد المدة، وفنادق أخرى تعدّ العقد غير محدد المدة منعقداً على أساس يومي.

---

١- انظر المادة ٥٥٧ من القانون المدني السوري.

٢- انظر المادة ٥٥٨ من القانون المدني السوري.

٣- انظر المادة ١١ من قانون الفندقة الجزائري.

٤- انظر المادة ١٢ من قانون الفندقة الجزائري.

وأخيراً أن النزيل في عقد الفندقة ملزم باحترام مدة العقد المبرم، وعليه التزام وواجب بمغادرة الفندق، حال انتهاء مدة العقد المتفق عليها، وليس له أي حق في الاستمرار بالإقامة بالغرفة الفندقية، إلا بموافقة الفندقي على ذلك.[١]

**رابعاً: التزامات عامة أخرى**

يلتزم النزيل بالإضافة إلى الالتزامات الرئيسة السابقة، بعدة التزامات أخرى أهمها التزامه بإخطار الفندقي بتلف الأشياء المملوكة له أو سرقتها. كما نص قانون الفندقة الجزائري على عدة التزامات أخرى، لا نجد لها ما يقابلها في التشريع السوري والمصري، وإن كان قد جرى العرف في عمل الفنادق على الأخذ بها ونعرضها في ما يأتي:

**١- التزام النزيل بإخطار الفندقي بسرقة شيء مملوك له أو تلفه:**

إن التزام النزيل بإخطار الفندقي بسرقة شيء مملوك له أو تلفه، هو الالتزام الوحيد الذي نص عليه المشرعان السوري والمصري بنص خاص في القانون المدني.[٢]

فالنزيل يكون ملزماً بتبليغ الفندقي في حالة فقدانه شيئاً مملوكاً له داخل الفندق، سواء أتلف هذا الشيء أم خرب أم سرق. وذلك لأن الفندقي هو المسؤول عن حفظ أشياء النزيل وحاجياته داخل الفندق.

---

١- الدكتورة سوزان علي حسن، مرجع سابق، صـ٢٠٠.

٢- حيث نصت الفقرة الأولى من المادة ٦٩٤ من القانون المدني السوري على أنه:( ١، على المسافر أن يخطر صاحب الفندق أو الخان بسرقة الشيء أو ضياعه أو تلفه بمجرد علمه بوقوع شيء من ذلك. فإن أبطأ في الإخطار دون مسوغ سقطت حقوقه ).

وعلى النزيل تبليغ الفندقي من وقت علمه بالسرقة أو تلف الشيء المملوك له أو ضياعه. وعليه ألا يتأخر في إخطار الفندقي، وذلك حفاظاً على حقوقه من جهة، ولإعطاء الفندقي فرصة اتخاذ ما يلزم بشأن الشيء من جهة أخرى.

هذا، ويملك النزيل الحق في المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء تلف أو سرقة شيء مملوك له في الفندق وذلك عن طريق رفع الدعوى القضائية، وتسقط هذه الدعوى بالتقادم بمواجهة الفندقي بمرور ستة أشهر من اليوم الذي يغادر فيه النزيل الفندق.[١]

وقد نص قانون الفندقة الجزائري على هذا الالتزام، بنص متطابق مع نص القانون المدني السوري والمصري، ولا يوجد أي فرق يذكر بين نظرة التشريعات محل المقارنة لهذا الالتزام.[٢]

**٢- الالتزام باحترام النظام الداخلي للفندق:**

يختلف النظام الداخلي للفنادق من فندق لآخر باختلاف درجة تصنيفه، وللنظام الداخلي للفندق أهمية بالغة، ولاسيّما في ظل عدم وجود قواعد خاصة تنظم عقد الفندقة، حيث يحدد هذا النظام القواعد الواجبة اتباعها من النزيل أثناء إقامته بالفندق. فيلزم النزيل بالاطلاع على هذا النظام، والذي يضعه الفندقي عادة في لوحات إعلانات الفندق وفي مكان بارز، ليتمكن جميع النزلاء من

---

١- انظر الفقرة الثانية من المادة ٦٩٤ من القانون المدني السوري.

٢- نص قانون الفندقة الجزائري في المادة ٣٧ منه على أنه:( يتعين على الزبون إخطار الفندقي بمجرد علمه بتلف شيء مملوك له أو تخريبه أو سرقته. تسقط بالتقادم دعوى الزبون ضد الفندقي بانقضاء ستة أشهر ابتداء من يوم مغادرته المؤسسة الفندقية ).

الاطلاع عليه. وعلى النزيل احترام هذا النظام الداخلي للفندق والتقيد به، وأن أي إخلال بهذا الالتزام يعرض النزيل للمساءلة القانونية، كما يعطي الحق للفندقي في فسخ العقد ورفضه استقبال النزيل.

ويتميز المشرع الجزائري، بأنه قد نص على هذا الالتزام في المادة ٣٨ منه على أنه:( يلتزم الزبون باحترام النظام الداخلي للمؤسسة الفندقية ).

**٣- الالتزام بإشغال الغرفة الفندقية:**

يعدّ هذا الالتزام من الالتزامات الهامة التي تقع على عاتق النزيل، ومن الالتزامات التي يثار حولها العديد من الإشكاليات بين الفندقي من جهة والنزيل من جهة أخرى، ففي معظم الأحيان يقدم النزيل على حجز الغرفة الفندقية، قبل مدة من ميعاد نزوله الفعلي في الفندق. وحيث إن عقد الفندقة يخول الطرفين، الحق في العدول عن الحجز، وإن كانت أغلب حالات العدول تكون من جانب النزيل. فبمجرد انعقاد عقد الفندقة والاتفاق بين النزيل والفندقي، على موعد إقامة النزيل في الفندق ومدة هذه الإقامة. يتخذ الفندقي العديد من الترتيبات لتنفيذ هذا الاتفاق، ومن هذه الترتيبات الامتناع عن تأجير الغرفة الفندقية لنزيل أخر بتاريخ حجز النزيل الأول. فإذا رغب النزيل بالعدول عن حجزه وجب عليه أن يبلغ الفندقي قبل يوم واحد على الأقل من تاريخ الحجز، وهذا في حالة الحجز الفردي لغرفة فندقية واحدة. أما إذا كان الحجز جماعياً، فعليه إبلاغ الفندقي قبل أسبوع على الأقل من تاريخ الحجز.[١] فإذا لم يشغل النزيل هذه

---

١- يختلف ميعاد أبلغ الفندق بإلغاء الحجز من قبل النزيل، باختلاف النظام والتعليمات الداخلية للفنادق ودرجة تصنيفها، وذلك لعدم وجود نص تشريعي في القانون السوري يحدد ذلك، وننصح

الغرفة في الميعاد المحدد للعقد، ولم يعلّم الفندقي قبل وقت معين بإلغاء حجزه. مما يؤدي إلى إلحاق الضرر بالفندقي، وتفويته لفرصة تأجير الغرفة أو الغرف المحجوزة للغير. فالنزيل يتحمل كل ضرر يلحق بالفندقي جراء عدم إشغاله للغرفة الفندقية، وعدم التزامه بعقد الفندقة. ويشترط أن يكون الضرر فعلياً ومحققاً، ويكون كذلك إذا لم يبلغ النزيل الفندقي بإلغاء الحجز قبل الموعد المعين، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري.[١]

---

المشرع السوري بإتباع والأخذ بالمواعيد التي نص عليها المشرع الجزائري في قانون الفندقة على والواجب التقيد فيها عند إلغاء الحجوزات سواء أكانت حجوزات فردية أو جماعية . حيث نص في المواد :

المادة ٣١: لا يلتزم الزبون بدفع أي مبلغ إذا أشعر الفندقي بإلغاء الحجز على أقصى تقدير في :

– منتصف نهار اليوم الذي يفترض فيه شغل الأماكن لمدة لا تتعدى يومين،

– يوم واحد قبل تاريخ شغل الأماكن لإقامة تتراوح بين ثلاثة (٣) وسبعة (٧) أيام،

– ثلاثة (٣) أيام قبل تاريخ شغل الأماكن لإقامة تفوق مدتها سبعة (٧)أيام.

المادة ٣٢: لا يلتزم الزبون بدفع أي مبلغ إذا أشعر الفندقي بإلغاء الحجز على مجموعة من الغرف يفوق عددها ٢٠%من سعة الإيواء الإجمالية للمؤسسة الفندقية على أقصى تقدير :

– يومان (٢) قبل تاريخ شغل الأماكن لمدة لا تتعدى يومين،

– ثلاثة (٣) أيام قبل تاريخ شغل الأماكن لإقامة تتراوح بين ثلاثة (٣) وسبعة (٧) أيام،

– سبعة (٧) أيام قبل تاريخ شغل الأماكن لإقامة تفوق مدتها سبعة (٧) أيام.

١– نص قانون الفندقة الجزائري في المادة ٣٥ منه على أنه:( يكون الزبون مسؤولا عن كل ضرر فعلى يلحق الفندقي خلال الفترة المتعاقد عليها أو جزء منها عندما لا يشغل الأماكن وفقا للعقد الفندقي ).

**الفرع الثاني: حقوق النزيل**

تنقسم حقوق النزيل إلى حقوق خاصة بالإقامة، وحقوق خاصة بالمأكل والمشرب، حقوق خاصة بإجراءات الحجز.[١]

**أولاً: الحقوق الخاصة بالإقامة**

يعد الحق الأهم للنزيل هو حصوله على مكان للإقامة في غرفة أو جناح، وذلك وفقاً للعقد المبرم مع الفندقي، ويحق له رفض النزول في أي غرفة غير الغرفة الذي أتفق عليها وبمواصفاتها المعينة.

ويتضمن هذا الحق ما نص عليه المشرع الجزائري، وهو حق النزيل التمتع بالهدوء داخل المؤسسة الفندقية، وكما رأينا سابقاً بأنه يقع على عاتق الفندقي التزام هام بتوفير الهدوء للنزيل. ففي معظم الحالات يكون التنزه والسياحة والترفيه عن النفس هي غاية النزيل، من الإقامة في الفندق، فلابد من توفير جو من الراحة والهدوء لقضاء العطلة.[٢] وأخيراً يحق للنزيل مطالبة إدارة الفندق بفاتورة بالمبالغ التي دفعها للفندق خلال مدة إقامته في مقابل الإقامة والخدمات المقدمة له.[٣] وهذا ما أكدته المادة الثانية من القرار الوزاري المصري رقم ٣٤٣ لسنة ١٩٧٤ في فقرتها الخامسة على أنه: ( يجب على المنشأة أن تعطي لكل عميل فاتورة بقيمة المبالغ المطلوبة منه).

---

١- الدكتورة سوزان علي حسن، مرجع سابق، صـ ٢٠٢.

٢- نص قانون الفندقة الجزائري في المادة ٣٠ منه على أنه:( في كل الحالات، للزبون حق التمتع بالهدوء داخل المؤسسة الفندقية ).

٣- الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، صـ ٣٨٤.

**ثانياً: الحقوق الخاصة بالمأكل و المشرب**

إنّ من حق النزيل تجاه الفندق أن يقوم الأخير بتقديم المأكولات والمشروبات وفقاً لقوائم معدة مع تبيان أسعار كل صنف من أصناف الطعام والشراب.
ويجب أن تكون هذه المأكولات صحية وصالحة للاستهلاك، ومطابقة للمواصفات، ودون وقوع غش أو تدليس على النزيل وإلا عد الفندق مسؤولاً عن ذلك[١]، فإذا أصيب النزيل بأي مرض نتيجة تناوله بعض الأطعمة بالفندق، فمن حقه أن يطالب بتعويض جراء مرضه بسبب هذه المأكولات والمشروبات.

**ثالثا: الحقوق الخاصة بإجراءات الحجز**

يحق للنزيل أن يلغي حجزه المسبق قبل الموعد المعين، وقد تناولنا ذلك فيما سبق. كما أنه يحق للنزيل الامتناع عن التنازل عن حجزه لأي شخص آخر، حتى ولو طلبت منه إدارة الفندق ذلك،[٢] لأن الواجب على الفندقي احترام النزيل واحترام حجزه الذي قام به قبل مجيئه إلى الفندق.[٣]



١- الدكتور محمد عبد الوهاب خفاجى، مرجع سابق، ص٢٨٠.
٢- الدكتورة سوزان علي حسن، مرجع سابق، صـ٢٠١.
٣- الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، صـ٣٩٩.

## المبحث الثاني: المسؤولية المدنية الناجمة عن عقد الفندقة

**تمهيد:**

إنّ العلاقة بين الفندقي والنزيل، كما هو واضح تعدُّ علاقة عقدية مشمولة بالعديد من الأحكام التي تنظمها، وجملة من القواعد التي تسعى إلى تنظيم هذا العقد بكل عناصره.

وسنقصر البحث في المسؤولية المدنية الناجمة عن عقد الفندقة، بمسؤولية الفندقي فقط نظراً لأهميتها من الناحية العملية، وكوننا قد أشرنا إلى مسؤولية النزيل الناتجة عن عقد الفندقة في معرض بحثنا بالتزامات النزيل.

إنّ إخلال الفندقي بأي التزام من الالتزامات التي تقع على عاتقه يعد خطأً منه، موجباً للقيام بمسؤوليته إذا أدى هذا الخطأ إلى إلحاق الضرر بالنزيل.

بحيث كان هذا الخطأ هو السبب في حدوث ذلك الضرر سواء كان الخطأ خطأ الفندقي شخصياً، أم خطأ نابعاً عن أفعال من هم تحت تصرفه، أم كان الضرر ناجماً عن الأشياء التي تقع تحت حراسته.[١]

وتكون المسؤولية في هذه الحالة مسؤولية عقدية لأن الخطأ فيها هو الإخلال بالتزام عقدي، مع إمكانية قيام المسؤولية التقصيرية للفندقي في حالات معينة.

ومع ذلك يمكن للفندقي دفع المسؤولية عنه إذا توافرت شروط ذلك، وفق ما هو منصوص عليه في القانون.

---

١- الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط الجزء الأول ، مرجع سابق، ص٦٥٥.

فإذا توافرت شروط قيام مسؤولية الفندقي، جاز للنزيل رفع دعوى قضائية، والمطالبة بالتعويض عن الخسائر التي لحقت به، أو بأمتعته وحاجياته الشخصية.

ونعرض لذلك في المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: شروط قيام المسؤولية المدنية للفندقي وأسباب انتفائها.

المطلب الثاني: آثار مسؤولية الفندقي.



## المطلب الأول: شروط قيام المسؤولية المدنية للفندقي وأسباب انتفائها

تقوم مسؤولية الفندقي وفقاً للقواعد العامة في القوانين محل المقارنة على شروط محددة، وهي خطأ من جانب الفندقي، ومنشأ هذ الخطأ هو العقد الذي أبرمه الفندقي مع النزيل، فهو خطأ عقدي، والشرط الثاني الضرر الذي لحق بالنزيل سواء أكان هذا الضرر بجسده أم ماله، وأخيراً علاقة السببية التي تربط بين خطأ الفندقي وضرر النزيل.

وفي حالة توافر هذه الشروط تقوم مسؤولية الفندقي تجاه النزيل، ولكن المشرعين السوري والمصري بينوا في القواعد العامة للقانون المدني، وكذلك المشرع الجزائري في قواعد قانون الفندقة، حالات يمكن أن تنفي هذه المسؤولية عن الفندقي.

وعليه نعرض لشروط قيام مسؤولية الفندقي في الفرع الأول، ونبين في الفرع الثاني حالات انتفاء تلك المسؤولية.

### الفرع الأول: شروط قيام المسؤولية المدنية للفندقي

لقيام مسؤولية الفندقي تجاه النزيل يتعين توافر ثلاثة شروط، أهمها: الخطأ الذي يرتكبه الفندقي أو أحد تابعيه أو المترددين على الفندق، بالإضافة إلى الضرر الذي يلحق بالنزيل وعلاقة سببية بينهما.

**أولاً: الخطأ**

قد يكون الخطأ المرتكب خطأ شخصياً من قبل الفندقي، أو يكون خطأ من قبل أحد تابعيه أو أحد المترددين على الفندق، وفي الحالتين تقوم مسؤولية الفندقي. الأولى مسؤولية شخصية، والثانية مسؤوليته عن أفعال الغير، وقد توسع قانون الفندقة الجزائري في مسؤولية الفندقي، إذ أقر مسؤوليته عن الأشياء الواقعة تحت مسؤوليته.

**١- مسؤولية الفندقي الشخصية:**

إنّ خطأ الفندقي الشخصي يتمثل في إخلاله بالالتزامات العقدية الملقاة على عاتقه، والتي تتجلى بصورة أساسية بالتزامه بالحفاظ على سلامة النزيل الجسدية، وبالحفاظ على حاجياته وأمتعته. وعليه فإن تقصيره في القيام بهذه الالتزامات يؤدي إلى إلحاق الضرر بالنزيل. ويعد التزامه بالحفاظ على أمتعة النزيل وحاجياته، التزاماً بتحقيق نتيجة، أي عليه القيام بكل ما يلزم من الأعمال التي من شأنها منع وقوع الضرر على النزيل.

أما التزامه بالحفظ على سلامة النزيل الجسدية، فإن التزام الفندقي وفقاً لقانون الفندقة الجزائري هو التزام ببذل العناية اللازمة لذلك، إذ يمكن له دفع المسؤولية عنه متى أثبت أن الحادث كان واقعاً لا محال، وأنه قام بجميع الاحتياطات اللازمة ورغم ذلك وقع الحادث، وألحق ضرراً جسدياً بالنزيل، وقد يكون التزام بتحقيق نتيجة بحالة واحدة، وهي الضرر الجسدي أو الموت الذي يلحق بالنزيل، نتيجة تناوله مأكولات ومشروبات قدمت له من قبل الفندق، وعليه تقوم

مسؤولية الفندقي على خطأ مفترض قابل لإثبات العكس، إذ يحق له أن ينفي المسؤولية عنه في حالتين، إذا أثبت أنه لم يرتكب أي خطأ، أو بإثبات السبب الأجنبي

أما المشرعان السوري والمصري، فإنهما لم ينصا على هذا الالتزام، ولكن كما بينا سابقاً قد اختلفت آراء الفقهاء القانونيين في الطبيعة القانونية لهذا الالتزام بين التزام ببذل عناية أو التزام بتحقيق نتيجة، وهذا هو الرأي الراجح، وعليه فإنّ الخطأ العقدي يأخذ معنيين على حسب نوع الالتزام الذي يقع على عاتق الفندقي، فإذا كان التزامه التزام بتحقيق نتيجة يعد الخطأ العقدي عدم تحقق هذه النتيجة، أما إذا كان الالتزام التزاماً ببذل عناية فإنه يعد الخطأ العقدي عدم بذل العناية المطلوبة لذلك.[١]

**٢- مسؤولية الفندقي عن فعل الغير:**

أقرت جميع التشريعات محل المقارنة، إلى جانب مسؤولية الفندقي عن عمله الشخصي، مسؤوليته عن أعمال تابعيه والمترددين على الفندق.[٢]

إذ إنّ الفندقي وهو بصدد تنفيذ التزاماته التعاقدية، ينبغي له الاستعانة بمجموعة من الأشخاص، لخدمة النزلاء والعمل في الفندق.

ويكون الفندقي مسؤولاً عن كل أعمال هؤلاء التابعين والخدم إذا ارتكبوا فعلاً ضاراً ألحق ضرراً بالنزلاء أثناء تأديتهم وظيفتهم أو بسببها، ويعد مسؤولاً عنهم

---

١- الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط الجزء الأول ، مرجع سابق، صـ٦٥٩.

٢- انظر المادة ٦٩٣ من القانون المدني السوري، والمادة ٧٢٧ من القانون المدني المصري، والمادة ٢٤ من قانون الفندقة الجزائري.

مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه[١]، بشرط أن تكون له عليهم سلطة التوجيه والإشراف، أي أن تكون هناك علاقة تبعية بين هؤلاء الأشخاص وبين الفندقي،

وقد قضت محكمة النقض المصرية بأن قيام مسؤولية الفندقي تجاه النزيل نتيجة للضرر الذي لحق به من احد عمال أو الخدم في الفندق، تقوم على أساس الخطأ المفترض من جانب الفندقي وهو خطئه باختيار عمال وخدم الفندق، وتقصيره في الرقابة عليهم ومتابعتهم أثناء عملهم[٢].

كما ذهب القضاء المغربي في حكم صادر عنه إلى مساءلة صاحب الفندق عن الأضرار التي تسبب فيها بعض خدمه أثناء فترة عملهم بالفندق.[٣]

أما فيما يتعلق بالأشخاص المترددين على الفندق، فالفندقي يسأل عن أي سرقة أو تلف أو ضياع أو أي ضرر سببه كل من يتردد على الفندق من واقع إهماله وتقصيره في التزامه بحفظ أمتعة النزلاء وحاجياتهم، ورقابة المترددين على الفندق.[٤] إذ يسأل الفندقي على أساس المسؤولية العقدية إذ أهمل، لكن إذ كان فعل السرقة نتيجة سطو مسلح هنا نكون أمام خطأ الغير الذي ينفي المسؤولية العقدية عن الفندقي، فالأضرار التي تنتج عن أفعالهم، لا يمكن أن يسأل عنها

---

١- الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، ص٤٣٣.

٢- نقض مدني مصري رقم ٤٦٩س ٣٦ق تاريخ ١٩٧١/٦/١، نقلاً عن الدكتور أيمن المستكاوي، المرجع نفسه، صـ ٤٤٠.

٣- قرار صادر عن محكمة الدرجة الأولى بالدار البيضاء، بتاريخ ١٩٩٤/٣/١، منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد ٥١ ص٨١.

٤- الدكتورة نادية محمد معوض، مرجع سابق، صـ٨٦.

الفندقي على أساس المسؤولية العقدية، لأن شروط ذلك غير متوافرة، وإنما يسأل عنها على أساس المسؤولية التقصيرية.

وقد أثارت هذه المسألة جدلاً واسعاً، حول تأسيس مسؤولية الفندقي عن عمل الغير، إذ رفض أغلبية الفقهاء القانونيين، نظرية أنّ الأخطاء التي ترتكب من أحد تابعي الفندقي أو المترددين تؤدي إلى قيام المسؤولية التقصيرية. إذ إنه لا يجوز الجمع بين المسؤوليتين العقدية والتقصيرية في العلاقة بين المتعاقدين.[١] وعليه فإن مسؤولية الفندقي لا يمكن لها إلا أن تكون عقدية، سواء كان مرتكب الفعل الضار تابعاً للفندقي، أم من المترددين على الفندق. والحالة التي يمكن فيها للنزيل الرجوع على الفندقي بموجب قواعد المسؤولية التقصيرية، هي إذا كان الفندقي قد ساعد الغير على ارتكاب الفعل الذي ألحق الضرر بالنزيل، لأنه في هذه الحالة خروج عن تنفيذ العقد.[٢]

**٣- مسؤولية الفندقي عن الأشياء الواقعة تحت مسؤوليته:**

أسهب قانون الفندقة الجزائري في مسؤولية الفندقي، إذ عد الفندقي بالإضافة إلى مسؤوليته عن عمله الشخصي، وعن عمل الغير، مسؤولاً عن الأشياء التي تقع تحت مسؤوليته.

إذ نصت المادة ٢٥ من قانون عقد الفندقة على أنه:( يكون الفندقي مسؤولاً عن الضرر المترتب على وفاة الزبون أو الجروح الناتجة عن حادث وقع داخل المؤسسة الفندقية التي يقيم فيها. أو المرافق التابعة لها، أو في أي مكان يقع

---

١- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، ص١٠٨.

٢- الدكتور محمود جمال الدين زكي، مرجع سابق، صـ٣٣٧.

تحت مسؤوليته ، غير أنه لا يكون مسؤولاً إذا نجم الضرر عن حادث اتخذ الفندقي بشأنه كل الحيطة والعناية التي يقتضيها الوضع لتجنبه وتفادى نتائجه ولم يستطع).

ففي هذه الحالة تكون مسؤولية الفندقي مبنية على أساس خطأ واجب الإثبات. أي أنه عند وقوع الحادث، يجب على النزيل إثبات خطأ الفندقي والضرر الذي لحق به، لكي تقوم مسؤولية الفندقي ويشترط أن يقع الحادث في أحد المرافق التي يكون الفندقي مسؤولاً عنها، ماعدا ذلك لا يمكن إقامة مسؤولياته.[١]

**ثانياً: الضرر**

إذا أخل الفندقي بأحد التزاماته التي يرتبها عليه عقد الفندقة، سواء فيما يتعلق بضمان سلامة النزيل الجسدية أو حفظ حاجياته وأمتعته، وأدى ذلك إلى إلحاق الضرر بالنزيل، يلزم النزيل لقيام مسؤولية الفندقي إثبات الضرر الذي أصابه في أمواله أو في جسده، ويثبت الضرر بجميع وسائل الإثبات، باعتبار الضرر واقعة مادية.[٢]

أما فيما يتعلق بماهية الضرر الذي يمكن التعويض عنه، فالفندقي لا يسأل إلا عن الضرر المتوقع والمباشر الذي أصاب النزيل، وذلك كونه قد أخلّ بالتزامات ناجمة عن عقد الفندقة.[٣]

---

١- الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط الجزء الأول، مرجع سابق، صـ٧٧٦ وما بعدها .

٢- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، صـ١٢١.

٣- الدكتور أشرف جابر السيد، مرجع سابق، صـ١١٤.

هذا ويعود تقدير ما إذا كان الضرر الذي أصاب النزيل متوقعاً أو غير متوقع إلى السلطة التقديرية للقاضي، والتي تختلف بحسب ظروف كل حالة عن الأخرى.[١] وأنّ مناط اعتبار الضرر متوقعاً هو أن يتوقعه الشخص العادي لو وجد في مثل الظروف الخارجية التي وجد بها المضرور وقت التعاقد، ولا يكفي توقع سبب الضرر بل يجب توقع الضرر ومداه.[٢]

وخلاصة القول إن الفندقي يكون ملزماً بالتعويض عن الأضرار الجسدية أو المادية المتوقعة والمباشرة التي يمكن وقوعها عادة بالنسبة للمهني المتخصص في هذا المجال والذي يقوم بعملية تقديم الإقامة والخدمة على سبيل الاحتراف فيمكن من جهته توقي الأضرار التي تقع على النزيل باتخاذ جميع الوسائل الوقائية التي تحول دون حدوث هذه الأضرار، والتي من أمثلتها: سقوط النزيل من على درجات السلم، نتيجة وجود ماء وصابون مثلاً أثناء قيام عمال النظافة بالتنظيف، مما أدى إلى انزلاق النزيل، وحدوث ضرر جسماني من كسر لذراعه وما إلى ذلك، فالفندقي يكون مسؤولاً عن هذه الواقعة، لأنه لا بد أن يتوقع حدوث هذا السقوط لأحد النزلاء، نتيجة لهذا العمل.[٣] كما أنه يعد باطلاً كل شرط يعفي من مسؤولية الفندقي أو يخفف منه، فيما يتعلق بالتزام الفندقي بضمان السلامة الجسدية، وهي لا يمكن أن تكون محلاً لمثل هذا الاتفاق، فمثل هذا الشرط يكون مخالفاً للنظام العام إذ وقع.[٤]

---

١- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ ٤١٣.

٢- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ١٦٧.

٣- الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، صـ٤١٩.

٤-الدكتور محمد علي عمران، مرجع سابق، صـ ٢١٧.

أما فيما يتعلق بشرط إعفاء الفندقي من مسؤوليته أو التخفيف منها فيما يتعلق بالتزامه بالمحافظة على حاجيات النزيل وأمتعته، فيجوز الاتفاق عليه بين الفندقي والنزيل، باستثناء حالتي الغش أو الخطأ الجسيم من قبل الفندقي[١].

كما يجوز للنزيل المتضرر أن يطالب بالتعويض عن الضرر المعنوي، الذي أصابه لإخلال الفندقي بالتزاماته الأخرى الناشئة عن عقد الفندقة، بما في ذلك قصور الخدمات الفندقية، وعدم توفير الهدوء والراحة للنزيل.

إذ إنه لا يشترط في الضرر المعنوي المتمثل في الشعور بالحرمان وخيبة الأمل أن يكون ناشئاً عن وقوع أضرار جسدية أو مادية لحقت بالنزيل.[٢]

**ثالثاً: علاقة السببية**

يقصد بالعلاقة السببية أن يكون الضرر متولداً عن الخطأ المنسوب للشخص مباشرة أو تسبباً. فإذا أثبت النزيل الضرر الذي لحق به، وأثبت خطأ الفندقي، أو كان خطأ الفندقي مفترضاً، فإن علاقة السببية بين خطأ الفندقي والضرر الذي أصاب النزيل هي علاقة مفترضة، وليس هناك حاجة لإثباتها. إذ يعد الخطأ المرتكب من قبل الفندقي هو السبب في حدوث الضرر. ولكن يحق للفندقي في سبيل دحض المسؤولية عنه، نفي هذه العلاقة السببية بين خطئه وضرر النزيل، ويكون ذلك بأثبات السبب الأجنبي. وهذا ما يقودنا إلى البحث في حالات انتفاء مسؤولية الفندقي فيما يلي.

---

١- الدكتور أيمن المستكاوي، المرجع نفسه، صـ٤٤٤.

٢- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ٢٣١.

**الفرع الثاني: أسباب انتفاء المسؤولية المدنية عن الفندقي**

لا يمكن للفندقي أن يتخلص من مسؤوليته العقدية، والتعويض عن الضرر الذي لحق بالنزيل، إلا إذا أثبت السبب الأجنبي الذي أدى إلى وقوع هذا الضرر، ونفى الرابطة السببية بين خطئه المثبت من قبل النزيل، أو المفترض والضرر الذي أصاب النزيل.

وقد نص المشرعان السوري والمصري في القواعد العامة في القانون المدني على حالات السبب الأجنبي، وهي القوة القاهرة، وخطأ المضرور ( النزيل )، وخطأ الغير.[١]

وقد أكد قانون الفندقة الجزائري هذه الحالات، إذ نص في الفقرة الثانية من المادة ٢٣على أنه:( يكون الفندقي مسؤولا عن التلف والتخريب والسرقة الواقعة داخل المؤسسة الفندقية إلا في حالة : ١- خطأ الزبون أو الأشخاص المرافقين له إما لخدمته أو لزيارته، ٢- حادث فجائي أو قوة قاهرة لا يكون له دخل في وقوعهما،٣- الإتلاف الناجم عن طبيعة الشيء ).

ونلحظ أن المشرع الجزائري قد توسع بها، إذ أضاف حالة أخرى وهي إذا كان الإتلاف الحاصل بحاجيات النزيل ناجماً عن طبيعتهم، فلا يكون الفندقي مسؤولاً عن التلف والتخريب الحاصل بها، ونعرض لهذه الحالات وفق ما يلي:

---

١- نص القانون المدني السوري في المادة ١٦٦ منه على أنه:( إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه، كحادث مفاجئ، أو قوة قاهرة، أو خطأ من المضرور، أو خطأ من الغير، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص أو اتفاق على غير ذلك ). وبنص مطابق القانون المدني المصري في المادة ١٦٥ منه.

**أولاً: القوة القاهرة**

إن الاتجاه السائد في الفقه هو عدم التفرقة بين القوة القاهرة والحادث الفجائي، لا من حيث الأثر ولا المعنى.[١]

ويقصد بالقوة القاهرة: حدوث أو وقوع أمر لا يمكن توقعه ويستحيل دفعه، وليس للمدين يد في وقوعه مما يجعل تنفيذ العقد مستحيلاً استحالة مطلقة، ومن أمثلة القوة القاهرة حصول حرب غير متوقعة، كوارث طبيعية، أو أن تكون أمراً إدارياً واجب التنفيذ، غير متوقع وغير قابل للدفع، فينقضي الالتزام في المسؤولية التعاقدية، وتنقطع رابطة السببية بين الخطأ والضرر في المسؤولية التقصيرية، فلا يكون ثمة تعويض في الحالتين.[٢]

ولابد لتوافر القوة القاهرة من تحقق شرطيين أساسين:

١- عدم إمكان توقع هذا الأمر من جانب الفندقي أو النزيل، وهو معيار موضوعي، إذ لا يكفي عدم التوقع من الشخص العادي، وإنما من أشد الناس حيطة وحذراً.

كما أن العبرة في عدم إمكانية التوقع هو لوقت إبرام العقد، وليس أثناء تنفيذه.

---

١- الدكتور عبد المنعم فرج الصدة، مصادر الالتزام، مرجع سابق، صـ٥٤٠.

٢- الدكتور محمد علي عمران، مرجع سابق، صـ ٢١٩.

٢- استحالة دفع هذا الضرر من جانب الفندقي، بمعنى أن يكون تنفيذ هذا الالتزام مستحيلاً استحالة مطلقة، لأي شخص كان وجد في ذات الظروف التي وجد بها النزيل.[١]

وتقدير ما إذا كانت الواقعة المدعى بها تعد قوة قاهرة أم لا، هو تقدير موضوعي يخضع لسلطة قاضي محكمة الموضوع التقديرية، ولا رقابة لمحكمة النقض عليها في ذلك، بشرط أن تقيم قضاءها على أسباب سائغة.[٢]

ومن الأمثلة على القوة القاهرة والتي تؤدي إلى إعفاء الفندقي من المسؤولية وتدفعها عنه:

١- وقوع كوارث طبيعية، كالزلازل والبراكين والفيضانات، مما يؤدي إلى إلحاق أضراراً جسدية أو مادية بالنزلاء.
٢- نشوب حرب بصورة مفاجئة منعت الفندقي من تقديم الخدمات المتفق عليها مع النزيل.
٣- حالات التمرد والعصيان، وهذا ما حصل في جمهورية مصر العربية، في عام ١٩٨٦، إثر تمرد جهاز الأمن المركزي، وما نتج عنه من تحطيم وحرق العديد من الفنادق الموجودة بشارع الهرم وما أسفر عنه من تلف لأمتعة النزلاء وضياعها.[٣]

---

١- الدكتور أشرف جابر السيد، مرجع سابق، صـ١٢٧.

٢- نقض سوري، الغرفة المدنية قرار رقم ٧٦، أساس ١٤٠ لعام ١٩٩٥، منشور في مجلة المحامون العدد الأول لعام ١٩٩٧.

٢- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ ٤١٦.

٤- حالات الإضراب والتي تقع بصورة مفاجئة وغير متوقعة، فهذا يعد من قبيل القوة القاهرة التي يترتب عليها استحالة تنفيذ الالتزام العقدي، وإعفاء الفندقي من المسؤولية عنها.[١]

وقد يشترك خطأ الفندقي مع القوة القاهرة، بمعنى ألا يكون هو سبب في حدوث الحادث وبنفس الوقت له دخل فيه نتيجة إهماله، كما في حالة حدوث سطو مسلح على النزيل داخل الفندقي، وسرقة أمتعته وحاجياته الشخصية، فيرى غالبية الفقهاء أن مثل هذه الحالات لا تعد من قبيل القوة القاهرة، ومن ثمّ لا تعفي مسؤولية الفندقي، إذ يدل نجاح هذا السطو والسرقة، على تقصير من جانب الفندقي في القيام بالإجراءات الأمنية اللازمة لحماية الفندق والنزلاء وودائعهم[٢]، وعليه لا بد من مساءلته القانونية وإلزامه بالتعويض عن النزلاء. وإن كان هناك من يرى أن السرقة التي تحدث بفعل سطو مسلح، تعد قوة قاهرة تعفي الفندقي من مسؤوليته في التعويض عن الأضرار التي أصابت النزلاء.[٣] ولكن هذا الاتجاه يؤدي إلى كثرة السرقات داخل الفندق، وأيضاً إلى إهمال الفندقي القيام بواجباته باتخاذ التدابير اللازمة الأمنية للحفاظ على ودائع النزلاء وحاجياتهم.

---

١- الدكتور أشرف جابر السيد، مرجع سابق، صـ١٢٧.

٢- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ٢٥٩.

٣- الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط الجزء السابع ، مرجع سابق، صـ ٧٧٢.

**ثانياً: خطأ المضرور**

يعد خطأ النزيل سبباً أجنبياً ينفي علاقة السببية بين خطأ الفندقي، والضرر الذي لحق بالنزيل. وعليه تنتفي مسؤولية الفندقي بصورة كاملة، إذا أثبت أن النزيل هو السبب الرئيس والوحيد في حدوث الضرر نتيجة خطئه.[١]

أما إذا كان خطأ النزيل قد أسهم مع خطأ الفندقي في حدوث الضرر، فهنا يعود أمر تقدير مدى مسؤولية الفندقي إلى القاضي، إذ ينظر إلى الخطأين فإذا كان خطأ النزيل قد استغرق خطأ الفندقي، فتنتفي مسؤولية الفندقي كاملةً.

أما إذا كان خطأ الفندقي قد استغرق خطأ النزيل، فتكون مسؤولية الفندقي كاملة، وتوزع المسؤولية على النزيل والفندقي إذا كان خطأ النزيل وخطأ الفندقي معاً سبباً في وقوع الضرر.

وقد نص القانون المدني السوري على ذلك في المادة ٢١٧ منه:( يجوز للقاضي أن ينقص مقدار التعويض، أو لا يحكم بتعويض ما، إذا كان الدائن بخطئه قد اشترك بإحداث الضرر أو زاد فيه).[٢]

إذ إنه وفقاً لنص هذه المادة يعد خطأ النزيل أثراً وسبباً من أسباب الإعفاء من المسؤولية، فيكون إعفاءً كلياً إذا تسبب وحده في إحداث الضرر، أو إعفاءً جزئياً إذا أسهم الفندقي مع خطأ النزيل في إحداث هذا الضرر.[٣]

---

١- الدكتور أشرف جابر السيد، مرجع سابق، صـ١٣٠.

٢- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، ص٢٦٤.

٣- الدكتور معتز نزيه المهدي، مرجع سابق، صـ ٤١٢.

ويقع عبء إثبات خطأ النزيل على الفندقي، لكي يستفيد من الإعفاء من مسؤوليته أو التخفيف منها.[١]

ومن الأمثلة على الأخطاء التي قد يرتكبها النزيل وتؤدي إلى إعفاء الفندقي من مسؤوليته، أو تخففيها. إذ يعفى الفندقي من المسؤولية في حالة سقوط النزيل داخل غرفته، ونجم عنها كسر بيده إذ كان السقوط نتيجة إهماله، وعدم احتراسه وتبصره أثناء السير في الغرفة.[٢]

كما يعفى الفندقي من مسؤوليته عن سرقة أشياء قيمة وثمينة للنزيل، إذا وضعها الأخير في مكان ظاهر وسهل المنال، كأن يضع قطعة مجوهرات على طاولة في بهو الفندق، أو يتركها في صالة الانتظار دون أن يلفت انتباه أحد مسؤولين الفندق إلى مكان وجودها.[٣]

وتخفف مسؤولية الفندقي في حالات أخرى، إذ يعد مسؤولاً عن جزء من التعويض عن واقعة خطأ النزيل الذي يصاب بجروح وذلك أثناء حريق اندلع في الفندق فما كان منه إلا أن ألقى بنفسه من نافذة الطابق الأول.[٤]

وكذلك تخفف مسؤولية الفندقي في حالة سرقة سيارة النزيل، وإن كانت موجودة داخل كراج الفندق، إذا ثبت أن النزيل قد ترك باب سيارته مفتوحاً وبداخلها مفتاح السيارة.

---

١- الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، صـ٤٦٩.

٢- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ ٤١٧.

٣- الدكتور معتز نزيه المهدي، مرجع سابق، صـ ٤١٢.

٤- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ ٢٦٤.

**ثالثاً: خطأ الغير**

اختلف الباحثون في الجوانب القانونية لعقد الفندقة، فيما يتعلق بعدّ خطأ الغير سبباً أجنبياً، ينفي مسؤولية الفندقي عن الأضرار التي تلحق بالنزيل بسبب خطأ الغير.

ويعود سبب هذا الاختلاف لاختلافهم في تكيّفهم مع الطبيعة القانونية للالتزامات المفروضة على النزيل، هل هي التزام بتحقيق نتيجة أم التزام ببذل عناية ؟

يرى بعضهم أن التزام الفندقي بضمان السلامة الجسدية للنزيل، وكذلك التزامه بحفظ أمتعة وودائع النزيل، هما التزامات بتحقيق نتيجة، وعليه لا يكون للفندقي أن يتمسك في مواجهة النزيل بخطأ الغير، للإعفاء من مسؤوليته المدنية.[١]

أما الرأي الأخر، فيفرق بين الالتزامين الأساسيين للفندقي، فإذا أخل خطأ الغير بالتزام الفندقي بضمان سلامة النزيل الجسدية، فإنه يعد سبباً أجنبياً وينفي مسؤولية الفندقي، إذ أن التزام الفندقي بضمان سلامة النزيل الجسدية، وفق هذا الرأي هو التزام ببذل عناية.

أما إذا أخل خطأ الغير في التزام الفندقي، بحفظ ودائع الفندقي وحاجياته الشخصية. فلا يعد سبباً يدفع المسؤولية عن الفندقي، كون التزامه بتحقيق نتيجة.[٢]

---

١- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ٢٧٢.

٢- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ ٤١٩.

كما أنه ليكون فعل الغير سبباً لإعفاء الفندقي من مسؤوليته المدنية، أن تتوافر فيه شروط القوة القاهرة من حيث عدم التوقع وعدم القدرة على دفعه. أو أن يكون خطأ الغير قد استغرق خطأ الفندقي، وكان كافياً بحد ذاته لإحداث الضرر بالنزيل.

فعلى سبيل المثال، إذا أقدم الغير على افتعال حريق في فندق ما، فإن كان افتعاله للحريق متوقعاً أو يمكن السيطرة عليه، أو نتيجة إهمال الفندقي في اتخاذ التدابير اللازمة لمنعه، فلا تنتفي مسؤولية الفندقي، ويكون ملزماً بالتعويض للنزيل.

**رابعاً: الإتلاف الناجم عن طبيعة الشيء**

تقتصر هذه الحالة على التشريع الجزائري، ونلتمس من المشرع السوري الأخذ بها، إذ لا نجد ما يماثلها في التشريعين السوري أو المصري، فقد أضافها المشرع الجزائري للحالات السابقة التي تنفي مسؤولية الفندقي عن الأضرار التي تلحق بالنزيل وحاجياته.

فإذا أودع النزيل شيء ما لدى الفندقي، أو كان هذا الشيء بحيازته، وأصاب هذا الشيء ضرر أو تلف أدى إلى نقص قيمته أو تقليل أهميته، فإن الفندقي لا يعد مسؤولاً عن هذا التلف والضرر، إذا اثبت أن الضرر الذي لحق بالشيء ناتج عن طبيعته الخاصة وبالتالي لا يد للفندقي فيه، فهو بمنزلة السبب الأجنبي[١].

---

١- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، ص١٢٩.

وإضافة هذه الحالة في التشريع الجزائري كانت موفقة، فهنالك الكثير من نزلاء الفنادق وهم سياح بالدرجة الأولى، قد يقدمون على شراء أشياء ثمينة ومجوهرات، دون التأكد من جودتها، نظراً لقلة خبرتهم، ويحضرونها إلى الفندق وبعد مرور بعض الوقت يصيبها التلف، فليس من العدالة أن يتحمل الفندقي مسؤولية هذا الضرر.

نلحظ مما تقدم، أن التشريعات محل المقارنة، وإن كانت قد تشددت في مسؤولية الفندقي، إذ تقوم مسؤوليته عن مجرد خطئه الشخصي، أو عن أخطاء تابعيه أو المترددين على الفندق، وكذلك تقوم مسؤوليته عن الأضرار التي تتسبب فيها المرافق الواقعة تحت مسؤوليته.

فأن هذه التشريعات وإعمالاً لمبدأ العدالة والإنصاف، نصت على حالات تنتفي فيها مسؤولية الفندقي أو يخفف منها.

ولكن إذا تحققت شروط مسؤولية الفندقي، ولم توجد أية حالة من حالات انتفائها، ترتّب على هذه المسؤولية مجموعة من الآثار نعرضها فيما يأتي.

## المطلب الثاني: آثار مسؤولية الفندقي

عند توافر أركان مسؤولية الفندقي، من خطأ وضرر وعلاقة سببية مباشرة بين الخطأ والضرر، فأنه يترتب على ذلك التزام الفندقي المسؤول بتعويض الضرر الناجم عن خطئه.[١]

وينبغي للنزيل في سبيل حصوله على هذا التعويض، اللجوء إلى المطالبة القضائية، إذ يقوم برفع دعوى قضائية على الفندقي أمام المحكمة المختصة، مطالباً إياه بالتعويض عن الضرر الذي أصابه، نتيجة لإخلال الفندقي بالتزاماته.

وبناء على هذا نقسم هذا المطلب إلى فرعين، نعرض في الفرع الأول الدعوى الناشئة كأثر لمسؤولية الفندقي، ونعرض في الفرع الثاني للتعويض كجزاء لهذه المسؤولية.

### الفرع الأول: دعوى المسؤولية

تعرف الدعوى بأنها:( وسيلة قانونية يمكن للشخص بواسطتها من اللجوء إلى المحاكم للحصول على اعتراف بحقه وعند الاقتضاء لصيانة هذا الحق ).[٢]

وتعد دعوى المسؤولية المدنية على الفندقي، أثراً ناشئاً عن مسؤوليته بإخلاله في التزام من التزاماته العقدية، مما أدى إلى إلحاق الضرر بالنزيل سواء في

---

١- انظر الأستاذ الدكتور محمد حاتم البيات، النظرية العامة للالتزام، المصادر غير الإرادية دراسة مقارنة، منشورات جامعة دمشق عام ٢٠٠٨، صـ١٦٦.

٢- انظر الأستاذ الدكتور رزق الله أنطاكي، أصول المحاكمات في المواد المدنية والتجارية، مطبعة جامعة دمشق، عام ١٩٨٢، صـ٢٠٣.

شخصه أو ماله، أو كان ضرراً أدبياً. ونعرض في هذا الفرع أطراف هذه الدعوى من حيث بيان المدعي والمدعى عليه فيها، والجهة القضائية المختصة في النظر في هذه الدعوى، وكذلك فيما يتعلق بتقادم دعوى المسؤولية.

**أولاً: أطراف دعوى المسؤولية**

ينعقد عقد الفندقة في معظم الأحوال، بين الفندقي والنزيل بصورة مباشرة، فيكون الفندقي في هذه الحالة هو المدين بالالتزام في ضمان سلامة النزيل الجسدية، والحفاظ على حاجياته، ويكون النزيل هو الدائن بهذا الالتزام.
ولكن هناك بعض الحالات الذي ينعقد فيها عقد الفندقة بطريقة غير مباشرة بين النزيل والفندقي، ويكون ذلك عن طريق وكالة السياحة والسفر.
هنا يكون النزيل دائناً في مواجهة الفندقي، وكذلك وكالة السياحة والسفر، بينما تكون وكالة السياحة والسفر مدينة للنزيل، ودائناً بالنسبة للفندقي، ويكون الفندقي مديناً لها، ونبين لطرفي الدعوى فيما يأتي:

**١ – المدعي:**

يعد النزيل المضرور الذي لحق به الضرر بسلامته الجسدية أو بماله أو كان الضرر الذي أصابه مجرد ضرر أدبي أثناء إقامته في الفندق، هو المدعي في دعوى المسؤولية المدنية سواء أكان عقد الفندقة قد أبرم بشكل مباشر مع الفندقي، أو بشكل غير مباشر مع وكالة السياحة والسفر.
ويثبت هذا الحق بالمطالبة بالتعويض عن الضرر لنائب النزيل، وهذا النائب قد يكون ولي النزيل القاصر أو وصيه أو القيم إذا كان النزيل المضرور محجوراً

عليه، كما يثبت هذا الحق للخلف العام للنزيل، وهم ورثته أو من أوصى لهم بجزء من التركة.[١]

أما إذا لحق بالنزيل ضرر أدبي، فله الحق برفع دعوى للمطالبة بالتعويض عما أصابه، ولكن لا يحق لورثته ذلك إلا إذا كان النزيل قد قام بالمطالبة القضائية لهذا التعويض، أو أن التعويض قد تحدد بمقتضى اتفاق بين النزيل والفندقي. كما يحق للأزواج والأقارب حتى الدرجة الثانية المطالبة بالتعويض عن الضرر الأدبي الذي أصابهم نتيجة وفاة النزيل.

وإذا تمثل الضرر الذي لحق بالنزيل نتيجة لإخلال الفندقي بالتزامه بالسلامة الجسدية للنزيل وأدى إلى موته الفوري، فقد أوضحت محكمة النقض المصرية كيفية نشأة الحق في التعويض عن هذا الضرر للورثة بقولها " فإذا ما أدت الإصابة إلى وفاة النزيل قبل رفع دعواه فأنه يكون اهلاً فيما يسبق الموت ولو بلحظة لكسب الحقوق ومن بينها حقه في التعويض عن الضرر لذي لحقه وحسبما يتطور إليه هذا الضرر ويتفاقم، ومتى ثبت له هذا الحق قبل وفاته فأن ورثته يتلقونه عنه في تركته ويحق لهم المطالبة به[٢].

ولابد من الإشارة بخصوص المدعي إلى مسألتين: الأولى، أن شرط الاغتراب لا يقوم بصدد دعوى التعويض، إذ يلتزم الفندقي بضمن السلامة الجسدية للنزيل وكذلك الحفاظ على حاجياته الشخصية، بوصفه مقيماً عنده بصرف

---

١- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ٤٠٢.

٢- نقض مدني مصري جلسة١٩٨١/٤/٢٩ مجموعة أحكام النقض، صـ١٣٢٨ رقم٢٤٢، نقلاً عن الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، المرجع نفسه، صـ٤٠٣.

النظر عن هويته أو موطنه.[١]

والمسألة الثانية: أن المسؤولية تدور حول عقد الفندقة وجوداً وعدماً، حيث أن مسؤولية الفندق تنتهي بانتهاء مدة إقامة النزيل، لأن النزيل عند قيامه واستعداه للرحيل من الفندق عن طريق حزم أغراضه وأمتعته وحقائبه، وتسديد كامل الفاتورة الواجبة عليه ومغادرته الفندق، ففي هذه اللحظة لم يعد الفندقي مسؤولاً عن أي ضرر يلحق بالنزيل[٢].

**٢- المدعى عليه:**

إذا انعقد عقد الفندقة بصورة مباشرة بين الفندقي والنزيل، يكون الفندقي هو المدين وعليه ترفع دعوى المسؤولية، إذ إنه ونتيجة لإخلاله بالتزاماته في عقد الفندقة ألحق ضرراً بالنزيل. وفي حالة وفاة الفندقي يحل محله خلفه العام، وهم ورثته، حيث إن القاعدة في الفقه الإسلامي تنص على أنه " لا تركة إلا بعد سداد الديون " وبناء على هذا يحق للنزيل الدائن أن يدعي ضد كل الورثة أو ضد أحدهم ، ويقسم التعويض الذي يأخذه النزيل على كل ورثة الفندقي وفق نصيب كل منهم في التركة[٣]. ولكن قد ينعقد عقد الفندقة بطريقة غير مباشرة بين الفندقي والنزيل فهنا توجد فرضيتان نعرضهما فيما يأتي:

---

١- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ٢٠٨.

٢- الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، صـ ٤٠٩.

٣- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ٤٠٤.

**أ- إذا أبرم عقد الفندقة بين النزيل والفندقي عن طريق وكالة السياحة والسفر:**

تعد وكالة السياحة والسفر في هذه الحالة مدينة تجاه النزيل، وتكون مسؤولة عن أخطائها الشخصية العقدية في تنفيذ التزاماتها تجاه النزيل.

وكذلك تكون وكالة السياحة مسؤولة مسؤولية عقدية عن فعل الغير، إذا كلفت بعض الأشخاص القيام بتنفيذ التزاماتها العقدية مع النزيل، فالمسؤولية العقدية عن فعل الغير تتحقق إذا استخدم المدين أشخاصاً غيره في تنفيذ التزامه العقدي، فيكون مسؤولاً مسؤولية عقدية عن خطأ هؤلاء الأشخاص، فلا بد إذن لقيام المسؤولية العقدية عن فعل الغير أن يكون هذا الغير مكلفاً من المدين بتنفيذ العقد.[١]

وقد أقرت المادة ٢١٨ من القانون المدني السوري المسؤولية العقدية عن فعل الغير بصورة ضمنية، إذ نصت في فقرتها الثانية على أنه:( ٢- وكذلك يجوز الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسؤولية تترتب على عدم تنفيذ التزامه التعاقدي، إلا ما ينشأ عن غشه أو عن خطئه الجسيم. ومع ذلك يجوز للمدين أن يشترط عدم مسؤوليته عن الغش أو الخطأ الجسيم الذي يقع من أشخاص يستخدمهم في تنفيذ التزامه).

فجواز إعفاء المدين من المسؤولية عن خطأ أشخاص يستخدمهم في تنفيذ التزامه، مقتضاه أن المدين مسؤولاً عن خطأ هؤلاء الأشخاص، وبناءً على ذلك تعد وكالة السياحة والسفر مسؤولة عن أفعال من كلفتهم بتنفيذ التزاماتها ومنهم

---

١- الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط الجزء الأول ، مرجع سابق، صـ٧٤٦.

الناقل أو الفندقي، وهذا ما أكد القضاء الفرنسي في العديد من أحكامه " إذ قضت محكمة الاستئناف الفرنسية بمسؤولية كل وكالة السياحة والسفر وصاحب الفندق في قضية تتلخص وقائعها بقيام وكالة السياحة والسفر بتنظيم إقامة لعملائها في أحد الفنادق وخلال مدة الإقامة تعرض أحد النزلاء وهو صبي في التاسعة من العمر أصابته إصابة بالغة نتيجة سقوطه في حديقة الفندق على نباتات وأسلاك شائكة، وبذلك قضت محكمة الاستئناف بمسؤولية كل من الفندقي ووكالة السياحة والسفر عن الأضرار التي لحقت بالصبي وذلك على أساس تقصير كل منهما بواجبه بالحرص والمراقبة وضمان سلامة النزلاء وتعرضهم للخطر، ولعدم قناعة وكالة السياحة والسفر طعنت بالحكم أمام محكمة النقض وأقامت طعنها على أساس أن محكمة الاستئناف قضت بمسؤوليتها عن ضمان سلامة النزلاء في حين أنها لاتعد مسؤولة عن تصرفات الأطفال الصغار الذين يكونوا أوليائهم مسؤولين عن ذلك، إلا أن محكمة النقض أيدت حكم الاستئناف على أساس الخطأ الذي صدر من صاحب الفندق نتيجة إخلاله بواجب الرقابة وضمان سلامة النزلاء عن طريق وضع أسلاك شائكة ونباتات في الحديقة فذلك يؤدي إلى قيام مسؤولية صاحب الفندق ووكالة السياحة معاً.[١]

ففي هذه الحالة يكون للمضرور النزيل أن يرجع على وكالة السفر والسياحة أو أن يرجع على الفندقي أو كليهما معاً.[٢]

---

١- cassl resciv ١٥ /١/ ١٩٩١D,١٩٩٢,JURIS,P٢٤٢ NOT DAGORNE-LABBEC

نقلاً عن حسين عبيد شعواط، مرجع سابق، صـ٣٠٨ هامش رقم٤٧.

٢- الدكتور أشرف جابر السيد، مرجع سابق، صـ١٠٨.

وفي حكم آخر ألقت محكمة النقض الفرنسية عبء المسؤولية على وكالة السياحة والسفر عن الخطأ الذي وقع من ناقل نزلاء الفندق الذي خالف الالتزام بضمان سلامة الركاب مما أدى إلى وقوع الإصابات بينهم وتتلخص وقائع القضية في إصابة عدد من السائحين بجروح أثناء الرحلة، نتيجة لخروج الحافلة التي تقلهم عن الطريق السرع لتجاوز سائق السيارة السرعة المسموح بها قانوناً، بالإضافة إلى أن المرشد الذي يصاحب السائحين صغير السن، غير متمرس. وانتهت المحكمة بان وكالة السياحة والسفر قد قادت ركابها في ظروف ينجم عنها الخطر وإساءت اختيار الناقل، ولم تتخذ الاحتياطات الكافية لكي يتم سفر العملاء في ظروف آمنة وتكون بالتالي مسؤولة عن خطأ الناقل[١].

وقد نص القضاء المغربي في أحد أحكامه على أنه: أن وكالة السياحة والسفر ملتزمة بضبط رابطتها التعاقدية مع الفندق المعني بخدمة النزيل، وأن أي إخلال من جانب الفندق تتحمله الوكالة وتكون مسؤولة بقوة القانون في مواجهة عميلها في عقد الرحلة المبرم بينها وبين عميلها[٢].

---

١ – Paris ٢٢ mai ١٩٨٩. R.T.D. Civ ١٩٨٩–٧٥٣ ، نقلاً عن الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ٢١٥.

٢ – قرار صادر عن محكمة الاستئناف في الرباط– المغرب بتاريخ ١٩٨٩/١١/٢٦، نقلاً عن الأستاذ يوسف أديب، مرجع سابق.

**ب-الفنادق التي تدار بواسطة شركات إدارة فندقية:**

يكون رجوع النزيل المضرور في هذه الحالة نتيجة إخلال الفندقي بالتزاماته العقدية على إدارة الشركة الفندقية، إذ إن عقد الإقامة الفندقية أبرم بين النزيل وبين الفندقي (شركة الإدارة الفندقية)، وعليه تعدّ مسؤولة تجاه النزيل، ولكن هل يحق للنزيل بالإضافة لرجوعه على الفندقي على أساس المسؤولية العقدية، أن يرجع على مالك الفندق طبقاً لأحكام المسؤولية التقصيرية؟

وهذا، أنّ القاعدة في هذه الحالة أنه لا يجوز له الجمع بين المسؤولتين تحت أي ظرف، كما أنه لا يجوز له الخيرة بين المسؤولتين، وبالتالي لا يستطيع النزيل المضرور إلا الرجوع على الفندقي المتمثلة بشركة الإدارة الفندقية فقط[١].

فقد قضت محكمة النقض المصرية بأن:{ وإذا خص المشرع المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية كلا منهما بأحكام تستقل بهما عن الأخرى، وجعل لكل من المسؤوليتين نطاقاً محدداً، فإذا قامت علاقة تعاقدية محددة بأطرافها ونطاقها وكان الضرر الذي أصاب أحد المتعاقدين قد وقع بسبب إخلال الطرف الآخر بتنفيذ العقد، فإنه يتعين الأخذ بأحكام العقد وبما هو مقرر في القانون بشأنه، باعتبار أن هذه الأحكام وحدها هي التي تضبط كل علاقة بين الطرفين بسبب العقد سواء عند تنفيذه تنفيذاً صحيحاً أو عند الإخلال بتنفيذه، ولا يجوز الأخذ بأحكام المسؤولية التقصيرية التي لا يرتبط المضرور فيها بعلاقة عقدية سابقة، لما يترتب على الأخذ بأحكام المسؤولية التقصيرية في

---

١- الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ٤٠٩ ومابعدها.

مقام العلاقة العقدية من إهدار لنصوص العقد المتعلقة بالمسؤولية عند عدم تنفيذه مما يخل بالقوة الملزمة له، وذلك ما لم يثبت ضد احد الطرفين المتعاقدين أن الفعل الذي ارتكبه وأدى إلى الأضرار بالطرف الآخر يكون جريمة أو يعد غشاً أو خطأ جسيماً مما تحقق معه المسؤولية التقصيرية تأسيساً على إنه اخل بالتزام قانون، إذ يمتنع عليه أن يرتكب مثل هذا الفعل في جميع الحالات سواء أكان متعاقداً أو غير متعاقد }.[١]

كما نص اجتهاد لمحكمة النقض السورية على أنه:(( جعل المشرع لكل من المسؤولية العقدية والمسؤولية التقصيرية أحكاماً خاصة لا يجوز الخلط بينها حتى أن المشرع لم يجز للمتضرر الجمع بين المسؤوليتين، وأن تقدير التعويض مهما بلغ شأنه ومقداره يدخل ضمن إطلاقات محكمة الموضوع )).[٢]

**ثانياً: المحكمة المختصة**

يجب على النزيل المضرور أن يتقدم باستدعاء دعواه للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به إلى المحكمة المختصة وفقاً للقواعد العامة في قانون أصول المحاكمات المدنية السوري، وتبعاً لقواعد الاختصاص القيمي فيه.
فإذا كان المدعي النزيل قد حدد قيمة الضرر الذي لحق به بأقل من مئتي ألف ليرة سورية، تكون محكمة الصلح المدنية هي المختصة بالنظر في الدعوى.

---

١ – نقض مدني مصري تاريخ ١٩٦٨/٤/١٦ مجموعة أحكام النقض ١٩٨٦ ص ٧٦٢. نقلاً عن الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، مرجع سابق، صـ٤١١.

٢– القرار رقم ٦٠٣ صادر عن غرفة المخاصمة بالدعوى أساس ١٨٣ لعام ١٩٩٨، منشور بمجلة القانون السورية لعام ١٩٩٨.

أما إذا لم يحدد مبلغ التعويض أو كان النزيل يطالب بتعويض يزيد مقداره عن مئتي ألف ليرة ، فمحكمة البداية المدنية هي المختصة بالنظر في الدعوى. كما يؤول الاختصاص المكاني إلى المحكمة التي يقع الفندق في دائرة اختصاصها، وهي ذاتها محكمة مكان إبرام العقد، وكذلك هي محكمة تنفيذ الالتزامات الناشئة عن هذا العقد.

وبعد النظر في طلبات الجهة المدعية، ودفوع الجهة المدعى عليها، تصدر المحكمة حكمها القضائي، إما بتقرير مسؤولية الفندقي أو من يمثله عن الضرر الذي لحق بالنزيل، أو عدم مسؤولية الفندقي عن هذا الضرر. ويكون حكم المحكمة بمسؤولية الفندقي مقرراً للتعويض، لأن التعويض يثبت من يوم وقوع الضرر لا من يوم صدور الحكم. وهذا، هنالك ندرة في الأحكام القضائية الصادرة عن القضاء السوري، وذلك لأن العرف المهني قد جرى على أنه في حالة إصابة النزيل بأي ضرر أثناء إقامته، يلجأ إلى مديرية السياحة ويقدم شكوى ضد الفندق، وبعد تبليغ الفندقي بالشكوى المقدمة يتم حل الخلاف بشكل ودي بين النزيل والفندقي.

**ثالثاً: تقادم دعوى المسؤولية**

إن دعوى النزيل المضرور قبل الفندقي ذات صبغة عقدية تتولد عن الإخلال بأحد الالتزامات الفندقية سواء في مواجهة شخص النزيل أو فيما يتعلق بحاجياته وأمتعته الخاصة.[١]

---

١- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، صـ٢٨٠.

وهذه الدعوى تسقط بمرور مدة زمنية معينة في القانون، وهذه المدة تختلف فيما إذا كانت دعوى المسؤولية التي يلجأ إليها النزيل المضرور تتعلق بالضرر الجسدي الذي أصابه، وبين إذا كانت الدعوى تتعلق بالضرر الذي لحق بأمواله وحاجياته وهذا ما سنعرضه فيما يأتي:

**١- تقادم دعوى المسؤولية عن الضرر الجسدي:**

هنا نميز بين نوعي المسؤولية المدنية، التقصيرية والعقدية.

**أ- المسؤولية المدنية التقصيرية:**

تسقط دعوى التعويض الناشئة عن العمل غير المشروع بأقصر الأجلين بانقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذي علم فيه المضرور بحدوث الضرر وبالشخص المسؤول عنه، أو تسقط هذه الدعوى في كل حال بانقضاء خمس عشرة سنة من يوم وقوع العمل غير المشروع.

على أنه إذا كانت الدعوى ناشئة عن جريمة، وكانت الدعوى الجزائية لم تسقط بانقضاء المواعيد المذكورة سابقاً، ففي هذه الحالة لا تسقط دعوى التعويض إلا بسقوط الدعوى الجزائية، وبهذا أخذ المشرع السوري والمصري.[١]

ونص اجتهاد لمحكمة النقض السورية على أنه:( إن الدعوى الجزائية التي تقام بالفعل الضار توقف سريان التقادم الثلاثي على الدعوى المدنية طيلة مدة الدعوى الجزائية، وإن إقامة الدعوى الجزائية لا تبدل مدة التقادم المنصوص عنها في المادة ١٧٣ من القانون المدني، وإنما تسقط منه المدة التي استغرقتها

---

١- انظر المادة ١٧٣ من القانون المدني السوري، والمادة ١٧٢ من القانون المدني المصري.

الدعوى الجزائية لأن الطريق الجزائي يوقف الطريق المدني ويسبب وقف التقادم).[١]

فإذا نشب حريق بالفندق وأدى هذا الحريق إلى أضرار جسدية لحقت بالنزلاء، فإن دعوى التعويض المدنية تظل قائمة إلى أن تسقط الدعوى الجزائية بالتقادم، وقد أراد المشرعان السوري والمصري من ذلك تفادي الموقف الذي ينتج عن سقوط الدعوى المدنية بالتقادم قبل سقوط الدعوى الجزائية إذ لا يعقل أن توقع على الجاني عقوبة جزائية وفي الوقت نفسه لا يتمكن المضرور من رفع دعوى مدنية بالتعويض، بحجة أن التعويض أخف وطأة من العقوبة.

بينما خالفهما المشرع الجزائري، إذ نص في القانون المدني في المادة ١٣٣ على أنه:( تسقط دعوى التعويض بانقضاء خمس عشرة سنة من يوم وقوع العمل الضار ).

ونلحظ أن المشرع الجزائري لم ينص إلا على مدة واحدة لسقوط هذه الدعوى بالتقادم، وهي مرور خمس عشر سنة من تاريخ وقوع الضرر. فلو علم المضرور بالضرر الذي أصابه وبالشخص المسؤول عنه، فله في أي وقت الحق في رفع دعوى المسؤولية على ألا تتجاوز هذه المدة خمس عشرة سنة، وهذا ما يخالف ما أخذ به المشرعان السوري والمصري اللذان حدداها بثلاث سنوات من تاريخ العلم بالضرر والمسؤول عنه. كما أن المشرع الجزائري لم يربط سقوط دعوى المسؤولية المدنية التقصيرية بالتقادم إذا كانت ناشئة عن جريمة بسقوط الدعوى الجزائية.

---

[١]– نقض مدني سوري، قرار ١٠ أساس ١٥٦ تاريخ ١٩٧٠/١/٢٤، منشور بمجلة المحامون عام ١٩٧٠، صـ١١٢.

**ب- المسؤولية المدنية العقدية:**

فقد نصت المادة ٣٧٢ من القانون المدني السوري على أن الالتزام يتقادم بانقضاء خمس عشر سنة وذلك فيما عدا الحالات التي ورد عليها نص خاص في القانون.[١] ويبدأ التقادم بحسب المادة ٣٧٨ فيما لم يرد فيه نص خاص من اليوم الذي يصبح فيه الدين مستحق الأداء، أي من تاريخ وقوع الضرر بالنزيل.

**٢- تقادم دعوى المسؤولية عن ودائع النزلاء:**

نص المشرع السوري، إذا كان الضرر الذي لحق بالنزيل يتعلق بأمواله وحاجياته الشخصية، على مدة تقادم أخرى لدعوى المسؤولية المدنية، فجاء في المادة ٦٩٤ منه على أنه:( ١- على المسافر أن يخطر صاحب الفندق أو الخان بسرقة الشيء أو ضياعه أو تلفه بمجرد علمه بوقوع شيء من ذلك. فإن أبطأ في الإخطار دون مسوغ سقطت حقوقه. ٢- وتسقط بالتقادم دعوى المسافر قبل صاحب الفندق أو الخان بانقضاء ستة أشهر من اليوم الذي يغادر فيه الفندق أو الخان).

إذ ينبغي للفندقي رغم ضخامة المسؤولية التي تقع على عاتقه من حفظه لودائع النزلاء وحاجياتهم، ألا يبقى مهدداً بالدعوى التي يرفعها النزيل ضده مدة زمنية طويلة، كونه يقوم بالتزامه في حفظ الودائع تجاه مئات النزلاء، وأن عدم إقدام النزيل خلال مدة ستة أشهر على رفع دعوى على الفندقي مطالباً إياه بتعويض ما لحق به من سرقة أو إتلاف يعد دليلاً على عدم تعرض النزيل لأي حالة

---

١- انظر المادة ٣٧٣ من القانون المدني المصري، والمادة ٣٠٨ من القانون المدني الجزائري.

سرقة أصلاً. ويبدأ احتساب هذه المدة ( مدة الستة أشهر ) من تاريخ اليوم الذي غادر فيه النزيل الفندق.[١] وهكذا فإن حق النزيل في التعويض عن السرقة أو الضياع أو التلف الذي أصاب أمواله وحاجياته يسقط في حالتين هما:

أ- إذا لم يخطر صاحب الفندق بمجرد علمه بواقعة السرقة أو الضياع أو التلف، وتبين أن عدم الإخطار لا يقوم على مسوغ مشروع ، إذ إن هذا التأخير قد ألحق الضرر بالفندقي بفوات الفرصة في الكشف عن المسؤول عن الحادث.

ب- انقضاء مدة ستة أشهر من اليوم الذي يغادر فيه النزيل الفندق دون أن يرفع على الفندقي دعوى قضائية.

وكلتا الحالتين تدخل ضمن الحالات التي حاول المشرع السوري فيها التخفيف على صاحب الفندق في مقابل المسؤولية المشددة التي تقع على عاتقه في حفظه لودائع وممتلكات نزلاء الفندق. ولا يوجد أي اختلاف بين ما أخذ به المشرع السوري وبين المشرعين المصري والجزائري فيما يتعلق بتقادم دعوى المسؤولية المدنية على الفندقي نتيجة عدم تنفيذ التزامه بحفظ أموال النزلاء وممتلكاتهم.[٢]

---

١- الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، ص٢٨٤.

٢- نصت المادة ٣٧ من قانون الفندقة الجزائري على أنه:( يتعين على الزبون إخطار الفندقي بمجرد علمه بتلف شيء مملوك له أو تخريبه أو سرقته. تسقط بالتقادم دعوى الزبون ضد الفندقي بانقضاء ستة (٦) أشهر ابتداء من يوم مغادرته المؤسسة الفندقية ).

**الفرع الثاني: جزاء المسؤولية**

إذا ثبت بدعوى المسؤولية المدنية مسؤولية الفندقي عن الضرر الذي لحق بالنزيل، تصدر المحكمة حكمها بتعويض عادل للنزيل لجبر الضرر الذي أصابه.

لم يتعرض فقهاء القانون المدني لتعريف التعويض بوضع نصوص محدده تبين تعريفه، وإنما يتعرضون مباشرة لبيان طريقته عند تعرضهم للحديث عن جزاء المسؤولية ، وذلك ربما يرجع إلى أن التعويض معناه واضح لا يحتاج إلى زيادة إيضاح، ومع ذلك حاول بعض فقهاء القانون المدني تعريف التعويض ومن هذه التعريفات: أن التعويض هو ما يلتزم به المسئول في المسؤولية المدنية تجاه من أصابه ضرر فهو جزاء المسؤولية[١].

ويكون حكم المحكمة بالتعويض كاشفاً لحق النزيل به من يوم نشوء الضرر، أي من يوم اكتمال عناصر المسؤولية، وليس منشأً للحق.

كما يتضمن هذا الحكم تحديداً لمقدار التعويض الواجب للنزيل على الفندقي على وجه الدقة، ويشتمل عناصر تقدير التعويض ما لحق النزيل من خسارة، وما فاته من كسب، أي ما ضاع عليه من ربح كان يتوقعه، أي ينبغي أن يعوض النزيل عما أصاب جسمه من ضرر وألم وما بذل من ماله في سبيل العلاج، كما يجب تعويض النزيل عن الكسب الذي ضاع عليه وعاق دونه وقوع الحادث له.

---

١- الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط الجزء الأول، مرجع سابق، صـ١٠٩٠.

أنّ المحكمة في تقديرها للتعويض تستعين بالظروف المحيطة بكل حالة على حدة، كما تتأثر أيضاً بدرجة المخالفة أو حجم التقصير، وتؤخذ بالحسبان جسامة الخطأ في الاعتبار حملة مع بقية ظروف الدعوى ثم أنه يجب مراعاة الظروف الخاصة بالنزيل المضرور، ويدخل في ذلك حالة المضرور المالية والعائلية وفي كل الأحوال يجب على القاضي أن يدخل في حسابه عند تقدير التعويض العناصر الشخصية الخاصة بالنزيل أي أن يكون القياس فيها بمعيار ذاتي، وينبغي على القاضي الأخذ بمقدار الضرر الواقع بحيث أن يتكافىء معه، فلا يزيد عليه ولا ينقص عنه، ولهذا لا يعد التعويض بمنزلة عقوبة على الفندقي، إذ لا تهدف إلى ردع وزجر غيره، وإنما التعويض المحكوم به للنزيل هو وسيلة القضاء إلى جبر الضرر الواقع وتخفيف وطأته.[١]

وقد قضي بأن التعويض الذي يقدر إنما يقدر بحجم الضرر، ولئن كان تقديره من مسائل الواقع والتي تستقل بها قضاة الموضوع، ولا يخضع لأي رقابة من محكمة النقض، فإن تعيين العناصر المكونة للضرر مسألة قانونية تخضع لرقابة محكمة النقض.[٢]

وهذا ما أكده اجتهاد لمحكمة النقض السورية والذي نص " لئن كان تقدير التعويض عن الضرر متروك لرأي محكمة الموضوع بمقتضى المادة ١٧١ من القانون المدني إلا أن ذلك مقيداً بأحكام المواد التي عطفت عليها وهو ما

---

١- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، ص١٣٥.

٢- المحامي محمود زكي شمس، شرح القانون المدني الجزء الثاني، مطبعة الداودي الطبعة الأولى عام ٢٠١٠، صـ١٥١٩.

يوجب بيان عناصر الضرر وكيفية تقدير المحكمة له وما استهدت به المحكمة في تحديد المبلغ المحكوم به والأساس الذي بنيت عليه تقديرها "".[١]

كما أكدت محكمة النقض السوري بما بخص عناصر التعويض على أنه:

" تقدير التعويض ينبغي أن يكون بمقدار الضرر الذي أحدثه الخطأ سواء أكان الضرر مادياً أو معنوياً، كما أنه يشمل الخسارة التي لحقت بالمضرور والكسب الذي فاته، والظروف الملابسة تعني مراعاة جسامة الخطأ في تقدير التعويض".[٢]

أنّ المحكمة في سبيلها إلى تقدير التعويض قد تلجأ إلى إحدى طريقتين:

إذ تعمد إلى تقدير التعويض بطريقة شاملة جزافية بحيث تجبر كل الأضرار التي لحقت بالنزيل. فتقديرها للتعويض يحدد عن كل الأسباب التي أدت إلى الأضرار بصورة مختلطة، فلكي يتجنب القضاة كل نقد ويتلاشون أي صعوبة في التقدير يلجؤون إلى تحديد التعويض بهذه الصورة دون إيضاح، أي من طلبات النزيل قد عوضت، وأيها قد أبعدت، أي أن نواحي الضرر المعوض عنه ليست موصوفة، ولا يمكن للنزيل نفسه معرفة ما قبلْ ومالم يقبلْ من طلباته.

أو بطريقة أخرى وهي أنّ تصدر المحكمة قرارها بالتعويض بصورة تفصيلية محددة فيه طلبات النزيل التي استجابت لها، وتلك التي استبعدت، وبهذه

---

١- نقض مدني سوري، ١١١٤ أساس ٣٩٣ تاريخ ١٩٦٣/٦/٨، منشور بمجلة المحامون عام ١٩٦٣، صـ١٠٢.

٢- نقض مدني سوري، ٧٥٧ أساس ١٩٠٥ تاريخ١٩٧٥/٨/٢٧، سجلات محكمة النقض السورية، نقلاً عن المحامي محمود زكي شمس، شرح القانون المدني الجزء الثاني، مرجع سابق، صـ١٥٢٥.

الطريقة يكون التعويض مساوياً للضرر الواقع بالنزيل، وأن هذا التحديد التفصيلي من جانب المحكمة لكل عنصر من عناصر التعويض، يؤدي إلى أن الأحكام تصبح أكثر اتزاناً وأقرب للعدالة.[١] وإنّ التعويض عن الضرر الذي قد يصيب النزيل، لا يقتصر على الضرر الجسدي، بل يشمل الضرر المادي وكذلك الضرر المعنوي.

**أولاً: التعويض عن الضرر المادي**

أوردت التشريعات محل المقارنة بعض التفصيلات بخصوص التعويض المحكوم به تعويضاً عن الأضرار المادية:

١- يكون الفندقي مسؤولاً مسؤولية كاملة عن جميع الأشياء التي يودعها النزيل بالفندق، ومسؤولاً عن فعل المترددين على الفندق.

٢- أما فيما يتعلق بالنقود والأشياء الثمينة، فإما أن تكون مسؤولية الفندقي كاملة عن التعويض عن الضرر الذي لحق بالنزيل، أو محددة بالقانون كما يأتي:

أ- يكون الفندقي مسؤولاً مسؤولية كاملة عن النقود والأشياء الثمينة إذا أخذ على عاتقه حفظها وصونها، وهو عالم بقيمتها، وكذلك يكون مسؤولاً عن جميع الأشياء التي يرفض أيداعها دون مسوغ، وأخيراً يكون مسؤولاً إذا كان الضرر الذي أصاب هذه الأشياء ناتج عن خطأ جسيم منه أو من أحد تابعيه، مالم يضع شرط إعفاء عن

---

١- الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، ص١٣٦.

أخطاء تابعيه، مالم ينص عقد الفندقة على شرط إعفاء الفندقي من المسؤولية عن أخطاء تابعيه.

ب- تكون مسؤولية الفندقي مسؤولية محددة عن تعويض النزيل عن الأشياء القيمة والثمينة، إذ لا يسأل الفندقي عن سرقة هذه الأشياء أو ضياعها إلا عن تعويض لا يتجاوز الخمسمئة ليرة سورية وفقاً لقواعد القانون المدني السوري، وتعويض لا يتجاوز خمسين جنيه

ت- في القانون المدني المصري، وتعويض لا يجوز أن يتعدى قيمة إيجار الغرفة الفندقية مضروبة ألف مرة، ولا يمكن أن يقل عن مقدار قيمة الإيجار مضروبة خمسمئة مرة وفق قانون الفندقة الجزائري.

**ثانياً: التعويض عن الضرر المعنوي**

قد يكون التعويض المحكوم به للنزيل تعويضاً عن الضرر المعنوي الذي قد أصابه، نتيجة المساس بحقه في التمتع بالإقامة الهادئة، وإشباع حاجاته النفسية بالتمتع بمكان الإقامة أو انتهاك لخصوصيته.

ولا يشترط للحكم بتعويض عن الضرر المعنوي، أن يكون هذا الضرر ناشئاً عن وقوع أضرار جسدية أو مادية، بل إنه يكون واجب التعويض ولو لم يكن هنالك أي ضرر جسدي أو مادي مثل: عدم نزول النزيل في الجهة التي يريدها في الفندق، كأن تكون مطلة على البحر على سبيل المثال.[١]

---

١- الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، صـ ٤٢١.

كما حكمت محكمة البداية المدنية الرابعة بدمشق بالتعويض عن الضرر المعنوي المحض الذي أصاب أحد نزلاء الفنادق في دمشق، نتيجة أخذ إدارة الفندق لصور لها ونشرها دون موافقتها أثناء حضورها لإحدى المناسبات في الفندق، مما ألحق ضرراً معنوياً في كرامتها وسمعتها.[١]

ونص اجتهاد لمحكمة النقض المصرية على أنه:( من الثابت أن التعويض عن الضرر الأدبي وهو لا يمثل خسارة مالية لا يقصد به محو هذا الضرر وإزالته من الوجود إذ هو من الضرر لا يمحى ولا يزول بتعويض مادي ولكن يقصد بالتعويض أن يستحدث المضرور لنفسه بديلاً عما أصابه من الضرر الأدبي فالخسارة لا تزول ولكن يقوم بجانبها كب يعوض عنها وليس هناك معيار لحصر أحوال التعويض عن الضرر الأدبي إذ كل ضرر يؤذي الإنسان في شرفه، في إحساسه، وفي مشاعره يصلح أن يكون محلاً للتعويض).[٢]

كما أنه لايحق لغير المضرور النزيل المطالبة بالتعويض، إلا إذا تحدد ذلك باتفاق بين المضرور النزيل والمسؤول الفندقي، أو إذا طالب به أمام القضاء.[٣]

وأيضاً لا يجوز الحكم بالتعويض عن الضرر الأدبي إلا للأزواج والأقارب حتى الدرجة الثانية، عما يصيبهم من ألم جراء موت النزيل، وهذا وفقاً للقواعد العامة

---

١- صدر عن محكمة البداية المدنية الرابعة بدمشق، القرار رقم ٨٤٠ لعام ١٩٩٤ بالدعوى أساس رقم ٣٠٨٥ لعام ١٩٩٤، والقاضي بالزام إدارة فندق بدمشق من درجة الخمس نجوم بدفع مبلغ وقدره سبعمائة وخمسين ألف ليرة سورية، لإحدى نزلاء الفندق تعويضاً عن الضرر المعنوي الذي لحق بها، نتيجة تصوريها ونشر صورها دون موافقتها.

٢- نقض مدني مصري، قرار تاريخ ١٩٩٠/٣/١٥، نقلاً عن الدكتور أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، ص٢٣٣.

٣- الدكتور أشرف جابر السيد، مرجع سابق، صـ١٠٥.

في القانون المدني السوري والمصري،[١] وقد قضت محكمة النقض المصرية أن الحق في التعويض مقصور على المضرور نفسه فلا ينتقل إلى غيره إلا أن يكون هناك اتفاق بين المضرور والمسؤول بشأن التعويض من حيث مبدأه ومقداره، أو أن يكون المضرور قد رفع الدعوى فعلاً أمام القضاء مطالباً بالتعويض، أما الضرر الأدبي الذي أصاب ذوي المتوفى فلا يجوز الحكم بالتعويض عنه إلا للأزواج والأقارب من الدرجة الثانية.[٢] بينما لم ينص المشرع الجزائري على من يستحق التعويض عن الضرر الأدبي بسبب وفاة المضرور.

وخلاصة القول إن التعويض عن الضرر الأدبي، يستمد مصدره بحالة موت النزيل أو مجرد إصابته، بعدم الرضا عما يقدم له من خدمات فندقية خلال مدة إقامته بالفندق، وعلى هذا الأساس يتولد الحق للمضرور في المطالبة بالتعويض عن الضرر الأدبي.

وهكذا نكون قد تناولنا جميع الآثار التي تتعلق بعقد الفندقة، سواء من حيث التزامات طرفي العقد وحقوقهما، أو فيما يتعلق بالمسؤولية المدنية المترتبة عن عقد الفندقة والتي تقع على عاتق الفندقي.



---

١- انظر المادة (٢٢٣) من القانون المدني السوري، وتماثلها المادة (٢٢٢) من القانون المدني المصري.

٢ - نقض مدني مصري قرار رقم ٣٥١٧س٦٢ق، تاريخ ١٩٩٤/٢/٢٢، نقلاً الدكتور أيمن المستكاوي، مرجع سابق، صـ ٤٢١.

# الـخـاتـمـة

ألقينا الضوء في بحثنا على النظام القانوني لعقد الفندقة وبينّا أن هناك اختلافاً إلى حد ما في التشريعات القانونية وفي آراء الفقهاء فيما يتعلق بماهية هذا العقد وخصائصه والطبيعة القانونية له، وميزنا بينه وبين غيره من العقود المشابهة له.

كما أوضحنا الالتزامات التي تترتب على عاتق كلّ من الفندقي والنزيل، والحقوق التي يكتسبونها، وتطرقنا في هذا البحث إلى إيضاح المسؤولية المدنية للفندقي التي تترتب على إبرام عقد الفندقة من حيث أركانها ووسائل دفعها وآثارها.

وقد خلصت في نهاية هذا البحث إلى جملة من النتائج والتوصيات، والتي يمكن إيجازها على النحو الآتي:

**أولاً: النـتـائـج:**

- يمكن تعريف عقد الفندقة بعد حصر معظم الالتزامات التي تنشأ على عاتق طرفيه بأنه:( العقد الذي يربط بين الفندقي والنزيل، ويلتزم بمقتضاه الفندقي بتوفير الإقامة الهادئة والآمنة للنزيل، وحفظ أمتعته وحاجياته الخاصة، إضافة إلى تقديم الخدمات الفندقية الأخرى، فيما يلتزم النزيل وفق هذا العقد بدفع أجرة الإقامة والخدمات المقدمة له، كما يلتزم باحترام النظام الداخلي للفندق، والمحافظة على مرافق الفندق والغرفة الفندقية وردها عند انتهاء عقد الفندقة).

- يتميز عقد الفندقة بعدة خصائص، أهمها أنه عقد مركب، فهو يتكون من عدة عقود مختلفة " عقد إيجار بالنسبة للغرفة الفندقية، عقد وديعة بالنسبة لحفظ الأمتعة، وعقد بيع بالنسبة للمأكولات والمشروبات" اجتمعت فيما بينها فأصبحت عقداً واحداً هو عقد الفندقة.

- عقد الفندقة هو من العقود التجارية دائماً بالنسبة للفندقي، وبالنسبة للنزيل هو عقد مدني.

- عقد الفندقة من عقود الإذعان إذ يقتصر فيه دور النزيل على القبول بالشروط التي يضعها الفندقي لإبرام العقد، دون أن يكون له أي حق في تعديلها أو مناقشتها، فليس له إلا أن يقبلها أو يرفضها، وإن كان هناك رأي يقول: إن عقد الفندقة عقد مناقشة، وذلك نظراً لتعدد الفنادق وكثرتها وتنوع مستوياتها، فإننا لا نتفق معه رغم الحجج التي استند إليها، وذلك لأنه في نهاية الأمر وأياً كان الفندق ودرجته، فالنزيل يقتصر دوره على القبول وليس له الحق في مناقشة الأجرة على سبيل المثال .

- عقد الفندقة من العقود الرضائية، إذ يكفي لانعقاده صدور إيجاب من الفندقي يصادفه قبول مطابق من قبل النزيل.

- عقد الفندقة من عقود المعاوضة التي تولد التزامات متقابلة على عاتق طرفي العقد.

- عقد الفندقة من عقود الخدمات، إذ إن الغاية الرئيسة منه هو تقديم الإقامة الهادئة، والتي تتطلب توافر العنصر البشري المتمثل في تقديم عدد من الخدمات المرتبطة.

- كما بينَّا أن عقد الفندقة يستند إلى ثلاثة أركان: الرضا، المحل، السبب، حيث إن الأصل في هذا العقد يتحدد فيه المضمون الملزم للعقد باتفاق إرادتي طرفيه، فهذا هو ما يقضيه إعمال مبدأ حرية التعاقد والنظر إلى العقد على اعتباره شريعة المتعاقدين. كما أن عقد الفندقة من حيث محله يتمثل بالانتفاع من الإقامة في مقابل الأجرة المتفق عليها في العقد وفي المدة المحددة، حيث إن الأجرة تلزم بالعقد وتستحق ببذل المنفعة.

- وجدنا فيما يتعلق بالطبيعة القانونية لعقد الفندقة اختلافاً في أراء الفقهاء القانونيين حول طبيعته في ثلاثة آراء أساسية، إذ ذهب جانب من الفقه إلى عده عقد إيجار، في حين ذهب اتجاه آخر إلى عده عقد وديعة، وكان الرأي الراجح في الفقه أنه عقد ذو طبيعة خاصة، ويعود هذا الاختلاف بين الفقهاء إلى أن عقد الفندقة هو عقد غير مسمى في التشريعين السوري والمصري، في حين عده المشرع الجزائري عقداً مسماً مستقلاً قائماً بذاته له أحكامه الخاصة. وحسناً فعل المشرع الجزائري بتنظيم هذا العقد، فمن غير المعقول أنه إذ لم يكن ممكناً إيجاد طبيعة قانونية تتلاءم مع عقد ما أن نقول إنه عقد ذو طبيعة خاصة، فليس هنالك من حل لهذه الإشكالية إلا بتنظيم هذا العقد بنصوص قانونية محددة وخاصة.

- وميزنا عقد الفندقة عن غيره من العقود التي قد تتشابه معه. فهو يتميز عن العقد السياحي، إذ إن الغاية الأساسية منه هو الرحلة، بينما تكون الغاية الأساسية من عقد الفندقة الإقامة.

كما يتميز عقد الفندقة عن عقد النقل في عربات النوم أو كبائن السفن، ومعيار التفرقة هو الباعث على التعاقد أو الغرض الأساسي من العقد، فالغرض الأساسي من عقد الفندقة الإقامة، بينما الراكب في عقد النقل في عربات النوم أو كبائن السفن يكون هدفه النقل دون الإقامة.

ويختلف عقد الفندقة عن عقد الإيجار المفروش من حيث معياران: معيار الخدمة الثانوية، ومعيار استقلال المنفعة.

ووجدنا أن عقد الفندقة يمتاز بوضوح عن عقد الإدارة الفندقية، إذ ينعقد عقد الفندقة بين النزيل والفندقي وهدفه إقامة النزيل في الفندق، في حين ينعقد عقد الإدارة الفندقية بين مالك الفندق وشركة إدارة متخصصة بهدف إدارة الفندق.

- أما فيما يتعلق بآثار عقد الفندقة، فقد وجدنا أنه ينجم عنه عدة التزامات تقع على عاتق طرفيه، إذ يلتزم الفندقي بتقديم الإقامة الهادئة، وبضمان سلامة أموال النزيل وضمان سلامته الجسدية، وقد بحثنا في آراء الفقهاء المختلفة فيما يتعلق بهذا الالتزام، إذ ذهب رأي منهم إلى القول بأنه التزام ببذل عناية، وذهب رأي أخر بالقول إلى أنه التزام ببذل نتيجة، وأننا نجد بأن الرأي الثاني هو الأكثر صوابية، لأن الأخذ به سوف يحسن من الأداء الفندقي ويجعله أكثر حرصاً على توفير الأمن والسلامة للنزلاء، مما سينعكس إيجاباً على السياحة بصورة عامة، كما يلتزم الفندقي بتقديم جميع

الخدمات الفندقية الأخرى. في حين يلتزم النزيل بدفع مقابل الإقامة وباقي الخدمات الفندقية المقدمة له، ويلتزم باتباع التعليمات والنظام الداخلي للفندق، ورد الغرفة الفندقية عند انتهاء مدة العقد، والمحافظة عليها.

إنّ هذه الالتزامات المتبادلة والمتقابلة أوجدت حقوقاً لكل من طرفي العقد، إذ تبيّن لنا من خلال عرضنا أن الفندقي يتمتع بحق حبس حاجيات النزيل وأمتعته لاستيفاء مقابل الخدمات التي قدمها، كما له حق الامتياز على هذه الحاجيات، في حين يتمتع النزيل بحقوق خاصة بالحجز والمأكولات والشرب.

- أن العلاقة بين الفندقي والنزيل في عقد الفندقة قد تتولد عنها العديد من المشكلات وحدوث الأضرار على النحو الذي يوجب تقرير المسؤولية ، من هنا فإن الضرر الذي قد يسببه الفندقي إذ كان ناشئاً عن الإخلال بأحد الالتزامات المنصوص عليها في العقد، فإن المسؤولية عقدية، بيد أن الضرر قد يكون غير مستند إلى الإخلال بالتزام غير تعاقدي فهنا ستكون المسؤولية تقصيرية بطبيعة الحال. كما أن المسؤولية في عقد الفندقة تقوم بتوافر ثلاثة أركان رئيسة وهي (الخطأ، الضرر، علاقة السببية)، إذ يعد التعويض المترتب على المسؤولية، وسيلة القضاء التي يستعين بها لإزالة الضرر أو التقليل منه، من خلال دفع مبلغ نقدي أو أية ترضية أخرى من جنس الضرر الذي لحق بالمضرور النزيل، غير أن الفندقي يستطيع أن يتخلص من المسؤولية بإثباته السبب الأجنبي الذي أدى إلى وقوع الضرر والمتمثل هنا بالقوة القاهرة أو قد يكون خطأ المضرور نفسه، أو خطأ الغير طبقاً للقواعد العامة.

**ثانياً: التوصيات:**

نأمل من هذه التوصيات أن تساعد في سد النقص والثغرات التي غفل عنها المشرع السوري فيما يتعلق بموضوع عقد الفندقة، وهي كما يأتي:

١- وضع تقنين وضابط قانوني يحكم هذا العقد وينظم العلاقات الناشئة عنه مما يجعله عقداً مسمًّى، أسوةً بما فعله المشرع الجزائري ونظراً لأهمية هذا العقد وتميزه.

٢-نلتمس من المشرع إلى تعديل نص المادة ٦٩٣ من القانون المدني السوري، والتي يقرر فيها مسؤولية الفندقي الشخصية، وكذلك مسؤوليته عن فعل الغير بحفظ أمتعة النزيل، أو أن يضع نصاً تشريعياً، يعالج فيه مسؤولية الفندقي في ضمان سلامة النزيل استشعاراً منا إلى كون السلامة الجسدية للنزيل أهم من أمتعته.

٣- نلتمس من المشرع إلى اعتماد مصطلح " الفندقي" بدلاً من مصطلح "صاحب الفندق" الذي ورد في نصوص مواد القانون المدني، كون صاحب الفندق قد يفهم منه أنه مالك الفندق، وفي الحقيقة الفندقي قد يكون المالك وقد يكون الشخص المكلف بإدارة الفندق وهو الغالب.

٤- نلتمس من المشرع ضرورة توفير الدعم اللازم لحماية الفندقي من الممارسات التعسفية للنزيل عند استعماله للحقوق التي يخولها له هذا العقد، ذلك مثلاً عند استعماله للغرفة أو الجناح على خلاف المعتاد، وضمان حصول الفندقي على تعويض يتناسب وحجم الأضرار التي سببتها تلك

الممارسات، إذ لابد من إلزام النزيل بنصوص قانونية يضعها المشرع تتضمن مسؤوليته عند الإخلال، بدلاً من البحث في أحكام المسؤولية في عقود أخرى والقياس عليها.

٥- تطوير معظم التشريعات السياحية التي تتعلق بعمل الفنادق وتحديثها، وذلك لتواكب التطور السريع في عمل السياحة، والعمل على تفعيلها على أرض الواقع.

٦- ينبغي وجود خبرات حقوقية وقانونية على مستوى جيد لدى إدارات الفنادق، كشرط أساسي لإعطاء تراخيص مزاولة عمل الفندقة.

٧- إلزام الفندقي بوضع إعلانات في أماكن بارزة في الفندق، ليتعرف النزلاء بحقوقهم، ولاسيمّا حقهم في المطالبة بالتعويض في حال حدوث أي ضرر جسدي أو مالي لهم خلال إقامتهم في الفندق.

# وخـتـامـاً

أتمنى من الله أن أكون قد وفّقت في بحثي ووضعت النقاط الأولى للنظام القانوني لعقد الفندقة في بلدنا الحبيب، وحسبي إن وقع منّي خطأ أو سهو أنّ الكمال لله وحده.

**(( تـم بـعونـه تـعالـى ))**



# الـمـراجـع

**أولاً: المراجع العامة**


١. العلامة أحمد بن محمد بع على المقرى الفيومي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، دار الحديث، الطبعة الأولى عام ١٤٢١هجري.
٢. الشيخ أحمد رضا، معجم متن اللغة، مكتبة الحياة بيروت، عام ١٩٦٠.
٣. الدكتور أحمد عبد الحكيم العناني، عقد الإيجار، مطبعة الأزهر بدمنهور، عام ٢٠٠٤.
٤. الدكتور أنور سلطان، الموجز في النظرية العامة للالتزام، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، عام ١٩٩٨.
٥. الأستاذ الدكتور أيمن أبو العيال، الأستاذ الدكتور فواز صالح، القانون المدني مصادر الالتزام، منشورات جامعة دمشق، عام ٢٠٠٥.
٦. الدكتور توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام مقارنة بين القوانين العربية، مطبعة الدار الجامعية بيروت، الطبعة الثالثة بدون سنة طبع.
٧. الدكتور توفيق حسن فرج، عقد البيع والمقايضة، دار النهضة العربية بالقاهرة، عام ١٩٨٥.
٨. الدكتور جاك الحكيم، الحقوق التجارية والأعمال التجارية والتجار والمتجر الجزء الأول، منشورات جامعة دمشق، الطبعة الحادية عشر عام ٢٠٠٥.
٩. الدكتور جمال الدين أبو الفضل محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، دار التاريخ العربي، الطبعة الثانية عام ١٩٩٧.
١٠. الدكتور جميل الشرقاوي، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية بالقاهرة، عام ١٩٩٥.

١١.الدكتور حسن علي ذنون، المبسوط في المسؤولية المدنية الجزء الأول الضرر، شركة التايمس للطبع والنشر، عام ١٩٩١.
١٢.انظر الأستاذ الدكتور رزق الله أنطاكي، أصول المحاكمات في المواد المدنية والتجارية، مطبعة جامعة دمشق، عام ١٩٨٢.
١٣.الدكتور رمضان أبو السعود، النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام، دار المطبوعات الجامعية عام ٢٠٠٢.
١٤.الدكتور رمضان أبو السعود، عقد الإيجار، الدار الجامعية، الطبعة الأولى عام ١٩٩٤.
١٥.الأستاذ الدكتور زهير حرح، الدكتور علي الجاسم، العقود المسماة، مطبعة جامعة دمشق، الطبعة الثانية عام ٢٠٠٨.
١٦.الأستاذ الدكتور زهير حرح، الدكتور أحمد حراكي، الدكتورة كندا الشماط، المدخل إلى علم القانون، منشورات جامعة دمشق، عام ٢٠١١.
١٧.الدكتور سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة عقد الإيجار، منشورات صادر بيروت الطبعة الرابعة ، بدون سنة طبع.
١٨.الدكتور سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني نظرية العقد والإرادة المنفردة، منشورات صادر بيروت، الطبعة الرابعة عام ١٩٩٨.
١٩. الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الأول مصادر الالتزام، دار النهضة العربية بالقاهرة، عام ١٩٩٨.
٢٠.الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء السابع، دار النهضة العربية بالقاهرة، ١٩٩٨.

٢١.الدكتور عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني في العقود، عقد الإيجار، دار إحياء التراث العربي، بدون سنة طبع.
٢٢.الدكتور عبد المنعم فرج الصدة، مصادر الالتزام دراسة في القانون اللبناني والمصري، دار النهضة العربية بالقاهرة، عام ١٩٧١.
٢٣.الدكتور عبد المنعم فرج الصدة، نظرية العقد في الشريعة والقانون، دار النهضة العربية بيروت، عام ١٩٩٠.
٢٤.الدكتور علي حسن يونس، عقد النقل، دار الفكر العربي، بدون سنة طبع.
٢٥.الدكتور علي سيد حسن، الالتزام بالسلامة في عقد البيع ( دراسة مقارنة )، دار النهضة العربية بالقاهرة، عام ١٩٩٠.
٢٦.الأستاذ الدكتور فواز صالح، النظرية العامة للالتزامات مصادر التزام، المصادر الإرادية، مطبعة جامعة دمشق، عام ٢٠١١.
٢٧.الدكتور محمد الزحيلي، القانون المدني المقارن بالفقه الإسلامي العقود المسماة، مطبعة خالد بن الوليد، عام ١٩٨٣.
٢٨.الدكتور محمد بن مكرم بن منظور، معجم لسان العرب، دار الحديث، طبعة أولى عام٢٠٠٣.
٢٩.الأستاذ الدكتور محمد حاتم البيات، النظرية العامة للالتزام، المصادر غير الإرادية دراسة مقارنة، منشورات جامعة دمشق، عام ٢٠٠٨.
٣٠.الدكتور محمد حسين قنديل، النظريات العامة للمعاملات في الفقه الإسلامي، مطبعة الأزهر القاهرة، عام ١٩٩٦.
٣١. الدكتور محمد حسين منصور، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني، مطبعة دار الجامعة الجديدة، عام ٢٠٠٥.

٣٢.الدكتور محمد علي عمران، الالتزام بضمان السلامة وتطبيقاته في بعض العقود، دار النهضة العربية بالقاهرة، عام ١٩٨٠.

٣٣. الدكتور محمد قلعجي، معجم لغة الفقهاء، دار النفائس بيروت، الطبعة الثانية عام ١٩٩٨.

٣٤.الأستاذ الدكتور محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني النظرية العامة للالتزام الجزء الأول مصادر الالتزام المصادر الإرادية، مطبعة رياض دمشق، طبعة عام ١٩٨٢.

٣٥. الدكتور محمود جمال الدين زكي، مشكلات المسؤولية المدنية الجزء الأولى، مطبعة جامعة القاهرة، عام ١٩٨٧.

٣٦.الأستاذ المحامي محمود زكي شمس– شرح القانون المدني الجزء الأول، مطبعة الداودي، الطبعة الأولى عام ٢٠١٠.

٣٧.الأستاذ المحامي محمود زكي شمس، شرح القانون المدني الجزء الثاني، مطبعة الداودي، الطبعة الأولى عام ٢٠١٠.

٣٨.الدكتور هاني دويدار، النظام القانوني للسلامة والصحة في مجال النقل، دار الجامعة الجديدة للنشر، عام ١٩٩٩.

٣٩.الأستاذ القاضي الياس ناصيف، موسوعة العقود المدنية والتجارية، البحث الأول أحكام العقد، منشورات الحلبي، الطبعة الثانية عام ١٩٩٧.

**ثانياً: المراجع المتخصصة**


١. الدكتور أحمد السعيد الزقرد، عقد النزول في الفندق دراسة في التزامات الفندقي ومسئوليته المدنية في مواجهة السائح أو العميل، المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى عام ٢٠٠٨.

٢. الدكتور أحمد طلعت البشبيشى، الإدارة الفندقية، دار المعرفة الجامعية، عام ٢٠٠٠.

٣. الدكتور أحمد مدحت حسن، التشريعات السياحية والفندقية وعقد الإقامة بالفندق، دار النهضة العربية بالقاهرة الطبعة الثانية عام ١٩٨٧.

٤. الدكتور أشرف جابر السيد، عقد السياحة، دار النهضة العربية بالقاهرة، عام ٢٠٠١.

٥. الدكتور أيمن فوزي المستكاوي، عقد الفندقة والالتزامات والحقوق الناشئة عنه، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، الطبعة الأولى عام ٢٠٠٧.

٦. الدكتور بتول أصراوة عبادي، العقد السياحي، منشورات الحلبي الحقوقية، عام ٢٠١٢.

٧. الدكتور جمال عبد الرحمن، العقد السياحي، مطبعة كلية العلوم بني سويف، الطبعة الثانية عام ٢٠٠٣.

٨. الأستاذ حسن حسين البراوى، المسؤولية المدنية لصاحب الفندق، دار الجامعة الجديدة، عام ٢٠٠٣.

٩. الأستاذ حميد عبد النبي الطائي، مدخل إلى إدارة الفنادق، الوراق للنشر والتوزيع عمان، الطبعة الأولى ٢٠٠٦.
١٠. الدكتورة رشا مصطفى محمد أبو الغيط، التزام السلامة لنزلاء الفنادق والقرى السياحية، دار المطبوعات الجامعية بالقاهرة، عام ٢٠٠٧.
١١. الدكتور سعيد البطوطى، إدارة الفنادق، دار النهضة العربية بالقاهرة، عام ٢٠٠٢.
١٢. الدكتورة سوزان علي حسن، التشريعات السياحية والفندقية، منشأة المعارف بالإسكندرية، الطبعة الأولى عام ٢٠٠٤.
١٣. الدكتور عادل محمد خير، الجرائم السياحية في التشريع المصري، دار النهضة العربية بالقاهرة، الطبعة الأولى عام ١٩٨٩.
١٤. الدكتور عادل محمد خير، المخاطبة التشريعية للنشاط السياحي والفندقي، دار النهضة العربية بالقاهرة، الطبعة الأولى عام ١٩٩٣.
١٥. الدكتور عبد الفضيل محمد أحمد، وكالات السفر والسياحة من الواجهة القانونية، مكتبة الجلاء الجديدة بالمنصورة، الطبعة الأولى عام ١٩٩٢م.
١٦. الدكتور فؤاد السيد المليجي، المحاسبة في الأنشطة السياحية والفندقية، دار الجامعة الجديدة، عام ٢٠٠٠م.
١٧. الدكتور فوزي عطوي، السياحة والتشريعات السياحية والفندقية في لبنان والبلاد العربية، دار النهضة العربية بيروت، عام ٢٠٠٤.
١٨. الدكتور محمد عبد الظاهر حسين، عقد الفندقة، دار النهضة العربية بالقاهرة، عام ١٩٩٧.

١٩. الدكتور محمد عبد الوهاب خفاجى، التنظيم القانوني للتشريعات السياحية والفندقية، منشورات كلية السياحة في الإسكندرية، الطبعة الثالثة عام٢٠٠٠.

٢٠. المستشار محمد محمد خليل، شرح التشريعات السياحية و الفندقية، مطبعة الهيئة المصرية للكتاب، عام ١٩٧٧.

٢١. الدكتور معتز نزيه المهدي، عقد الفندقة والمسؤولية الناشئة عنه ( دراسة مقارنة ) رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة القاهرة، عام ٢٠٠٣.

٢٢. الدكتورة نادرة محمود سالم، التشريعات السياحية في جمهورية مصر، دار النهضة العربية القاهرة، عام ١٩٩٨.

٢٣. الدكتورة نادية محمد معوض، التزامات وحقوق الفندقي إزاء النزلاء، دار النهضة العربية بالقاهرة، عام ٢٠٠١.

**ثالثاً: القوانين والمراسيم التشريعية والقرارات الوزارية**

١. القانون المدني السوري.

٢. قانون التجارة السوري.

٣. قانون البينات السوري.

٤. قانون الإيجارات السوري.

٥. قانون مؤسسات تنظيم الرحلات السياحية.

٦. القانون المدني الجزائري.

٧. قانون التجارة الجزائري.

٨. قانون الفندقة الجزائري.

٩. القانون المدني المصري.

١٠. قانون التجارة المصري.

١١. المرسوم التشريعي السوري رقم ١٩٨ لعام ١٩٦١ الخاص لعمل المؤسسات الفندقية.

١٢. المرسوم التشريعي المصري رقم ١ لعام ١٩٧٣ الخاص بالمنشآت السياحية.

١٣. القرار الوزاري السوري رقم ١٨٦ لعام ١٩٨٥.

١٤. القرار الوزاري السوري رقم ٢٠١ لعام ١٩٩٢.

١٥. القرار الوزاري المصري رقم٣٤٣ لعام١٩٧٤.

١٦. القرار الوزاري المصري رقم ٢٦ لعام ١٩٨٢.

**رابعاً: الدوريات**

١. مجلة المحامون.

٢. مجلة القانون والاقتصاد.

٣. مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية.

٤. مجلة المحاكم المغربية.

٥. مجلة الاقتصادية.

٦. مجلة الأسفار السياحية.

**خامساً: مواقع الأنترنت**


١. http://www.etcp.edu.eg/index.php/٢٠١٢٪D٨٪٨C١١٪D٨٪٨C٢٤٪D٨٪٨C٢٠٪D٨٪٨C١٦٪D٨٪٨C٣٢/٢٠١٣

٢. http://hotels.uslegal.com/

٣. http://www.alittihad.ae/columnsdetails.php?category=٢٦&column=٥١&id=٧٢٠٦٠&y=٢٠١٢

٤. http://systems-d.com/sec_info.asp?subsecid=٤٠

٥. http://www.hvs.com/article/٢٨٢٠/hotel،management،contracts،in،Europe/

٦. http://www.syriagoogle.com/tours/news.php?id=١٧٩

٧. http://www.aleqt.com/٢٠٠٩/٠٥/٢٣/article_٢٣١٦٧٥.htm

# الـفـهـرس


| الـمـوضـوع | الـصـفـحـة |
| --- | --- |
| شـكـر و تـقـديـر | |
| الإهـداء | |
| مـخـطـط الـبـحـث | ١١ |
| الـمـقـدمـة | ١٣ |
| **الفصل الأول: ماهية عقد الفندقة** | ٢١ |
| المبحث الأول: مفهوم عقد الفندقة | ٢٥ |
| المطلب الأول: تعريف عقد الفندقة وبيان خصائصه | ٢٦ |
| الفرع الأول: تعريف عقد الفندقة | ٢٧ |
| الفرع الثاني: خصائص عقد الفندقة | ٤٨ |
| المطلب الثاني: أركان عقد الفندقة | ٦٤ |
| الفرع الأول: الرضا | ٦٤ |

الفرع الثاني: محل العقد ٧٥

الفرع الثالث: سبب العقد ٨٠

المبحث الثاني: التكييف القانوني لعقد الفندقة ٨٣

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعقد الفندقة ٨٥

الفرع الأول: تكييف عقد الفندقة على أنه عقد إيجار ٨٦

الفرع الثاني: تكييف عقد الفندقة على أنه عقد وديعة ٩٣

الفرع الثالث: تكييف عقد الفندقة على أنه عقد ذو طبيعة خاصة ١٠٢

المطلب الثاني: تمييز عقد الفندقة عن غيره من العقود المشابهة له ١٠٥

الفرع الأول: التمييز بين عقد الفندقة والعقد السياحي ١٠٥

الفرع الثاني: التمييز بين عقد الفندقة والعقد النقل في عربات النوم أو كبائن السفن ١١١

الفرع الثالث: التمييز بين عقد الفندقة وعقد الإيجار المفروش ١١٦

الفرع الرابع: التمييز بين عقد الفندقة وعقد الإدارة الفندقية ١٢١

**الفصل الثاني: الآثار والمسؤولية التي ترتب على عقد الفندقة** ١٢٥

المبحث الأول: الالتزامات والحقوق الناجمة عن عقد الفندقة ١٢٩

المطلب الأول: التزامات الفندقي وحقوقه ١٣١

الفرع الأول: التزامات الفندقي ١٣٢

الفرع الثاني حقوق الفندقي ١٥٩

المطلب الثاني: التزامات النزيل وحقوقه ١٦٦

الفرع الأول: التزامات النزيل ١٦٧

الفرع الثاني: حقوق النزيل ١٨٠

المبحث الثاني: المسؤولية المدنية الناجمة عن عقد الفندقة ١٨٥

المطلب الأول: شروط قيام المسؤولية المدنية للفندقي وأسباب انتفائها ١٨٧

الفرع الأول: شروط قيام المسؤولية المدنية للفندقي ١٨٧

الفرع الثاني: أسباب انتفاء المسؤولية المدنية عن الفندقي ١٩٥

المطلب الثاني: آثار مسؤولية الفندقي ٢٠٤

الفرع الأول: دعوى المسؤولية ٢٠٤

الفرع الثاني: جزاء المسؤولية ٢١٨

الخاتمة ٢٢٧

المراجع ٢٣٧

الفهرس ٢٤٩