الإتحاد الوطني لطلبة سورية
فرع جامعة دمشق
٢٠١٤

الباب الثالث

التنظيم القانونى للعقود السياحية

الفصل الأول

عقد الإقامة الفندقية

عقد الإقامة الفندقية هوالعقد الذى يبرم بين المنشأة الفندقية وبين النزيل تتعهد بموجبه المنشأة الفندقية بتقديم الإقامة

لمأكل أو الإقامة فقط للنزيل خلال مدة معينة لقاء أجر أومقابل معلوم .

وسوف نعرض فى هذاالفصل إلى دراسة خصائص عقد الإقامة الفندقية ثم إلى أركانه وأخيراً إلى الإلتزامات

والحقوق الناشئة عن هذا العقد وذلك على النحو التالى :

- خصائص عقد الإقامة الفندقية
- أركان عقد الإقامة الفندقية
- الإلتزامات والحقوق الناشئة عن عقد الإقامة الفندقية

خصائص عقد الإقامة الفندقية

يمتاز عقد الإقامة الفندقية بستة خصائص فهو عقد من العقود الغير مسماة وهو أيضا من العقود المختلطة ومن العقود المعاوضة وهو من ملزم للجانبين ومحدد المدة وزمنى .

عقد من العقود الغير مسماة :-

مقصود بالعقود الغير مسماة العقود التى لم ينظمها المشرع بنصوص خاصة ولم يخصها بإسم معين .

وتخضع مثل هذه العقود فى تكونيها وفى الأثار التى تترتب عليها للقواعد العامة المقررة لجميع العقود

عقد من العقود المختلطة :-

العقد المختلط هو عبارة عن خليط من العقود تتجمع لتشكل عقد واحد .

ويعتبر عقد الإقامة الفندقية من العقود المختلطة لأنه عبارة عن مزيج من عقد يجار ومن عقد البيع ومن عقد الوديعة فيما يخص الأشياء الثمينة التى يودعها النزيل فى خزينة الفندق

عقد معاوضة:-

عقد المعاوضة هو العقد الذى يأخذ فيه كل من المتعاقين مقابل لما اعطاه للمتعاقد الاخر ٠وفى عقد الاقامة الفندقية يقدم الفندق للنزيل الغرفة او الجناح الاقامة وفى نظير ذلك يدفع النزيل المقابل المادى لمحل الاقامة

عقد ملزم للجانبين:-

العقد الملزم للجانبين هو العقد الذى ينشئ التزامات متقابلة فى ذمة اطراف العقد ففي عقد الاقامة الفندقية ينشا التزام فى ذمة الفندقى يتمثل فى تقديم محل

الاقامة او الخدمة التى ينتظرها النزيل ،وفى نفس الوقت ينشا التزام اخر فى ذمةالنزيل يتمثل فى دفع الاجرة .

عقد محدد المدة:-

وهو العقد الذى يتفق فيه المتعاقدين على مده معينه يتم خلالها تنفيذ العقد وعقد الاقامه الفندقيه هو فى الغالب عقد من العقود محددة المده حيث يتفق النزيل مع الفندقى على استئجار غرفه او جناح لمده معينه من الزمن .

عقد زمنى :-

المقصود بالعقد الزمنى العقد الذى يلعب فيه عنصر الزمن دورا هاما لانه هو الذى يحدد مقدار المنفعه او الخدمات المعقود عليها . فقى عقد الاقامه الفندقية الذى يجمع بين عقد الايجار وعقد العمل وعقد الوديعه يلعب عنصر الزمن دورا جوهريا حيث انه يحدد مده الخدمة او المنفعه التى ينتظرها النزيل من الفندق وبالتالى الاجره التى يدفعها النزيل

اركان عقد الاقامه الفندقيه

لكى ينعقد عقد الاقامه الفندقيه فلابد من تراضى اطراف العقد (الفندقى و النزيل) . وبما ان تراضى الاطراف ينصرف الى انشاء التزام يقع على عاتق كل منهما وبما ان كل التزام لابد له من محل وسبب فانه يمكننا القول بان اركان عقد الاقامه الفندقيه ثلاثة : التراضى والمحل والسبب وسوف ندرسها على النحو التالى :

تراضى اطراف العقد

اضى هو تطابق ارادتين. والمقصود بالارادة هنا الارادة التى تتجه الى
داث اثرقانونى معين يتمثل فى انشاء التزام او نقله او تعديله او انهاؤه ،
مر الذى يتطلب صدور هذا التراضى من ذى اهلية وان يكون خالى من
العيوب.

اولا : وجود التراضى

صود بالتراضى تطابق ارادتى اطراف العقد ، ويقصد بالارادة ان يدرك
خص امر التعاقد وان يقصده ، فاذا انعدمت الارادة انعدم التراضى ومثال
ك المجنون والصبى الغير مميز وفاقد الوعى .

. التعبير عن الأرادة :-

يكون التعبير عن الارادة باللفظ وبالكتابه وبالاشارة عرفا ومثال ذلك الموافقه الصريحه من الفندقى على اعطاء الغرفه للنزيل ، وقد يكون التغير عن الارادة باتخاذ مواقف لاتدع الظروف شكا فى لادلته على حقيقه المقصود ، ويجوز ان يكون التعبير عن الارادة ضمنيا اذا لم ينص القانون او اذا يتفق الطرفان على ان يكون التعبير صريحا ومثال ذلك بقاء النزيل فى الغرفة المؤجرة بالرغم من انتهاء مدة االحجز فيكون هذا بمثابه ايجاب وقبول من النزيل و الفندق لتجديد ايجار الغرفه.

ب – تطابق ارادتى اطراف العقد:-

يشترط لابرام العقد تطابق ارادتى الاطراف ويكون ذلك بصدور ايجاب

يقابله قبول مطابقا له . والايجاب عرض يتقدم به شخص كى يحصل على قبول شخص اخر ، اما القبول فهو التعبير عن ارادة من وجه اليه الايجاب فلا يزيد عنه او ينقص او يعدل منه

ثانيا صحه التراضى

لا يكفى ان يكون التراضى موجودا بل يشترط ايضا ان يكون صحيحا اى ادرا من ذى اهليه ودون ان يكون ارادة أحد المتعاقدين مشوبه بعيب .

أ- اهلية التعاقد:-

المقصود بالاهليه هنا اهليه الاداء اى قدره المتعاقد على ابرام تصرفات قانونيه صحيحه فيشترط لابرام عقد الاقامه الفندقيه الا يكون احد الاطراف غير مميز اى طفل لم يبلغ من السابعة او بسبب عارض من عوارض الاهليه مثل الجنون والعته .

اما بالنسبه لناقصى الاهليه وهم من بلغوا لسابعة ولم يبلغوا الواحدة والعشرين فانه اذا ارادوا مباشرة الاعمال الفندقية فلا بد ان يكون ذلك باذن من المحكمة الابتدائيه . اما بالنسبة لكاملى الاهلية اى من بلغوا من ٢١ سنه ولم يحكم باستمرار الوصاية عليهم ولم يوجد اى عارض من عوارض الاهليه فانه يحق لهم ابرام عقد الاقامة الفندقية.

عيوب الارادة :-

لا تكفى اهليه المتعاقدين ليكون عقد الاقامه الفندقية صحيحا بل يجب ان تكون ارادة من كل من اطراف العقد سليمة اى خالية من كل عيوب والارادة المعيبة هى ارادة موجودة ولكنها غير سليمه اى لحقها عيب من عيوب الرضا وهى الغلط والتدليس والاكراه والاستغلال.

ومفاد ذلك اننا نستبعد بداية عقود الاقامة الفندقية التى تصدر من المجنون او المعتوه او من الصبى غير المميز لانها باطلة بسبب انعدام الارادة ولكننا نقصد هنا عقد الاقامه الفندقية الذى يبرمه كامل الاهلية وهو واقع فى الغلط او دلس عليه او كان رضاؤه قد صدر تحت تاثير اكراه او استغلال، ففى هذه الحاله يكون الرضا موجودا ويبرم عقد الاقامة الفندقية فعلا ولكنه يكون مهدد بالزوال اى انه يكون باطلا بطلانا نسبيا.

محل العقد

المقصود بمحل العقد الشىء الذى يلتزم المدين بالقيام به اى دفع الاجرة بالنسبه للتنزيل وتوفير الغرفة بالنسبة للفندقى .

يشترط فى محل العقد ان يكون موجودا اوممكنا ، معينا او قابلا للتعيين، وقابلا للتعامل فيه .

فاذا كان محل العقد اعطاء غرفة فيجب ان تكون الغرفة موجودة واذا كان محل العقد خدمة كالمأكل والمشرب فيجيب ان تكون هذهالخدمة ممكنه

يشترط ايضا فى المحل العقد ان يكون معينا او على الاقل قابلا للتعيين ن يكون قابلا للتعامل اى غير مخالف للنظام العام والاداب ومن امثله عقود المخالفة للنظام العام العقود التى يتفق فيها على تقييد غير معقول لحرية المتعاقد .

سبب التعاقد

سبب العقد هو الدافع الذى دفع المتعاقد الى ابرام العقد ، ويشترط المشرع ان يكون سبب العقد معلوما من التعاقد الاخر كما يجب ان يكون مشروعا . فاذا كان هذا السبب غير مشروع ولم يكن المتعاقد الاخر يعلم به وليس فى استطاعتة ان يعلم به فان عدم المشروعية هنا لا يعتد به ويكون العقد صحيحا ، الا انه فى هذه الحالة يقوم العقد على الارادة الظاهرة وليس على الارادة الحقيقية لانها غير مشروع

الالتزمات والحقوق الناشئة عن عقد الاقامة الفندقية

يحدد القانون رقم ١/ ١٩٧٣ وكذلك القرار رقم ١٨١ / ١٩٧٣ العلاقه بين مستغلى المنشات الفندقية والسياحيه والنزلاء والمترددين عليها ووزارة السياحة ، كما حدد القرار الوزارى رقم ٣٤٣ /١٩٧٤ التزامات هذه المنشات تجاه النزلاء والمترددين عليها بالاضافة الى حقوق هذه المنشأت

إلتزمات وحقوق المنشاة الفندقية

للمنشاة الفندقية حقوق والتزمات تجاه النزيل سندرس كلا منهما على حدى .

اولا : التزمات المنشاة الفندقية:-

تلتزم المنشاة الفندقية بنوعين من الالتزامات الاول تجاه وزاره السياحة والثانى تجاه النزلاء .

لتزمات المنشاة الفندقية تجاه وزارة السياحة

م المنشاة الفندقية تجاه وزارة السياحة بعدة التزامات اهمها عدم اتخاذ المنشاة الفندقية اسما او صفة او عنوانا مغايرا لما هو مبين فى الترخيص الصادر لها من الوزارة ، كما تلتزم المنشاة يوضع العلامه المميزة لدرجة المنشاة فى المكان ظاهر وكذلك على كافة المطبوعات والنشرات الخاصه

بالمنشاة ، هذا بالاضافة الى وجوب اعلان المنشاة لاسعارها فى مكان ظاهر بقوائم واضحة باللغة العربية واحدى اللغتين الانجليزية او الفرنسية على ان تكون هذه القوائم مختومة من وزارة السياحة ، ويجب وضعها فى الغرف وفى سم استقبال النزلاء.

كما يجب على ادارة المنشاة اخطار وزارة السياحة فى الاسبوع الاول من كل شهر بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ببيان عن النزلاء فى الشهر السابق ، ويجب ان يكون هذا البيان مطابقا للكشوف اليومية الواجب ارسالها قسم الشرطة الذى تقع المنشأة فى دائرته ويوجب القانون على ادارة الفندق لامساك بدفتر مسلسل الصفحات فيه طلبات حجز الغرف وتكون كل صفحة صفحاته مختومة بخاتم وزارة السياحة .

كما يجب على ذات الادارة اثبات عدد الاسرة الخالية والمشغولة والتى تم حجز فى لوحة تعلق فى مكان ظاهر بقسم استقبال النزلاء . وعليها ان تعلق بقسم استقبال النزلاء وفى داخل كل غرفة ملخص لقواعد الحجز والاقامة واولويات طلبات الحجز باللغة العربية واحدى اللغتين الانجليزية او الفرنسية .

وعند طلب مفتشى الضبط القضائى لاية بيانات خاصة بالمنشأة لايجوز لآدارتها الامتناع عن تقديم تلك البيانات .

كما لايجوز لها منع مفتشى الضبط من القيام بمهامهم . هذا فضلا عن الالتزامات البديهية التى تقع على عاتق الادارة من الالتزام باخطار ادارة التراخيص باسم المستغل وباخطار المستغل وزارة السياحة باسم المدير وباى تغيير يطرأ فى هذا الشأن .

كما ان يحظر على المنشأة ارتكاب اية افعال وابداء اشارات مخلة بالاداب او النظام العام . وأخيرا لايجوز للنساء اللاتى يعملن فى المنشأة ان يختلطن برواد الا فى الملاهى الليلية وبالشروط التى تحددها ادارة الرقابة على المحال العامة للسياحة .

ب-تزامات المنشأة الفندقية تجاه النزلاء :

هناك التزامان رئيسيان يقعا على عاتق الفندقى وهما الالتزام بتمكين النزيل من الانتفاع بالمكان المعد للاقامة فيه والالتزام بتقديم المأكولاتوالمشروبات،

١ -التزام بتمكين النزيل من الانتفاع بالمكان المعد للاقامة فيه :

يلتزم الفندقى بتسليم النزيل العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة جيدة حتى يستطيع الانتفاع بها . ويجب ان يحقق تسليم الغرفة كل الانتفاع المقصود مباشرة ، فاذا كان بالعين تلف أو وجد بها حشرات مثلا فانه يجب على الفندقى ازالة هذه العيوب حتى يتحقق الانتفاع المقصود .

ويجب على الفندقى اجراء جميع الترميمات والاصلاحات الازمة للانتفاع

كما يجب على الفندقى تسليم العين للنزيل خالية من كل العوائق التى تحول دون الانتفاع بالغرفة مثل اصلاح السلم او المصعد او دورة المياة والنوافذ والابواب والمفاتيح والصنابير بها ، فاذا كانت فى حيازة شخص اخر مثلا وجب على الفندقى ان يخليها من هذه الحيازة ويجب ايضا على الفندقى عدم التعرض للنزيل فى الانتفاع بالعين او ملحقاتها فلا يجوز له وتمكين النزيل منها . دخول غرف النزلاء دون اذن والا عد ذلك تعرضا لهم . مثلا ان يقطع المياه اوالكهرباء اوالتكييف او التدفئة .

لا يجوز للفندقى او لعمال الفندق ولايجوز منع النزيل من استعمال المصعد او م العام واجباره على استعمال سلم الخدم . ولا يجوز منع زوار النزيل من زيارة النزيل. واخيرا يجب على الفندقى ضمان العيوب الخفية بالعين والعمل على ازالتها مثل الرطوبة الزائدة التى قد لا تدرك بالعين ولكن يتحقق منها النزيل بعد اقامة بالغرفة .

٢ -التزام بتقديم المأكولات والمشروبات :

تنص المادة ١٦ من قرار وزير السياحة رقم ١٩٧٤/٣٤٣ على التزام الفندقى بتقديم المأكولات والمشروبات بمستوى لائق وطبقا لرغبة العميل . فيجب عليه تقديم وجبة الافطار فيما بين الساعة السابعة والعاشرة صباحا ، ووجبة الغداء بين الواحدة والثالثة ظهرا ، والعشاء بين الثامنة والعاشرة مساء (ويجوز للفندقى مد هذه المواعيد لفترات اطول استجابة لرغبة العملاء) . ويجب الا تقل انواع المأكولات فى وجبة الغداء عن ثلاثة اصناف وفى وجبة العشاء عن اربعة اصناف .

ثانيا حقوق المنشأة الفندقية :

يحق لصاحب المنشأة الفندقية حجز الامتعة والملابس والاغراض التى احضرها النزيل واحتفظ بها فى غرفته فى حالة عدم سداد فاتورة الحساب كما يحق له مطالبة النزيل بمغادرة المنشأة فورا .

كما يجوز له الزام عملائه او المترددين عليه بالامتناع عن اصدار اصوات مزعجة من شانها ازعاج باقى النزلاء . ويحق ايضا لصاحب المنشأة منع النزيل من الطهى او عمل المأكولات او المشروبات بنفسه مالم يسمح بذلك نظام المنشأة ان يحتسب عليه مصاريف اضافية. هذا ولا يجوز للنزيل اصطحاب الحيوانات بالمنشأة الا بموافقة ادارة الفندق وفى هذه الحالة يقتصر قبولهم على غرف النوم فقط ولا يحق للفندقى مطالبة النزيل برسوم اضافية على ان يكون النزيل مسئولا عن اى اضرار يتسبب فيها هذا الحيوان سواء للمنشاة او لأحد من نزلاء المنشأة .

اخيرا فانه يجب على النزيل اخلاء العين المؤجرة فى نهاية المدة التى اتفق عليها مع الفندقى . واذا كانت الاقامة غير محددة المدة فانه يلتزم باخلاء العين التى تحددها له المنشأة والا التزم باداء اجر اليوم او الايام الاضافية التى شغل خلالها الغرفة . للنزيل حقوق والتزامات تجاه الفندقى سندرس كلا منهما على حدى .

اولا : التزامات النزيل :

هناك اربعة التزمات على عاتق النزيل سنقوم بدراستها على النحو التالى :

أ- **دفع المقابل**

يجب على النزيل دفع مقابل اقامته بالفندق او مقابل الخدمات التى قدمها له الفندق وذلك فى الميعاد المحدد لذلك . واذا لم يتفق الطرفان على ميعاد للدفع فانه يحق للفندقى المطالبة بالمبالغ المستحقة فى نهاية كل اسبوع الا اذا كان قد تم الاتفاق على غير ذلك . وتسقط حقوق الفندقى المالية بمضى سنة عليها واذا مضت سنة دون ان يطالبه بها فان المشرع يفترض انهم قد تقضوها بالفعل . وهذه القرينة قابلة لاثبات العكس حيث يجوز توجيه اليمين الحاسمة للنزيل فاذا اقسم انه سدد المبلغ سقط الدين ، وان رفض اداء اليمين فان الدين يثبت فى ذمته والا يسقط بمضى ١٥سنة . وللفندقى الحق فى حجز الامتعة والملابس والمتعلقات التى يقدمها النزيل فى حالة عدم دفع الحساب ، كما يحق له ايضا مطالبة النزيل بمغادرة الفندق فورا .

ب- شغل العين المعدة للاقامة بحسب ما اعدت له :

يجب على النزيل استخدام العين المؤجرة فى الغرض الذى استؤجرت من اجله فلا يجوز له مثلا ممارسة حرفته واستقبال عملائه فى الغرفة التى استأجرها فى الفندق بهدف الاقامة ولا يجوز له ان يتعمل الغرفة فى اغراض تخل بالامن او تكون مخالفة للنظام العام والاداب بان تكون مأوى للنصوص او المتأمرين على سلامة البلد او تكون وقرا للدعارة او مكان للعب القمار .

كما لايجوز له ان يجعل من الغرفة مأوى للحيوانات الا اذا وافق الفندقى على ذلك واخيرا يمتنع على النزيلعلى احداث اى تغيرات بدون اذن الفندقى فان يهدم جدارا او يبنى حائطا يقسم به الغرفة او يسد نافذة .

ج- استعمال العين والمحافظة عليها :-

تنص المادة ٥٨٣ من قانون المدنى على انه يجب على المستاجر ان يبذل العناية فى استعمال العين وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد .

فاذا طبقنا هذا النص على عقد الاقامة الفندقية فيجب على النزيل ان يبذل عناية الشخص المعتاد فى المحافظة على الغرفة، فعليه ان يطهرها من اى ميكروبات يكون قد تسبب فى تلوث الغرفة بها اثناء اقامته بها .

كما يجب عليه اخطار الفندقى بعمل ترميمات عاجلة اذا لاحظ ان الغرفة بحاجة لذلك . والمسئولية فى هذا الشان ليست شخصية فهى تمتد لتلحق كل من يقيمون معهم فى ذات الغرفة . ويسأل النزيل عن الحريق الذى ينشب فى الغرفة الا اذا اثبت انه قد نشب بسبب اجنبى لا يد له فيه .

د- رد العين الى الفندقى عند انتهاء العقد :

عند انتهاء المدة المحددة للعقد الاقامة يلتزم النزيل برد العين المؤجرة باكملها الى الفندقى وبرد جميع ملحقاتها وبالحالة التى تسلمها بها ، ورد الغرفة يكون عادة باخلاء النزيل للغرفة من الامتعة الخاصة به ومن متعلقاتهالشخصية وبتسليم المفتاح للفندقى او من يمثله .

ولقد جرى العرف على وجوب تسليم الغرفة قبل الظهر فاذا تاخر النزيل فى تسليم الغرفة التزم بدفع اجر يوم جديد

ثانيا: حقوق النزيل:-

قسم حقوق النزيل الى حقوق خاصة بالاقامة وحقوق خاصة بالمأكل و مشرب وحقوق خاصة باجراءات الحجز.

أ- الحقوق الخاصة بالاقامة

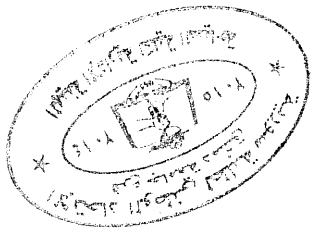
يحق للنزيل الامتناع عن دفع اى مقابل يزيد عن الاسعار المقررة بالمنشأة .

كما يحق له – اذا رغب فى حجز غرفة بسرير واحد - الامتناع عن قبول حجز غرفة بسريرين او اكثر فى حالة وجود غرفة خالية بسريرواحد .

اخيرا يحق للنزيل المطالبة بفاتورة بقيمة المبالغ التى دفعها اثناء اقامته ب منشأة .

ب- الحقوق الخاصة بالماكل والمشرب

ن حق النزيل تجاه المنشاة ان تقوم هذه الاخيرة بتقديم المأكولات بالوجبات و وفقا لقوائم الطعام متعددة الاصناف طبقا لرغبة النزيل . كما يحق مطالبة لمنشأة بتقديم مأكولات لاتقل فى الغداء عن ثلاثة اصناف وفى العشاء عن اربعة اصناف .



ج- الحقوق الخاصة باجراءات الحجز

خول القانون للنزيل حق الامتناع عن التنازل عن حجزه لاى شخص اخر لو طلبت منه ذلك ادارة المنشاة.