

جامعة القاهرة

كلية الحقوق

عقد الفندقة والمسئولية المدنية الناشئة عنه [دراسة مقارنة]

رسالة لنيل درجة الدكتوراة فى الحقوق

مقدمة من / مهتر نزيه محمد الطاهر المهدي

المدرس المساعد بقسم القانون المدنى

كلية الحقوق - جامعة القاهرة

وقد تشكلت لجنة الحكم على الرسالة من :

الأستاذ الدكتور / نعمان خليل جمعة

مشرفاً ورئيساً

أستاذ القانون المدنى والعميد الأسبق

لكلية الحقوق - جامعة القاهرة

الأستاذ الدكتور / محمد عبد الرحمن

عضواً

أستاذ القانون المدنى بكلية الحقوق جامعة عين شمس

والعميد الأسبق لكلية الحقوق - جامعة المنوفية .

الأستاذ الدكتور / عبد الرشيد هاشم

عضواً

أستاذ القانون المدنى ووكيل كلية الحقوق جامعة القاهرة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَقُلْ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ



إهداء

إلى والدي..... اعترافاً بفضلهما

و إلى روح جدي القاضي الجليل

المستشار محمد الصادق المهدي

الذي لم يمهل الدهر عدة شهور ليحضر هذه المناقشة التي كان

ينتظرها بفارغ الصبر.....رحمه الله

شكر واجب

يسعدنى ويشرفنى ان اتقدم بكل معانى الشكر والعرفان والتقدير لأستاذى
الفاضل الأستاذ الدكتور نعمان خليل جمعة أطال الله عمره ومنحه الصحة
والعافية . والذى تفضل وقبل الإشراف على هذه الرسالة ، فقد شغلنى بالرعاية
واعطانى الكثير من الوقت والجهد طوال فترة اعداد الرسالة رغم العديد من
مسئولياته ومشغوليته ، فكان لى نعم الوالد والمعلم والأستاذ والمشجع ، وأرشدنى
إلى الاسلوب الصحيح للبحث العلمى ، وتابعنى فى كافة خطوات هذا البحث حتى
يخرج إلى النور ، مما كان له اثر كبير فى نفسى فى ان اتقدم إلى الامام لإتمامه ،
فادعوا الله ان يجزيه عنى خير الجزاء ، وله منى جزيل الإحترام والتقدير والدعاء .

كما اتقدم بخالص الشكر والتقدير للأستاذ الدكتور محمد عبد الرحمن
الذى شرفنى بالإشتراك فى مناقشة هذه الرسالة ، فهو يمثل لى المثل الأعلى
والقوة الحسنة ، ولقد وجدت فى سعة صدره وترحابه بتقديم العون والمساعدة ما
خفف عنى العبء الكثير ، فله منى كل الإحترام والتقدير .

كما أتقدم بعظيم شكرى وتقديرى لأستاذى الفاضل الأستاذ الدكتور
عبد الوشيد هاشون الذى تلقيت على يديه الاخلاق والعلم منذ ان كنت طالباً
بالياسانس ، فأمدنى بالرأى والتوجيه ، وكان لى الوالد والأستاذ ، فجزاه الله عنى
خير الجزاء ، وله منى الاحترام والتقدير والشكر .

وأخيراً فإننى اتقدم بالشكر والتقدير إلى كل من قدم لى العون والمساعدة فى
اعداد واتمام هذا البحث المتواضع ليخرج إلى النور ، فله منى موفور الإمتنان
والتقدير .



مقدمة عامة

موضوع البحث وأهميته

تعتبر السياحة من الصناعات الأولى في العالم ، ولا يخف على احد الاهمية الاقتصادية لهذا النشاط على مستوى جميع دول العالم ، فالسياحة تلعب دوراً بارزاً واساسياً فى الإسهام فى تحقيق النمو الإقتصادي لأى دولة من الدول ويرجع ذلك الى ان هذا النشاط يرتبط بأنشطة متعددة يؤثر فيها إيجاباً وسلباً ، فإزدهار النشاط السياحى فى دولة ما يؤدي بدوره الى ازدهار أنشطة كثيرة أخرى مرتبطة بها كالنقل والمواصلات والفنادق والتعمير والإسكان والمناطق العمرانية الجديدة .

وإذا أردنا الحديث عن دور السياحة فى مصر ، فسوف نتوقف طويلاً ، ذلك ان مصر بموقعها الإستراتيجى على خريطة العالم ، وبآثارها العريقة الخالدة والتي ترجع الى الاف السنين والتي تمتد من شمال البلاد الى اقصى الجنوب ، كل ذلك يجعل من النشاط السياحى فى دولة كمصر عنصراً فعالاً فى ادارة وتحريك عجلة الإقتصاد المصرى وذلك عن طريق جلب العملات الأجنبية وخفض العجز فى الموازنة مما ينعكس فى النهاية على دخول الافراد ويؤدي الى رفع مستوى المعيشة .

فإذا إنتقلنا للحديث عن النشاط الفندقى ، فيجب التسليم بأن هذا النشاط هو عماد النشاط السياحى واحد عناصره الاساسية ، فالمنشآت الفندقية وما تقدمه من توفير الإقامة فضلاً عن الخدمات الاخرى الاساسية والترفيهية كتقديم الغذاء

قائمة المحتويات

الصفحة

الموضوع

١	 مقدمة عامة
٣	 خطة البحث

القسم الأول : ذاتية عقد الفندققة

الباب الأول

خصائص عقد الفندققة وطبيعته القانونية

٨	 الفصل الأول : مفهوم عقد الفندققة وخصائصه
٩	 المبحث الأول : تعريف عقد الفندققة
١٧	 المبحث الثانى : خصائص عقد الفندققة وتنظيمه التشريعى
١٧	 المطلب الأول : خصائص عقد الفندققة
٢٨	 المطلب الثانى : التنظيم التشريعى لعقد الفندققة
٣٥	 الفصل الثانى : الطبيعة القانونية لعقد الفندققة
٣٦	 المبحث الأول : عقد ايجار
٤٩	 المبحث الثانى : عقد ودیعة
٦٣	 المبحث الثالث : التكيف المختار

الباب الثانى

تُمييز عقد الفندققة عن غيره

وبيان احدث التطبيقات المعاصرة للفندققة

٧٤	 الفصل الأول : تُمييز عقد الفندققة عن غيره من العقود
٧٥	 المبحث الأول : عقد الفندققة وعقد الإيجار المفروش
	 المبحث الثانى : عقد الفندققة وعقد نقل الأشخاص فى الرحلات
٨٥	 الطويلة

	المطلب الأول : عقد نقل الأشخاص فى عربات النوم بالسكك
٨٥	الحديدية
٩٥	المطلب الثانى : عقد النقل فى البواخر السياحية
٩٧	المبحث الثالث : عقد الفندقية وعقد الوكالة السياحى
٩٨	المطلب الأول : تعريف عقد الوكالة السياحى وتطبيقاته
١١٥	المطلب الثانى : تمييز عقد الوكالة السياحى عن عقد الفندقية
١٢٢	المبحث الرابع : عقد الفندقية ونظام إقتسام الوقت
١٢٤	المطلب الأول : مفهوم نظام إقتسام الوقت وأشكاله القانونية
١٣٥	المطلب الثانى : تمييز عقد الفندقية عن عقود إقتسام الوقت ...
١٤٠	الفصل الثانى : أحدث التطبيقات المعاصرة للفندقية
١٤٢	المبحث الأول : الإقامة شبه الفندقية
١٤٣	المطلب الأول : قرى الأجازات السياحية
١٤٣	الفرع الأول : مفهوم قرى الأجازات السياحية
	الفرع الثانى : التكييف القانونى لعقود الإقامة فى
١٤٥	قرى الأجازات السياحية
١٤٦	المطلب الثانى : الإيجار شبه الفندقى
١٤٦	الفرع الأول : صور الإيجار شبه الفندقى
	الفرع الثانى : الطبيعة القانونية لعقد الإقامة شبه
١٥٠	الفندقية
١٥٢	المبحث الثانى : الفندقية الطبية او العلاجية
١٥٣	المطلب الأول : مفهوم الفندقية العلاجية وطبيعتها القانونية ...

	المطلب الثانى : مدى تطبيق احكام الفندقية على عقد الإقامة
١٦١	 العلاجية
١٦٢	 الفرع الأول : احكام الوديعة الفندقية
١٦٤	 الفرع الثانى : احكام الإلتزام بضمان السلامة
١٦٨	 المبحث الثالث : فندقية اماكن الخلاء او الهواء الطلق
١٦٩	 المطلب الأول : تعريف فندقية اماكن الخلاء واشكالها
	المطلب الثانى : الطبيعة القانونية لعقود الإقامة فى اماكن
١٧٢	 الخلاء
	الإتجاه الأول : عقود اماكن الخلاء هى من قبيل
١٧٢	 الإيجار
	الإتجاه الثانى : عقود اماكن الخلاء هى من عقود
١٧٦	 الفندقية
١٧٨	 رأينا الخاص

القسم الثانى : اثار عقد الفندقية

الباب الأول

الإلتزامات الناشئة عن انعقاد العقد

١٨٢	 فصل تمهيدى : انعقاد العقد ووقته
١٨٣	 المبحث الأول : مدى حرية صاحب الفندق فى ابرام العقد
١٨٤	 أولاً : فى فرنسا
١٨٧	 تعسف اصحاب الفنادق فى قبول النزلاء
١٨٧	 الحالة الأولى : رفض النزلاء لأسباب عنصرية

	الحالة الثانية : تعليق توفير الإقامة على التعاقد على
١٨٨	 خدمات أخرى
١٨٩	 ثانياً : فى مصر
١٩٠	 المبحث الثانى : وقت انعقاد العقد
١٩١	 المطلب الأول : الحجزات الفندقية
١٩٢	 أولاً : الطبيعة القانونية للحجز الفندقى
١٩٣	 ثانياً : اثار الحجز الفندقى
١٩٦	 المطلب الثانى : العربون
١٩٦	 أولاً : دلالة العربون فى مصر وفرنسا
١٩٧	 ثانياً : دلالة العربون فى عقد الفندقة
٢٠٣	 الفصل الأول : التزامات النزىل
٢٠٤	 المبحث الأول : دفع الأجرة
٢٠٤	 المطلب الأول : مضمون الأجرة والوفاء بها
٢٠٥	 الفرع الأول : مضمون الأجرة
٢٠٨	 الفرع الثانى : الوفاء بالأجرة
٢١٢	 المطلب الثانى : ضمانات الأجرة
٢١٣	 الفرع الأول : حق الإمتياز
٢١٣	 أولاً : فى مصر
٢١٦	 ثانياً : فى فرنسا
٢١٩	 الفرع الثانى : الحق فى الحبس
٢٢٢	 الفرع الثالث : الحجز التحفظى

٢٢٢	 الفرع الرابع : العقوبة الجنائية
٢٢٤	 اركان قيام الجريمة
٢٢٤	 أولاً : الركن المادى
٢٢٦	 ثانياً : الركن المعنوى
	 ثالثاً : ركن المدة الوارد فى قانون العقوبات
٢٢٩	 الفرنسى
	المبحث الثانى : استعمال الغرفة فيما اعدت له واتباع تعليمات
٢٣٠	 ونظم الفندق
٢٣١	 المطلب الأول : استعمال الغرفة فيما اعدت له
	 أولاً : استعمال الغرفة على النحو الذى اعدت له وهو
٢٣٣	 الإقامة
	 ثانياً : عدم إحداث تغيير فى الغرفة وتسليمها
٢٣٤	 بحالتها الأصلية
٢٣٧	 المطلب الثانى : اتباع تعليمات ونظم الفندق
٢٣٧	 اتباع اجراءات الأمن والنظم الداخلية فى الفندق
٢٣٨	 الإخلاء والمغادرة
٢٣٩	 المغادرة قبل انتهاء مدة الإقامة المحددة
٢٤٢	 الفصل الثانى : إلتزامات الفندقى
٢٤٤	 المبحث الأول : توفير الإقامة وتقديم الخدمات الفندقية
٢٤٥	 المطلب الأول : توفير الإقامة
٢٤٥	 الفرع الأول : تسليم غرفة معدة للإقامة

٢٤٥	أولاً : مكان معد للإقامة
٢٤٦	ثانياً : التسليم
٢٤٧	(١) الإمتناع عن تسليم الغرفة
٢٤٨	(٢) التأخير فى تسليم الغرفة
٢٤٨	(٣) تخصيص الغرفة لأكثر من نزيل
٢٤٩	الفرع الثانى : ضمان إستمرار الإقامة الهادئة
٢٥٠	أولاً : الإلتزام بأعمال الصيانة
٢٥٤	ثانياً : ضمان العيوب الخفية
٢٥٧	ثالثاً : ضمان التعرض
٢٥٧	أ - التعرض الصادر من الغير
٢٦١	ب - ضمان التعرض الشخصى
	مدى إعتبار دخول الفندقى أو أتباعه غرفة
٢٦٢	النزيل تعرضاً
٢٦٧	المطلب الثانى : تقديم الخدمات الفندقية
٢٦٨	أولاً : تقديم الطعام والشراب
٢٧٠	ثانياً : الخدمات الفندقية المتعلقة بالإقامة
٢٧٢	المبحث الثانى : الإلتزام بضمان السلامة
٢٧٣	المطلب الأول : ماهية الإلتزام بضمان السلامة
	الفرع الأول : مضمون الإلتزام بضمان السلامة
٢٧٤	واساسه
٢٧٦	الفرع الثانى : شروط قيام الإلتزام بضمان السلامة

	الشرط الأول : وجود خطر يهدد السلامة
٢٧٦	الجسدية
	الشرط الثاني : خضوع احد المتعاقدين فى
٢٧٧	تنفيذ العقد للمتعاقد الآخر
	الشرط الثالث : ان يكون احد طرفى العقد
٢٧٨	متعاقداً محترفاً
٢٧٨	المطلب الثانى : الإلتزام بضمان السلامة وعقد الفندقة
	الفرع الأول : مدى وجود إلتزام بضمان السلامة
٢٧٩	على عاتق الفندقى
	الفرع الثانى : الطبيعة القانونية لإلتزام الفندقى
٢٨٣	بضمان سلامة النزلاء
	أولاً : الإلتزام بتحقيق نتيجة والإلتزام ببذل
٢٨٤	عناية
	ثانياً : الإتجاهات المختلفة لتحديد طبيعة
٢٨٦	إلتزام الفندقى بضمان سلامة النزلاء ...
	الإتجاه الأول : إلتزام الفندقى بضمان سلامة
٢٨٧	النزلاء هو إلتزام بنتيجة
	الإتجاه الثانى : إلتزام الفندقى بضمان
٢٩١	سلامة النزلاء هو إلتزام ببذل عناية
٢٩٣	الإتجاه الثالث :الجمع بين الإتجاهين السابقين
٢٩٥	رأينا الخاص

- ٢٩٨ المبحث الثالث : المحافظة على اموال النزلاء
- ٢٩٩ المطلب الأول : الوديعة العادية والوديعة الاضطرارية
- ٣٠٢ المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للوديعة الفندقية

الباب الثاني

المسئولية المدنية للفندقى

- ٣١٠ الفصل الأول : مسئولية الفندقى العقدية القائمة على الخطأ
- المبحث الأول : المسئولية القائمة على الخطأ العقدى الواجب
- ٣١٢ الإثبات
- ٣١٢ المطلب الأول : شروط قيام هذه المسئولية
- المطلب الثانى : التطبيقات القضائية لمسئولية الفندقى
- ٣١٧ القائمة على الخطأ الواجب الإثبات
- المبحث الثانى : مسئولية الفندقى العقدية عن الوديعة الفندقية
- ٣٢٥ القائمة على افتراض الخطأ
- ٣٢٩ المطلب الأول : شروط قيام المسئولية
- ٣٢٩ الفرع الأول : النطاق الزمنى للمسئولية
- ٣٣٨ الفرع الثانى : الأشياء محل المسئولية
- ٣٤٧ الفرع الثالث : النطاق المكانى للمسئولية
- ٣٤٨ سيارات النزلاء والنطاق المكانى للمسئولية
- ٣٦٣ الفرع الرابع : الواقعة المسببة للمسئولية
- ٣٦٨ المطلب الثانى : مسئولية الفندقى العقدية عن فعل الغير

	الفرع الأول : المبدأ العام للمسئولية العقدية عن فعل
٢٧٠	الغير واساسها القانونى
	أولاً : المقصود بالمسئولية العقدية عن فعل
٢٧٠	الغير وشروطها
	ثانياً : الاساس القانونى للمسئولية العقدية
٢٧٣	عن فعل الغير
٢٧٨	التاصيل المختار (رأينا الخاص)
	الفرع الثانى : الطبيعة الاستثنائية لمسئولية الفندقى
٢٨٠	العقدية عن فعل الغير
	الشق الأول : مسئولية عن افعال الخدم
٢٨١	والموظفين
	الشق الثانى : مسئولية عن افعال المترددين
٢٨٤	على الفندق
	الاساس القانونى لمسئولية الفندقى عن فعل
٢٨٨	الغير
٢٩٠	المطلب الثالث : التحديد القانونى للمسئولية والإعفاء منها ...
٢٩٠	الفرع الأول : التحديد القانونى للمسئولية
	الفئة الأولى : التعويض فى حدود مائة مرة
٢٩١	اجرة الغرفة يومياً
	الفئة الثانية : التعويض فى حدود خمسين مرة
٢٩٤	اجرة الغرفة يومياً

٣٩٧	الفئة الثالثة : التعويض الكامل غير المحدود ...
	الحالة الأولى : الأشياء المودعة بين يدي
٣٩٧	الفندقى
	الحالة الثانية : رفض الفندقى استلام
٣٩٩	ودائع النزلاء دون مسوغ شرعى
	الحالة الثالثة : اثبات خطأ الفندقى أو
٤٠٠	مساعديه
٤٠٥	الوضع فى مصر
٤٠٨	الفرع الثانى : الإغفاء من المسئولية وتعديلها
٤٠٨	أولاً : وسائل دفع المسئولية
٤١٤	ثانياً : إتفاقات الإغفاء من المسئولية
٤٢٢	الفصل الثانى : المسئولية الموضوعية القائمة على الضرر
٤٢٤	المبحث الأول : مفهوم المسئولية الموضوعية واساسها
٤٢٤	أولاً : مفهوم المسئولية الموضوعية
٤٢٥	مجالات تطبيق المسئولية الموضوعية
٤٢٩	ثانياً : الأساس القانونى للمسئولية الموضوعية
	المبحث الثانى : مدى جواز تطبيق المسئولية الموضوعية على
٤٣٣	الفندقى ووسيلة تغطيتها
	المطلب الأول : مدى امكان تطبيق المسئولية الموضوعية على
٤٣٣	الفندقى

٤٣٤	أولاً : بالنسبة للإلتزام بضمان السلامة
٤٣٧	ثانياً : بالنسبة للإلتزام بحفظ الوديعة الفندقية
	المطلب الثاني : التأمين الإجبارى كوسيلة لتغطية مسئولية
٤٣٩	الفندقى الموضوعية
٤٣٩	أولاً : تعريف التأمين من المسئولية
	ثانياً : بعض التطبيقات التشريعية المعاصرة للتأمين
٤٤١	الإجبارى عن المسئولية
	(١) التأمين الإجبارى من المسئولية الناشئة عن
٤٤١	حوادث السيارات
	(٢) التأمين الإجبارى من المسئولية الناشئة عن
٤٤٢	اعمال البناء
٤٤٣	اقتراح فرض التأمين الإجبارى من المسئولية
٤٤٧	خاتمة
٤٥٦	قائمة المراجع
٤٩٥	المختصرات

مستخلص الرسالة

يعتبر عقد الفندق أساس العلاقة القانونية بين الفندق و النزيل ، وهو بطبيعته القانونية المركبة يتميز عن سائر العقود التي تشبه به ، كالإيجار المفروش و نقل الأشخاص في الرحلات الطويلة و الوكالة السياحي و أخيرا نظام اقتسام الوقت . و لقد تطور النشاط الفندقي بحيث تعدى مجرد توفير الإقامة ، فظهر ما يسمى يشبه الفندق ، و الفندق العلاجية و أخيرا فندقة أماكن الخلاء.

ويرتب عقد الفندقة مثل أي عقد من عقود المعوضة حقوقا و التزامات على عاتق أطرافه ، و بالطبع فإن الإخلال بأي من هذه الالتزامات يعرض المدين بها للمسئولية العقدية ، سواء القائمة على الخطأ ، أو تلك القائمة على الضرر فقط و التي تعرف باسم المسئولية الموضوعية.