فض المنازعات الناشئة عن عقود الإدارة الفندقية عن طريق الصلح والوساطة

الباحث/ عبد العزيز راشد محمد راشد العلوي

تحت إشراف الأستاذ الدكتور

محمد شريف عبد الرحمن

أستاذ القانون المدني

كلية الحقوق-جامعة الزقازيق

(ISSN: 2537 - 0758)

فض المنازعات الناشئة عن عقود الإدارة الفندقية عن طريق الصلح والوساطة

الباحث/ عبد العزيز راشد محمد راشد العلوي

ملخص البحث

لأطرف النزاع في عقد الادارة الفندقية الحرية الكاملة في اختيار أي من الوسائل البديلة لحل المنازعات الناشئة بينهم، والتي يرونها أكثر ملائمة لتسوية المنازعات المتعلقة بعقد الادارة الفندقية. وعادة يراعي أطراف النزاع عند اتخاذ قراراهم بتسوية النزاع بوسيلة محددة من بين الوسائل البديلة إجراء موازنة بين مختلف الوسائل عن طريق مقارنة مزايا وعيوب كل وسيلة، وقد يساعد التعهد المسبق لأطراف النزاع باستخدام وسيلة محددة لتسوية أنواع معينة من المنازعات بينهم على تحديد الوسيلة الواجب استخدامها لفض النزاع، مع الأخذ في الاعتبار نوعية المنازعات القابلة وغير القابلة للتسوية الغير قضائية، أي يجب اختيار الوسيلة البديلة لحل المنازعات التي تتلاءم مع ظروف النزاع وطبيعته.

Abstract

The parties to the dispute in the hotel management contract have complete freedom to choose any of the alternative means for resolving the disputes arising between them, which they deem most appropriate for settling disputes related to the hotel management contract. Usually, the parties to the conflict, when making their decision to settle the dispute by a specific means among the alternative means, take into account a balance between the various means by comparing the advantages and disadvantages of each means, and the prior undertaking of the parties to the conflict to use a specific means to settle certain types of disputes between them may help determine the means to be used to resolve the dispute, taking into account the quality of disputes that are subject to non-judicial settlement, that is, an alternative means of resolving disputes must be chosen that is appropriate to the circumstances and nature of the dispute.

مقدمة

أصبح اللجوء إلى الوسائل البديلة للدعاوى في هذا العصر امراً تتطلبه سرعة البت في المنازعات، وتوفير العناصر المتخصصة لنظرها، تمشياً مع ما افرزه العصر من

تطور في ميادين التجارة والخدمات والتقدم التقني، وما يصاحبه من إشكاليات فنية وقانونية معقدة، قد لا يستطيع القاضي المتخصص في المسائل القانونية الإلمام بها أو إيجاد الحلول المناسبة لفض ما ينتج عنها من دعاوي، لذا نشأت الحاجة إلى وجود آليات قانونية يمكن للأطراف من خلالها التوصل إلى حل خلافاتهم بشكل سريع ومرضي من خلال مساهمتهم في اختيار الهيئة التي تتولى الفصل في النزاع، وكما تعرضنا لبيان دور التحكيم في تسوية النزاعات المتعلقة بعقود الإدارة الفندقية في المبحث الأول من هذا الفصل، نبين في هذا المبحث مدي امكانية فض منازعات عقود إدارة الفنادق عن طريق الصلح والوساطة.

ثانياً: أهمية الدراسة:

تكمن اهميه الدراسة في اشكالية حل المنازعات المتعلقة بعقود الادارة الفندقية عن طريق الوسائل البديلة في فض المنازعات المتعلقة بهذه العقود في تشريعات الدول محل الدراسة عن طريق الوسائل البديلة المتمثلة في الصلح والوساطة باعتبارهم اهم وسائل حل المنازعات المدنية.

ثالثاً: خطة الدراسة:

تم تقسيم الدراسة الي مبحثين علي النحو التالي:

المبحث الأول: فض المنازعات الناشئة عن عقود الإدارة الفندقية عن طريق الصلح.

المبحث الثاني: فض المنازعات الناشئة عن عقود الإدارة الفندقية عن طريق الوساطة.

المبحث الأول
فض المنازعات الناشئة عن عقود الإدارة الفندقية
عن طريق الصلح

تمهيد وتقسيم:

عندما نتحدث عن الطرق البديلة لتسوية النزاعات لابد من استحضار الصلح، التحكيم والوساطة، مما سيحدث من اجل التخفيف على أصل الجهاز الرسمي من تراكم القضايا وحسن التصريف لمتطلبات العدالة.

ويعتبر الصلح كآلية قانونية بديلة لفض المنازعات في العقود المدنية احد أقدم أساليب تسوية المنازعات في تاريخ البشرية إذ لجأ الناس منذ القدم إلى الصلح لحل كل

(ISSN: 2537 - 0758)

منازعاتهم قبل ظهور القضاء الرسمي، فما هو الصلح؟، وما مدي امكانية انهاء نزاعات عقود الإدارة الفندقية عن طريق الصلح. هذا ما سوف نبينه في هذا المبحث علي النحو التالي:

المطلب الأول: ماهية الصلح.

المطلب الثاني: دور الصلح في فض منازعات عقود الإدارة الفندقية.

المطلب الأول
ماهية الصلح

أولاً: تعريف الصلح لغةً:

الصُّلح لغة: اسم بمعنى الصّالح: ضد الفساد، والمصلحة: الصلاح واستصلاح: نقيض الاستفساد، وأصلح الشيء بعد فساده: أقامه، والصُّلحُ: تصالح القوم بينهم، والصُّلحُ: السلم، وقد اصطلحوا وصالحوا وأصلحوا وتصالحوا وصالحوا، وقوم صُلوح أي متصالحين[١]. ويوصف الصُّلحُ بأنه مصدر للفعل صالح صُلحاً، وهو الأصل: أي وقوع الحدث، أما التصالح فهو معالجة الحدث ومحاولة إيقاعه مثل الفهم والتفاهم، والتصالح لا يكون إلا بين طرفين كلاهما يباشر إيقاعه، وذلك لأن صيغة تفاعل من الصيغ التي يتعدد فيها الفاعل ويتشارك القول، والصُّلحُ والتَّصالح يشتركان في أصل المعنى وهو إنهاء الخصومة بين المتخاصمين بالتراضي[٢].

ان الصلح القضائي هو عقد أو اتفاق يتم بني أطراف الخصومة أنفسهم، أو مبن يمثلهم، يقومون بمقتضاه بحسم خلافاتهم عن طريق نزول كل منهم عن بعض ما يتمسك به.

ثانياً: مفهوم الصلح قانوناً وفقهاً:

١- مفهوم الصلح من منظور القانون:

عرفت المادة رقم ٢٠٤٤ من القانون المدني الفرنسي الصلح بأنه "عقد يحسم به المتعاقدان نزاعاً قائماً، أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً"[٣]، ويرى البعض أن هذا التعريف

---

[١] ابن منظور، محمد بن مكرم، معجم لسان العرب، بيروت، دار بيروت للطباعة والنشر، عام ١٣٧٤هـ، ص٣٧٢.

[٢] المعجم الوجيز، مجمع اللغة العربية، مصر، الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية، ١٩٧٧، ص٣٦٨.

[3] Article 2044: Modifié par LOI n°2016-1547 du 18 novembre 2016 - art. 10: "La transaction est un contrat par lequel les parties, par des concessions

غير كافٍ، حيث اقتصر على بيان الغرض من الصلح، ولم يبين شروطه، فهو لم يُشر إلي نزول كل من الطرفين عن جزء من ادعائه، "وهذا من أهم خصائص الصلح[٤].

تعرض المشرع المصري للصلح في المادة ٥٤٩ من القانون المدني المصري بأنه: "عقد يحسم به الطرفان نزاعاً قائماً، أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً، وذلك بأن ينزل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعاءات"[٥].

في حين عرفه المشرع الاماراتي في المادة ٧٢٢ من القانون المدني بقوله "الصلح عقد يرفع النزاع ويقطع الخصومة بين المتصالحين بالتراضي"[٦].

فيما عرفته المادة الاولي من القانون الاتحادي رقم ٥ لسنة ٢٠٢١ الصادر بتعديل قانون إنشاء مراكز التوفيق والمصالحة في المنازعات المدنية والتجارية علي انه "حسم المنازعة بين طرفيها بالتسوية الودية"[٧].

وعرفته المادة ٥٠٤ من القانون المدني لسلطنة عمان بأنه: "عقد يحسم الطرفان بمقتضاه نزاعاً قائماً أو يتوقيان نزاعاً محتملاً وذلك فيما يجوز التصالح فيه[٨]".

ومن الملاحظ أن المشرع المصري قد تلافي منذ البداية عيب التعريف الذي أورده التقنين المدني الفرنسي سالف الذكر، والذي اقتصر على ذكر الصلح، وهو حسم نزاع قائم أو محتمل، وأغفل الإشارة إلي وسيلته في ذلك، وهي تنازل كل مصالح عن جزء من ادعائه.

---

réciproques, terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître.
Ce contrat doit être rédigé par écrit".
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006118164/#LEGIARTI000033458766

[٤] د. مصطفي، محمد عرفات، روائع في شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية، المجلد الثاني، د. م، ٢٠٠٩، ص٥٧١.

[٥] المادة رقم ٥٤٩ من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.

[٦] قانون ٥ لسنة ١٩٨٥ بشأن إصدار قانون المعاملات المدنية الاماراتي، الجريدة الرسمية، العدد ١٥٨، السنة الخامسة عشر، بتاريخ ٢٩-١٢-١٩٨٥.

[٧] المادة رقم ١ من القانون الاتحادي الاماراتي رقم ٥ لسنة ٢٠٢١ بتعديل قانون إنشاء مراكز التوفيق والمصالحة في المنازعات المدنية والتجارية، المنشور بتاريخ ٢٩/أبريل/٢٠٢١.

[٨] المرسوم السلطاني رقم ٢٠١٣/٢٩ بإصدار قانون المعاملات المدنية العماني.

(ISSN: 2537 - 0758)

وهو العيب الذي وقع فيه المشرع العماني والاماراتي واللذان اغفلا الاشارة الي وسيلته في ذلك وهو ما نناشده به المشرعان الفرنسي والاماراتي والعماني بتفاديه في المستقبل واجراء تعديلات قانونية تحدد وسيلة حسم النزاع.

٢- مفهوم الصلح من منظور الفقه:

تعرض الفقه لبيان مفهوم الصلح علي اعتبار ان الفقه هو من يهتم ببيان تريف المصطلحات القانونية، فقد عرف احد الفقه الصلح بأنه: "وسيلة بديلة لفض المنازعات المدنية"[٩].

ويعرف الصلح ايضا بانه "إنهاء الخصومة فنقول صالحه وصالحا إذن صالحه وصافاه ونقول صالحه على الشيء أي سلك معه مسلك المسالمة في الاتفاق، وصلح الشيء إذا زال عنه الفساد"[١٠].

وعرفه البعض بأنه: "التصرف الذي يتم بموجبه التراضي، والتراضي يستلزم تنازل الأطراف، ويعد أسلوباً لإنهاء النزاع بطريقةٍ ودية، ويتكون من ركنين؛ أولهما: الموافقة الودية، وثانيهماً: التنازل"[١١].

وعرّف أيضاً أنه: عقد يتضمن تنازلات تبادلية، يتم بمقتضاه التوفيق بين الأطراف وإنهاء منازعةٍ نشأت، أو تدارك منازعةٍ متوقعة الحدوث[١٢].

ويتمتع عقد الصلح بعده خصائص[١٣]:

١- أنه من العقود الرضائية؛ إذ يكفي توافق الإيجاب، والقبول ليتم الصلح، فلا يوجد شكلية معينة لانعقاد هذا العقد.

---

(9) (Chavrier, (G.), Réflexions sur la transaction administrative, R.F.D.A, 2000K p.599.

(١٠) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الخامس، المجلد الثاني، دار احياء التراث العربي، بيروت، ص ٥٠٩.

(11) (Seznec (P.), les transaction en droit penal, the'se, Paris, 1995 p.15.

(١٢) راجع في هذا المعنى: حسن، محمد عبد الحكيم، النظرية العامة للصلح وتطبيقاتها في المواد الجنائية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ٢٠٠٢، ص٧.

(١٣) د. سالم محمد الشوابكة؛ د. جعفر محمود المغربي، عقد الصلح وتطبيقاته في التشريعات الجمركية، مجلة الحقوق الكويت، المجلد ٣١، العدد ١، ٢٠٠٧، ص٣٠٤ وما بعدها.

٢- من العقود الملزمة للجانبين؛ فكل من الطرفين يلتزم النزل عن جزءٍ من ادعاءاته وبقاء اجزاء الآخر ملزماً للطرف الآخر، ولا يجوز فسخ أو العدول عنه إلا بتراضي الطرفين.

٣- عقدٌ من عقود المعاونة، فكل فرد يتنازل عن جزء من ادعائه بمقابل، دون وجود تربح من أي طرف.

٤- عقد من العقود الفورية، لا يعتبر الزمن فيه عنصراً جوهرياً.

٥- من العقود المحدودة؛ حيث يعرف كل طرف فيه مقدار ما يأخذ ومقدار ما يعطي وقت التعاقد.

ثالثاً: انواع الصلح:

مما لا شك فيه أن الصلح أما ان يكون سابق على رفع النزاع إمام إحدى المحاكم المدنية ويسمى الصلح غير القضائي، أو أن يتم بعد رفع الدعوى أو الطعن إمام المحاكم المختصة، وقبل صدور حكم بات فيها، ويسمى الصلح القضائي، وهو ما نوضحه علي النحو التالي:

١- الصلح غير القضائي:

هو الصلح الذي يسبق رفع النزاع إمام إحدى المحاكم المدنية، ويسمى بتلك التسمية؛ لأنه يتم قبل رفع الدعوى إمام المحكمة، ويحدث ذلك عندما يتوصل أطراف النزاع المدني إلي إبرام صلح بينهم قبل لجوء أي منهم إلي القضاء، ويحول هذا النوع من الصلح دون اتخاذ إجراءات رفع الدعوى؛ لأن الصلح ينهي النزاع ولو لم يكن مصدقاً عليه، ولذلك تنقضي المصلحة من طرح النزاع الذي أبرم بشأنه الصلح من جديد أمام المحكمة، وهذا الصلح يصدر في شكل محضر اتفاق أو تسوية أو تصالح.

٢- الصلح القضائي:

يقع هذا الصلح بين الخصوم في دعوى مرفوعة بينهم أمام القضاء، وتصدق عليه المحكمة. وقد نصت المادة ١٢٤ من تقنين المرافعات في هذا الصدد على ما يأتي: "للخصوم أن يطلبوا إلى المحكمة في أية حال تكون عليها الدعوى إثبات ما اتفقوا عليه في محاضر الجلسة، ويوقع عليه منهم أو من وكلائهم. فإذا كانوا قد كتبوا ما اتفقوا عليه، ألحق المكتوب بمحضر الجلسة، وأثبت محتواه فيه. ويكون لمحضر الجلسة في الحالين قوة السند التنفيذي واعتباره. وتعطي صورته وفقاً للقواعد المقررة لإعطاء صور

(ISSN: 2537 - 0758)

الأحكام". ولا يجوز للمحكمة التصديق على الصلح إلا بحضور الخصمين، لأن القاضي إنما يقوم بمهمة الموثق، ولا يجوز توثيق عقد إلا بحضور الطرفين. فإذا غاب أحد الطرفين، امتنع على القاضي التصديق على الصلح، حتى لو كان الطرف الغائب قد قبل التصديق على الصلح في غيبته، ولكن ذلك لا يمنع من اعتبار محضر الصلح الموقع عليه من الطرف الغائب سنداً يصح الحكم بمقتضاه. وإذا حضر الطرفان وعدل أحدهما عن الصلح، لم يجز للقاضي التصديق عليه[١٤]، ويعتبر القاضي الصلح الذي عدل عنه أحد الطرفين ورقة من أوراق الدعوى يقدر قيمتها بحسب الظروف.

ويعتبر هذا الصلح القضائي، أو الحكم الصادر بالتصديق على محضر الصلح، بمثابة ورقة رسمية، أي بمثابة سند واجب التنفيذ لتصديق القاضي عليه. ولكنه لا يعتبر حكماً، فهو لا يخرج عن كونه عقداً تم بين الخصمين[١٥]، ويجوز لكل منهما الطعن فيه، ولكن ذلك لا يكون بالطرق المقررة للطعن في الأحكام، لأنه لا يعتبر حكماً كما قدمنا، وإنما يكون طريق الطعن فيه بدعوى أصلي[١٦]. فيجوز لكل من الطرفين أن

---

[١٤] نقض مدني ٢٨ مايو سنة ١٩٣٨ مجموعة عمر ١ رقم ٣٧١ ص ١١٣٧ استئناف مصر ١٩ يناير سنة ١٩٣٣ المحماة ١٣ رقم ٦٢٣ ص ١٢٢ ٣– محكمة مصر الوطنية ١٩ يناير سنة ١٩٢٧ المجموعة الرسمية ٢٩ رقم ٧ م ٢ ص ١٢.

[١٥] وقد قضت محكمة النقض بأن القاضي وهو يصدق على الصلح لا يكون قائماً بوظيفة الفصل في خصومة، لأن مهمته إنما تكون مقصورة على إثبات ما حصل أمامه من الاتفاق، وإذن فهذا الاتفاق لا يعدو أن يكون عقداً ليست له حجية الشيء المحكوم فيه، وإن كان يعطي شكل الأحكام عند إثباته (نقض مدني ٩ مايو سنة ١٩٤٠ مجموعة عمر ٣ رقم ٥٨ ص ١٩٢– ١٩ ابريل سنة ١٩٥١ مجموعة أحكام النقض ٢ رقم ١١٥ ص ٧٢١).

[١٦] لكن إذا قبل الخصم الحكم الابتدائي صلحاً وتنازل بهذا الصلح عن الحق في استئنافه، ثم استأنفه، وقدم المستأنف عليه إلى محكمة الاستئناف عقد الصلح محتجاً به على خصمه في قبوله الحكم الابتدائي وتنازله عن الحق في استئنافه، وطلب مؤاخذته به، فلا شك أن من حق هذا الخصم (المستأنف) أن يطعن في هذا العقد ويدفع حجيته عنه، ومن واجب المحكمة أن تتعرض له وتفصل في النزاع القائم بشأنه بين الطرفين، فإن هذا العقد حكمه حكم كل دليل يقدم إلى المحكمة فتقول كلمتها فيه أخذاً به أو اطراحا له، ولا يجب عليها وقف الاستئناف حتى يفصل في الدعوى المقامة بصحة عقد الصلح ونفاذة نقض مدني ٥ يونيه سنة ١٩٤٧ مجموعة عمر ٥ رقم ٢١١ ص ٤٥٠.

يطلب في دعوى أصلية إبطال الحكم الصادر بالتصديق على محضر الصلح لنقص في الأهلية، أو لغلط في الواقع، أو لتدليس، أو لغير ذلك من أسباب البطلان.

على انه يجوز أخذ حق اختصاص بموجب هذا الحكم، لا لأنه حكم بالتطبيق للمادة ١٠٨٥ مدني، بل لأنه قد ورد في شأنه نص خاص يجيز أخذ حق الاختصاص، وهو المادة ١٠٨٧ مدني وتجري على الوجه الآتي: "يجوز الحصول على حق اختصاص بناء على حكم يثبت صلحاً أو اتفاقاً تم بين الخصوم. ولكن لا يجوز الحصول على حق اختصاص بناء على حكم صادر بصحة التوقيع".

ويجب تمييز الحكم الاتفاقي عن الحكم الصادر بالتصديق على محضر الصلح السابق بيانه. وصورة الحكم الاتفاقي هي أن يعمد الخصمان أثناء نظر الدعوى إلى الاتفاق على حسم النزاع، فإذا كان المدعي يطالب المدعي عليه مثلاً بخمسمائة، ثم يتفقان على أن يطالبه بأربعمائة، ويسلم المدعي عليه بالطلبات المعدلة، فلا يسع القاضي في هذه الحالة إلا أن يقضي بهذه الطلبات. والحكم الصادر بذلك إنما هو في الواقع نتيجة صلح بين الخصمين واتفاق، ولذلك سمى بالحكم الاتفاقي.

ولكن هذا الحكم يختلف في طبيعته عن الحكم الصادر بالتصديق على محضر الصلح، فإن هذا الحكم الأخير ليس حكماً كما قدمنا بل هو عقد وثقة القاضي في حدود سلطته الولائية، بينما الحكم الاتفاقي هو حكم حقيقي صدر من القاضي في حدود س لطته القضائية. ومن ثم يسرى على الحكم الاتفاقي طرق الطعن المقررة في الأحكام فلا يطعن فيه بدعوى مستقلة، ويخضع في تفسيره للقواعد المقررة في تفسير الأحكام لا في تفسير العقود، ويجوز أخذ حق اختصاص بمقتضاه بموجب المادة ١٠٨٥ مدني لا بموجب المادة[١٧].

وصفوة القول ان الهدف الأساسي من الصلح هو وضع حد نهائي للنزاع، سواء أكان قائماً أم سينشأ. لذلك فإن استقرار الصلح أمر ضروري. ويأخذ الطرفان أيضًا في الاعتبار استقرار المعاملة وطبيعتها غير القابلة للإلغاء عند تقدير التنازلات المتبادلة.

---

[١٧] وهناك رأي يذهب إلى وجوب الجمع بين العنصرين الشكلي والموضوعي والاعتداد بكل منهما في نطاقه، فلا يجوز الطعن في الحكم الاتفاقي إلا بطرق الطعن في الأحكام وفي المواعيد المقررة لها، ولكن الطعن في الموضوع يخضع لأحكام الصلح ولأسباب بطلانه ولا يجوز تعديل هذا الحكم جزئياً لأنه من حيث الموضوع صلح تسري عليه قاعدة عدم التجزئة (الأستاذ أكثم الخولي ص ٤٣– ص ٤٤).

(ISSN: 2537 - 0758)

على سبيل المثال، قد يوافق أحد الطرفين على دفع تعويض المعاملات عندما يتنازع في مسؤوليته (وهو امتياز) وقد يوافق الطرف الآخر على الحصول على تعويض أقل مما يعتبره مستحقًا، وذلك على وجه التحديد لتجنب المخاطر القانونية والطويلة والمكلفة بالنسبة للدعاوى.

المطلب الثاني

دور الصلح في فض منازعات عقود الإدارة الفندقية

لا شك انه طبقا للقواعد العامة في القانون المدني يحق لطرفي العقود المدنية الاتفاق علي وسيلة انهاء النزاعات التي قد تحدث اثناء تنفيذ العقد، وهو ما اجمع عليه المشرع الفرنسي والاماراتي والمصري واغلب التشريعات العربية.

وذلك يكرس مبدأ حرية الأطراف من خلال السماح لهم "للصلح معًا في نزاعهما". خصوصاً في ظل سياق تشريعي معقد بشكل متزايد، وبينما لا تكون محاكم الولايات دائمًا متخصصة بشكل كافٍ لفهم التعقيد المتزايد للنزاعات في جميع مجالات القانون، يبدو أن عدم اليقين القضائي آخذ في الازدياد. وهو يدعو، في كثير من الحالات، إلى إيجاد تسوية تمنح الأطراف اليقين القانوني وتمنعهم من التقاضي الطويل والمكلف وغير المؤكد.

من الواضح أن الاتجاه التشريعي يسير لصالح تطوير الطرق البديلة لتسوية المنازعات بصفة عامة، والتي تظهر في مقدمتها بالتأكيد الصلح. وبالتالي، منذ المرسوم رقم ٢٠١٥-٢٨٢ المؤرخ ١١ مارس ٢٠١٥[١٨]، والتي تطلبت المادة ٥٦ من قانون الإجراءات المدنية أن يذكر في الاستدعاء الاجتهاد المبذول للتوصل إلى حل ودي للنزاع (ما لم يكن هناك سبب مشروع). علاوة على ذلك، يهدف تعديل قانون العقود (الأمر رقم ٣١١ لسنة ٢٠١٦ المؤرخ ١٠ فبراير ٢٠١٦)[١٩] إلى توضيح تعريف الصلح وإلغاء

1. [18] Décret n° 2015-282 du 11 mars 2015 relatif à la simplification de la procédure civile à la communication électronique et à la résolution amiable des différends. **https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030348201/**
2. [19] Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations **https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000032004939**

المواد ٢٠٤٧ و٢٠٥٣ إلى ٢٠٥٨ من القانون المدني من أجل "إزالة الغبار" عن هذا القانون القديم. وتغير بعض الأحكام التي عفا عليها الزمن أو لا لزوم لها[٢٠].

ولما كان عقد إدارة وتشغيل الفندق يعتبر من العقود الغير مسماه والملزمة للطرفين مما يجوز لطرفيه الاتفاق علي وسيلة انهاء النزاع الذي قد يحدث بسبب تنفيذ العقد واثناء سريانه، وقد تكون وسيلة تسوية النزاع اما عن طريق القضاء العادي كما بينا في الفصل الاول، أو ان تكون عن طريق الوسائل البديلة والتي نحن بصددها كالتحكيم[٢١]، والوساطة[٢٢]، والصلح الذي نوضحه في هذه السطور.

وهذا ما يظهر جليا في أحد العقود[٢٣] حيث جاء به انه على الطرفين محاولة حل خلافاتهما الناتجة عن هذه الاتفاقية وديا، والمتعلقة بفسخها أو إنهائها أو بطلانها (الخلاف). إذا فشلا في القيام بذلك خلال (٣٠) ثلاثين يوم من وقوع الخلاف، عليهما بناء على طلب أي منهما، تعيين وسيط محايد ليحل الخلاف بينهما في (٣٠) ثلاثين يوم من الطلب.

وبالتالي فإن تسويه المنازعات المتعلقة بتشغيل الفندق وادارته عن طريق الصلح امر جائز قانونا طبقا للقواعد العامة في القانون المدني، وعلي الرغم من عدم وجود تشريع قانوني ينظم هذه العقود الا انه بالرجوع الي المبادي العامة في القانون المدني نجد ان لا يوجد ما يمنع من ذلك، بل ان العديد من عقود تشغيل وإدارة الفندق تضمنت في بنودها الصلح كوسيلة من وسائل فض المنازعات التي تثار بشأن العقد مع الوسائل الأخرى التحكيم والوساطة.

---

3. [20] ANNA DARCEL, Transaction: un mode de résolution des conflits encore efficace, l reglementation de lassurance, 25/10/2018. **https://www.argusdelassurance.com/reglementation/analyse/transaction-un-mode-de-resolution-des-conflits-encore-efficace.135964**.

[٢١] علي نحو ما بينا في المبحث الاول من الفصل الثاني من الباب الثاني سالف الذكر.

[٢٢] علي نحو ما سنبينه في المطلب الثاني التالي.

[٢٣] إتفاقية الإدارة الخاصة بـ"فندق موفنبيك ذا رويال لوتس" حررت اتفاقية الإدارة هذه يوم ٢٠٠٥/٦/١٥ الخامس عشر من يونيو عام الفين وخمسة، بين مؤسسة نايل إكسبلورايشن، وهى شركة مصرية (المالك)، وادارة فنادق ومنتجعات موفنبيك– مصر، (المشغل)، ص٢٣.

(ISSN: 2537 - 0758)

هذا وقد انشأت الامارات العربية المتحدة مركزاً لفض المنازعات الإيجارية[٢٤] ويقع مقره في دبي، وهو عبارة عن منظومة قضائية متكاملة تختص بالنظر في المنازعات العقارية وتطوير إجراءات حل كافة المشاكل بين المستأجر والمؤجّر، وذلك من خلال آلية سريعة وبسيطة تساهم في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي في الإمارات.

وقد نصت المادة رقم ١٠ من المرسوم رقم ٢٦ لسنة ٢٠١٣علي تشكيل لجنة التوفيق والصلح وذلك علي النحو التالي:

أ- تُنشأ في المركز إدارة للتوفيق والصلح تختص بإجراء التسوية الودية للمنازعات الإيجارية، وذلك وفقاً للضوابط التي يعتمدها رئيس المركز في هذا الشأن، ويستثنى من ذلك ما يلي:

١- الأوامر والطلبات والدعاوى المستعجلة والوقتية.

٢- الدعاوى التي تم قيدها قبل العمل بأحكام هذا المرسوم.

ب- تتكوّن إدارة التوفيق والصلح من عدد من القانونيين والخبراء يتم تعيينهم من قبل الدائرة.

ج- يتم نظر المنازعات الإيجارية التي تعرض على إدارة التوفيق والصلح وحلها بواسطة عدد من المختصين تحت إشراف قاض يتم انتدابه لهذه الغاية للعمل مع المركز.

د- تتولى إدارة التوفيق والصلح النظر في المنازعة الإيجارية المعروضة أمامها عن طريق دعوة أطرافها أو من يمثلهم، والاطلاع على الوثائق والمستندات والأدلة المتعلقة بها، وعرض الصلح عليهم وتقريب وجهات النظر بينهم وصولاً إلى حل ودي للمنازعة الإيجارية.

هـ- تُوقف المدد القانونية المقررة لعدم سماع الدعوى، وكذلك مدد التقادم المنصوص عليها في التشريعات السارية من تاريخ قيد المنازعة الإيجارية أمام إدارة التوفيق والصلح.

و- تعمل إدارة التوفيق والصلح على حل المنازعة الإيجارية بشكل ودي خلال مهلة أقصاها (١٥) خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ حضور الأطراف أمامها، ويجوز مد هذه المهلة لمدة مماثلة أو أكثر بقرار من القاضي المشرف على أعمالها.

---

[٢٤] وتم انشائه بموجب المرسوم رقم (٢٦) لسنة ٢٠١٣ بشأن مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي.

ز- إذا تم الصلح بين أطراف المنازعة الإيجارية، فإنه يتم إثبات ذلك بموجب اتفاقية صلح يوقع عليها الأطراف ويعتمدها القاضي المشرف على إدارة التوفيق والصلح، وتكون لهذه الاتفاقية قوة السند التنفيذي.

ط- يُستوفي على قيد المنازعة الإيجارية المعروضة أمام إدارة التوفيق والصلح الرسم المقرر على قيد الدعوى وفقاً للرسوم المقررة لدى المركز، ويتم رد نصف الرسم في حال الوصول إلى التسوية الودية بين أطراف[٢٥].

المبحث الثاني

فض المنازعات الناشئة عن عقود الإدارة الفندقية عن طريق الوساطة

كما بينا تعتبر الوساطة من أهم طرق تسوية النزاعات وهي وسيلة اختيارية غير ملزمة، يلجأ بموجبها الأطراف إلى طرف ثالث محايد يقوم بدور الوسيط في محاولة حل النزاع، عن طريق فحص طلبات وادعاءات الأطراف، ويساعدهم في التفاوض لفض النزاع[٢٦].

ويمكن تصنيف الوساطة بحسب طبيعة الشخص الوسيط وطريقة تعيينه إلى نوعين وهي الوساطة القضائية والوساطة الاتفاقية غير القضائية.

وتساعد عملية الوساطة على تهدئة التوتر بين طرفي النزاع عن طريق حل المنازعات بطريقة دبلوماسية ووقائية قبل وصولها إلى ساحات المحاكم، ولأنها قد تكون الوسيلة الأكثر ملائمة لحل بعض المنازعات بحلول توفيقية لطرفي النزاع بحيث لا يحصل أحدهما على كل شيء، ويخسر الآخر كل شيء، وإنما يتحصل كل طرف على شيء ما، مع بقاء العلاقات الودية متصلة، والتعاون بينهما مستمرُ.

---

[٢٥] يراجع المادة العاشرة من المرسوم رقم ٢٦ لسنة ٢٠١٣ والذي تم نشره في العدد رقم (٣٧١) من الجريدة الرسمية- دبي، تاريخ التوقيع: ١٨-٠٩-٢٠١٣.

[٢٦] هناك من المعاهدات الدولية التي أوصت بضرورة اعتماد آلية الوساطة في حل المنازعات المتعلقة بالمعاملات التعاقدية ومنها: معاهدة نيويورك المؤرخة في ١٠/٦/١٩٥٨ وكذا معاهدة واشنطن المؤرخة في ١٨/٣/١٩٦٥ بشأن حل منازعات الاستثمار.

(ISSN: 2537 - 0758)

ولذلك تعتبر الوساطة من أهم الوسائل البديلة لفض المنازعات والتي أخذت بها كثير من الدول منها: بلاد أوربا الشمالية، والولايات المتحدة الأميركية، وكندا، وبلجيكا، وإنجلترا، والمغرب، والجزائر، والأردن...[٢٧].

وسوف نبين أولاً مفهوم الوساطة في الفرع الاول ثم نبين دور الوساطة في فض منازعات عقود الإدارة الفندقية وذلك علي النحو التالي:

المطلب الأول: ماهية الوساطة.

المطلب الثاني: دور الوساطة في فض منازعات عقود الإدارة الفندقية.

المطلب الأول
ماهية الوساطة

أولاً: تعريف الوساطة:

١- **الوساطة لغة:** الوسيط: المتوسط بين المتخاصمين، وتوسط بينهم: عمل الوساطة، والجمع وسطاء، وهو واسطة بينهما أي وسيط، وهي وسيطة والوساطة مصدر وهي عمل الوسيط، والوسيط: المتوسط الساعي بالتوفيق بين المتخاصمين، والوساطة: توسط في الحق والعدل وأوسطهم: أي أقصدهم إلي الحق.

ووسط الرجل بين القوم وساطة كان يحكم بينهم بالعدل والإنصاف، وتوسط الرجل بين المتخاصمين كان وسيطاً يفصل في الخصومة، وكان في الوسط بينهم ويقال بعثنا إليهم بواسطة للتفاوض في الأمر، والوساطة بين القوم هو الدخول بينهم لإصلاح ذات البين، والوسيطة مؤنث الوسيط، والمتوسط هو ما كان وسطاً بين الطرفين...[٢٨].

وعلي ذلك فالوساطة لغة هي وسيلة ودية لفض النزاع بالتفاوض بين المتخاصمين عن طريق وسيط يرشدهم للحق والعدل. أو هي اتفاق طرفي النزاع علي توليه وسيط أو أكثر لتسوية الخلاف بينهما تسوية رضائية بتوصية غير ملزمة.

٢- **الوساطة في الاصطلاح:** الوساطة هي وسيلة اختيارية لتسوية المنازعات بحل ودي بمساعدة ثالث- وسيط- تعتمد على الحوار والمشاورات المتبادلة لإقناع طرفي النزاع

---

(27) Gilles Eymery; La médiation dans le monde. …Gaz. Pal 28– 30 Novembre 1999, p.7- Élodie-Anne Télé maque; la médiation en propriété intellectuelle, Gaz. Pal. 9– 11 mars 2008 doctrine, p.8.

(٢٨) لسان العرب المحيط لابن منظور- إعداد يوسف الخياط، نديم مرعشلي- ج٣- دار لسان العرب بيروت- مادة وسط ص ٩٢٣- ٩٢٥.

بحلول مقترحة، والتوصل إلي حل نابع منهم للنزاع القائم بينهم بعد فحص طلباتهم وادعاءاتهم[٢٩].

وقد عرفتها المادة رقم ١ من القانون الاتحادي الاماراتي رقم ١٧ لسنة ٢٠١٦[٣٠] والمعدل بالقانون الاتحادي رقم ٥ لسنة ٢٠٢١[٣١] علي انها "وسيلة اختيارية وبديلة للتسوية الودية للمنازعات المدنية والتجارية التي نشأت أو التي قد تنشأ بين أطراف علاقة قانونية عقدية كانت أو غير عقدية، ويستعينون فيها بطرف ثالث محايد (الوسيط). سواء كانت تلك الوساطة قضائية أو غير قضائية، وينظمها قانون اتحادي خاص بها".

ثانياً: دور الوسيط في عملية الوساطة: يساعد الوسيط كل طرف من أطراف النزاع على إدراك الأسباب الرئيسية والمشاعر الانفعالية الساخنة التي أدت إلى ظهور الصراع أو التي تتحكم في النزاع الآن، وذلك عن طريق تقديم فكرة أو منهج يمكن كل طرف من أطراف النزاع من التعامل مع المشكلة، ومع الطرف الأخر، ويشجع الوسيط كل طرف على تفهم مصالح الطرف الأخر والحقائق والحلول المقترحة، والاعتراف بحقوقه ومصالحة ليكونا خصمين رابحين بعلاقات ودية متصلة[٣٢].

ويقوم الوسيط بتقريب وجهات نظر طرفي النزاع لأجل الوصول إلى اتفاق لحل النزاع أو اقتراح حلول للنزاع قد يتراضي على بعضها دون انفراده بتقرير حل النزاع أو حتي فرضه عليهم لأنه لا يقوم بعمل قضائي، بالتالي فهو ولا يصدر حكماً ولا قراراً ملزماً بل يصدر توصية اختيارية لطرفي النزاع، ويخضع عمل الوسيط لرقابة القضاء للنظر في

---

[٢٩] مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي– التحكيم والوسائل البديلة لحسم المنازعات (كيفية منازعات التجارة الدولية)– ص ٤٥– د. أحمد أبو لوفا– الوسيط في القانون الدولي العام– دار النهضة العربية القاهرة– ١٩٩٦– ص ٥٨١.

[٣٠] قانون اتحادي اماراتي رقم ١٧ لسنة ٢٠١٦ بإنشاء مراكز التوفيق والمصالحة في المنازعات المدنية والتجارية، نشر هذا القانون الاتحادي في عدد الجريدة الرسمية رقم ٦٠٦ ص ٣٧.

[٣١] قانون اتحادي اماراتي رقم ٥ لسنة ٢٠٢١ بتعديل قانون إنشاء مراكز التوفيق والمصالحة في المنازعات المدنية والتجارية والمنشور بتاريخ ٢٩/أبريل/٢٠٢١.

[٣٢] كارل– أ– سليكيو– عندما يحتدم الصراع دليل عملي لاستخدام الوساطة في حل المنازعات– ترجمة د. علا عبد المنعم– مراجعة فايزة حكيم الدار الدولية للنشر والتوزيع بالقاهرة. ط ١–١٩٩٩م.

(ISSN: 2537 - 0758)

مدى صحة أو بطلان التوصية الصادرة من الوسيط، فالوساطة عمل جماعي بين الوسيط، وطرفي النزاع بحيث يظل لطرفي النزاع السيطرة الكاملة على عملية الوساطة ونتائجها، وما الوسيط إلا مساعد لهما في الوصول إلى حل النزاع القائم بينهما[٣٣].

والوسيط هو شخص محايد أجنبي عن النزاع يختاره طرفاه من قائمة الوسطاء نظرا لمؤهلاته الشخصية وخبرته في موضوع النزاع لإيجاد حلا للنزاع من خلال توصية يصدرها بعد البحث والتحقيق بناء على ما يقدمه له الطرفان من بيانات ومعلومات وبعد محاولة تقريب وجهات نظر كل منهما وحملهما على إبرام اتفاق يضع حدا لحالة النزاع بينهما...

ويمتد دور الوسيط إلى البحث والتحقيق وتقديم المقترحات التي من شأنها المساهمة في تسوية النزاع مع المحافظة في الوقت ذاته على العلاقة بين الطرفين واستمرار التعاون بينهما[٣٤].

ويتمثل الدور الرئيسي للوسيط في مساعدة الأطراف على القيام بمفاوضات بناءة، وذلك بتسهيل عملية التواصل ومناقشة حيثيات النزاع.

وفي هذا الإطار تجدر الإشارة إلي أن الوسيط ليس قاضياً ولا حكماً، بل هو "عنصر محايد" يكمن دوره في تيسير المفاوضات بين الأطراف المتنازعة، ومساعدتها علي إيجاد حل يناسبها.

كما يقوم الوسيط بتحديد معوقات وموانع التواصل اعتماداً علي تقنيات محددة، ويعمل على خلق جو من الاحترام المتبادل لمنح الأطراف الثقة اللازمة لإجراء حوار مثمر.

ويقوم الوسيط أخيراً بتشجيع أطراف النزاع على استعمال طاقاتهم الخلاقة للتوصل إلى حل يرضي جميع الأطراف[٣٥].

---

(33) Serge Braudo, Propos sur la médiation en matière civile, Gaz. pal 14-15 avril 1995, doctrine ,P.3

[٣٤] د. السيد عيد نايل– شرح قانون العمل الجديد– دار النهضة العربية بالقاهرة –٢٠٠٤/٢٠٠٥ ص٥٦٢.

[٣٥] وزارة العدل المغربية– دليل الوساطة– ص٦.

فالوسيط يبدأ مهمته بالتقريب بين وجهات نظر طرفي النزاع، فإن تعذر عليه ذلك قدم توصية مكتوبة لطرفي النزاع، يكون لهم حق قبولها أو رفضها، وإذا وافق طرفي النزاع علي هذه التوصية، صارت بمثابة اتفاق ملزم، وللوسيط صلاحية البحث والتحقيق حتى يستطيع أن يكون نظرة موضوعية عامة عن ظروف النزاع وملابساته، وكذلك عن موقف كل من طرفي النزاع، وعن الأسباب التي تملي هذا الموقف، كما يتعين علي الوسيط القيام بجمع المعلومات والوثائق والمستندات المتعلقة بالنزاع لتتضح له الرؤيا، وأن يتصل بطرفي النزاع ويجتمع بهما فرادي أو مجتمعين[٣٦].

كما يلتزم طرفي النزاع بعدم تقديم شيء مما يلي كدليل إثبات في إجراء قضائي أو تحكيمي:

*الآراء التي أبداها أي من الأطراف، والمقترحات التي قدمها أمام الوسيط.

* واقعة استعداد أحد الأطراف قبول اقتراح توفيقي لأحد الأطراف.

* البيانات والمعلومات والمحادثات والاعترافات المتحصلة أثناء إجراءات الوساطة.

والغرض من تدخل الوسيط ليس بالضرورة إيجاد الحل للنزاع، وإنما مساعدة الأطراف علي صنع الحل، ومساعدة الأطراف علي صياغة الاتفاق الذي توصلوا إليه، والغالب عملا أن تقوم الأطراف بصياغة الاتفاق بصياغة نهائية لحل النزاع، نظراً لكون المحامي حاضراً معهما.

فيقوم الوسيط بدور التقريب بين وجهات نظر طرفي النزاع، واقتراح الحلول الممكنة للنزاع، ويعمل علي تحسين الاتصال بينهما، ومساعدتهما علي التعبير عن مصالحهما وتفهم مصالح الطرف الأخر، وتوضيح النقاط القانونية في مراكزهم القانونية من قوة وضعف، وطرح البدائل والخيارات من أجل الوصول إلي اتفاق تسوية للنزاع يتبلور في شكل توصية[٣٧].

---

[٣٦] د. عبد الباسط عبد المحسن– دور الوساطة في تسوية منازعات العمل الجماعية– دار النهضة العربية بالقاهرة– ٢٠٠٠م– ص ٢٠–٢١– د. عبد الحميد عثمان– التحكيم في منازعات العمل الجماعية– مطبوعات جامعة الكويت–١٩٩٠م– ص٤٤.

[37] Michel olivier, La conciliation et la médiation judiciaires en matière Civile, Gaze. Pal 18-19 oct. 1996, p. 257 - Serge Braudel; La pratique de la médiation aux États-unis, Gaz. Pal. 1-4 mai 1996, doctrine, p.457.,

(ISSN: 2537 - 0758)

بمعني أن الوسيط يمكنه أن يقترح على طرفي النزاع حلولا لنزاعهما، وذلك من خلال المناقشات والآراء والاقتراحات التي تثور أثناء جلسات الوساطة، وبلورة تلك الآراء والاقتراحات في شكل توصية ليس لها طابع إلزامي، ولكنها تصبح ملزمه إذا قلبها طرفي النزاع[٣٨].

فالوسيط لا يبحث مع طرفي النزاع أدلتهما، ولا قانونية هذه الأدلة، ولا يتقيد بإجراءات محددة، ولا بوسائل إثبات معينة...، وإنما يقوم الوسيط بمساعدة طرفي النزاع في التوصل بأنفسهم إلي حل ودي مقبول لنزاعهما، من خلال محاولة التقريب بين وجهات نظرهما...واقتراح الحلول الممكنة للنزاع دون سلطة إجبار طرفي النزاع على قبولها. وإنما يقوم بدفع طرفي النزاع إلي صنع قرار حل النزاع بأنفسهما ومساعدتهما في التوصل إليه[٣٩].

ويتدخل الوسيط بمساعدة طرفي النزاع في البحث عن حلول للنزاع دون استعمال القوة أو أية وسيلة من وسائل الضغط وهذا التدخل يكون محدداً بمهمة معينة، وتنتهي ولايته بانقضاء أجل الوساطة أو بتمامها[٤٠].

فيقوم الوسيط بتحليل أسباب النزاع، وقيادة طرفي النزاع نحو التوصل إلي حل ودي للنزاع بينهما. كما أنه لا يفرض– بل يقترح– حلاً للنزاع علي طرفيه بعد قيامه بمهمة التقريب بينهما، والبحث معهما عن حل ودي.

ويجب علي الوسيط لإنجاح عملية الوساطة، التركيز علي الجوانب غير القانونية، والتميز بين أولويات مصالح الأطراف، وخيارات طرفي النزاع، وإعلام الأطراف بجدوى عملية الوساطة وأنها بالنسبة لهم نجاح لا فشل، وتوضيح وجهات نظر كل طرف للآخر

---

(38) H. Touzard; La médiation et la résolution des conflits, P.U.F, 1997- p.154.

(٣٩) د. فادى محمد أحمد شعيشع– مجالس وآليات تفعيل الصلح بين الخصوم في قانوني المرافعات المصري والفرنسي وفي الشريعة الإسلامية الغراء– رسالة دكتوراه حقوق المنصورة– ٢٠٠٦– بند ٢٣٧– ص ٢٢٠.

-PH-Grandjean; L' expérience d' un médiateur ; Gaz. Pal. 1996, 2, doctrine, p.961.

(40) H. croze, C. Marel, O.Fradin; Procédure civile, litec, 2 éd, 2003- N.774,P.248.-

A Baudoin; La Conciliation et la médiation; deux modes de Règlement des différends commerciaux, thèse paris 11, 1992, P.66.

مع بيان حقيقة النزاع للطرفين، واحترام مراحل عملية الوساطة، ويقوم الوسيط بتحليل عناصر النزاع لإيجاد حلول فعالة وممكنة للنزاع، فالوسيط يقوم بدور القابلة التي يولد على يديها حل النزاع[٤١].

وقد نصت (م١٣) من نظام الوايبو (wipo) (المنظمة العالمية للملكية الفكرية) وهى إحدى وكالات هيئة الأمم المتحدة في مجال الملكية الفكرية . بشان نظام الوساطة التحكيمية علي دور الوسيط في عملية الوساطة بقولها:

"ينحصر على التقريب بين وجهات النظر بين الأطراف، ويجب على الوسيط التنازل الفوري عن النظر في النزاع المعروض عليه حال شعوره أنه قد يميل إلى تفضيل طرف على الآخر، كما يجب على الوسيط ألا يخضع كيفيه إدارة الوساطة إلى رغبة جهة معينة، أو أن يسمح بأن تمارس عليه ضغوط لإنهاء القضية بأسرع وقت".

مزايا الوساطة: تحقق الوساطة كوسيلة بديلة ودية لفض المنازعات مبدأ الاقتصاد في الإجراءات، وتحقيق عدالة رضائية سريعة بتكلفة أقل، وإجراءات مبسطة، وبمشاركة فعالة لطرفي النزاع مع الوسيط للوصول إلى تسوية ودية للنزاع بعد إزالة أسباب النزاع، وإعادة روح التعاون والعلاقات المتصلة بين طرفي النزاع، وإصلاح الضرر بحل ودي نابع من إرادة طرفي النزاع بمساعدة الوسيط في صورة توصية غير ملزمة لطرفي النزاع، ولا تتمتع بحجية الأمر المقضي.

فالوسيط لا يفصل في النزاع، وإنما يساعد طرفي النزاع على التوصل لتسويته بينهما بحل من صنع إرادتهما واختيارهما، فيقوم الوسيط بفحص النزاع للتقريب بين وجهات نظر طرفي النزاع، فإن تعذر عليه ذلك يقدم توصية مكتوبة تتضمن مقترحاته لحل النزاع.

وتعتبر الوساطة وسيلة لإيجاد التفاهم المشترك بين طرفي النزاع في جو بعيد عن البغض والكراهية، ونشر روح التسامح والتراحم والود بين طرفي النزاع، الأمر الذي يؤدى إلى إعادة التآلف الاجتماعي والتعايش فهي وسيلة رضائية فعاله وسريعة لحل المنازعات تساهم في علاج مشكلة بطء العدالة.

(41) M. Jacques Salzer, Les dix points de vigilance du médiateur (1) Gaz. Pal 30 Novembre ,1999, P 27.

(ISSN: 2537 - 0758)

عيوب الوساطة: بالرغم من الفوائد والمزايا العديدة للوساطة كوسيلة بديلة لفض المنازعات فإن بعض الفقهاء يعترض عليها بحجة أنها تعتمد على المساواة في المراكز القانونية لطرفي النزاع بما يؤدى إلى تجاوز وتعدٍ في الحقوق.

كما أن الوساطة لغوياً تترجم ب allait au–delà وهى مشتقة من MÉdiocre وهى تعنى أسو الحلول...فالوساطة تعتمد على الحرية والمساواة والأخوة في النزاع، والوساطة قد تؤدى إلى تعطيل الإجراءات القضائية إذا باءت بالفشل، كما أن الوسيط قد يتجاوز مهمته ويعتدي على وظيفة القاضي، كما لا يوجد في الوساطة درجات قضائية كما هو الحال في الإجراءات القضائية أمام المحاكم[٤٢].

وفي فرنسا بدأت فكرة الوساطة القضائية بمبادرة قضائية من قبل وجود تشريع لتنظيمها عندما قام رئيس المحكمة الكلية بباريس عام ١٩٦٨م بتعيين وسيط للقيام بمهمة الوساطة بالتقريب بين طرفي النزاع، والبحث معهم عن حل ودي للنزاع[٤٣].

ثم أصدر المشرع القانون (loi N.95-125 du 8 février 1995) المتعلق بالتوفيق والوساطة القضائيين، والمرسوم (Décret N. 96-652 du 22 juillet 1996) الذي أدرج في قانون المرافعات المدنية الفرنسي الجديد بالباب السادس مكرر

---

[٤٢] د. الأنصاري حسن النيداني– الصلح القضائي– دار الجامعة الجديدة للنشر بالإسكندرية ٢٠٠١ ف بند ١٢٤– ص١٩٩.

Thierry Normand, Libres propos dans la médiation, Gaz. Pal 4 mars 1999, p.2 8 --9 mars 1999, p.5- G. Blanc, La médiation pénale, J. C. P. 1999, N.3760

(43) Paris 11 décembre 1987, D. 1988, IR. 27 Gaz. Pla. 1988,1, P.206- Versailles, 11 janv. 1988 ,D. 1988, inf. rap. , P. 35 -Paris, 16 mai 198, D. 1988, somme. Com., P.328, obs..langlois.

Trib. Gr. Inst. Paris ,16 novembre 1988, Gaz.pal. 1989, 2 , P. 790, note J-C. FOURGOUX - 2 octobre 1989, J C P, 1990 éd.G., 11 ,N. 21518, note J. BEAUCHARD- Paris , 6 juill 1988, Gaz. pal. 1988 ,2, P. 700, note laurin, RTD civ. 1989, P. 162, obs. R. perrot.

G.PLUYETTE; la médiation judiciaire en matière civile, Gaz.pal. 1994, 2, doctre. P 1100-

F. LE FICHANT ; Obligation de négocier thèse, rennes 1, 1992, P. 109

P.ESTOUP; le Project de réforme de la procédure civile, Gaz. pal.,1,1989, doctre, P. 177

Alain lorieuc ; place de la médiation dans le procès civil, gaz. pal, 1991,1,P. 166.

من الكتاب الأول في .art.131-1…15 N.C.P.C.F)[٤٤]. وأصبح من مهمة القاضي المختص بنظر النزاع محاولة الصلح، والتوفيق بين الخصوم، وتعيين وسيط بعد موافقة الخصوم (art.21 et131-1-N.C.P.C.F.)، وهذا هو ما أكدته محكمة النقض الفرنسية[٤٥].

وأجاز قانون المرافعات الفرنسي الجديد في (art.131-1-N.C.P.C.F.) للقاضي الذي رفع إليه النزاع بعد موافقة طرفي النزاع، أن يعين شخصاً ثالثاً من الغير، وذلك لسماع الخصوم ولتحديد نقاط الخلاف وسماع وجهات نظرهم بغرض تمكنيهم من إيجاد حل للخلاف الذي يوجد بينهم، وهذه الصلاحية يملكها أيضاً قاضى الأمور المستعجلة أثناء نظر الخصومة أمامه وعمليه الوساطة لا تؤثر على اختصاص القاضي المختص بالنزاع والذي يبقى بوسعه اتخاذ ما يراه لازماً من إجراءات ضرورية[٤٦].

وبتطبيق نص (art.749.N.C.P.C.F.) فإن أحكام الكتاب الأول من قانون المرافعات الفرنسي الجديد– بما فيها قواعد الوساطة (art.131-1…15 .N.C.P.C.F)– تطبق أمام كل جهات النظام القضائي في المواد المدنية والتجارية والاجتماعية والزراعية والعمل...ما لم يرد نص خاص على خلاف ذلك. وعلى ذلك يمكن تكليف الوسيط بمهمة الوساطة بعد موافقة الخصوم سواء أكان ذلك من قاضي تحضير الدعوى أو قاضى المحكمة الجزئية أو قاضى الأمور المستعجلة أو المحكمة الكلية أو محكمة الاستئناف...

ولكن باستثناء محكمة النقض– وفي أية حالة تكون عليها الإجراءات، وتتوقف الإجراءات القضائية للقيام بإجراءات الوساطة القضائية تحت إشراف القاضي المختص بالنزاع[٤٧].

---

(44) CH. JARROSSON; les dispositions sure la conciliation et la médiation judiciaires de la loi du 8 février 1995 ,Rev arb.1995, P. 219.
Y.DESDEVIESE; Modes alternatifs de règlement, justice, 1995, N.2, P.342 .Roges Perrot ; conciliation et médiation, procédures, avril 1995,P.1

(45) P.COUVART et G.GIDUELLI DELAGE ; Conciliation et médiation, juris classeur procédure civile, 1997, fasc. 160, N. 164.
Cass. civ, 2 ch, 16 juin 1993, bull. Civ. N. 211 ,P. 114- D. 1993 , IR , P. 176.

(46)Versailles ,24 Nov. 2004, gaz: pal.18-19 Mars 2005, P.5.

(47) Art. 749: «Les dispositions du présent livre s'appliquent devant toutes les juridiction de l'ordre judiciaire statuant en matière civile, commerciale, sociale,

(ISSN: 2537 - 0758)

ويتضمن قرار القاضي الصادر باتخاذ إجراءات الوساطة: اتفاق الأطراف، والوسيط، والمدة والتاريخ، وأتعاب الوسيط والطرف الملزم بإيداعها وميعاده (loi N.95-125du 8 février 1995,art.21-art.131-6 N. C.P.C.F.) وهذا القرار لا يستأنف وقد يشمل كل النزاع أو جزء منه فقط، ويقوم قلم كتاب المحكمة بإعلان قرار تعيين الوسيط واتخاذ إجراءات الوساطة بخطاب عادي لطرفي النزاع، والوسيط، ويقوم الوسيط بإعلان القاضي بقبوله الوساطة (art.131-7 N.C.P.C.F.)[٤٨].

ويشترط في قرار القاضي الصادر باتخاذ إجراءات الوساطة: موافقة طرفي النزاع، وإمكانية التوصيل إلى حل ودي للنزاع بينهما، وأن يذكر عدم إمكانية الصلح بين طرفي النزاع[٤٩].

المطلب الثاني

دور الوساطة في فض منازعات عقود الإدارة الفندقية

بعد ان بينا ان القواعد العامة تتيح اللجوء الي الوساطة في فض المنازعات المدنية وغيرها من المنازعات، فانه بالتبعية وعلي اعتبار ان عقد الإدارة الفندقية من العقود المدنية علي نحو ما بينا في الباب الاول، فانه يجوز للوساطة في تسوية منازعات عقد الإدارة الفندقية طالما ان اطراف العلاقة العقدية علي اتفقا علي ذلك وتضمنا العقد هذا الاتفاق سواء كان في صلب العقد الاصلي أو بموجب اتفاق لاحق علي العقد بعد أو قبل النزاع، فالعقد شريعة المتعاقدين.

---

rurale ou prud'homale, sous réservе des règles spéciales à chaque matière des dispostions particulières à chaque juridiction».

Michal olivier ; la conciliation et la médiation judiciaires en matière civil, Gaz. Pal. 18– 19 oct. 1996, P. 7.

M. KANDEEL ; La conciliation et la médiation judiciaires, thèse paris 1 , 2001, N. 197, P. 132– 133– N. 384, P. 240

. Paris 28 mars 1991, Rev. Arb, 1991, P. 470, note CH. JARROSSON ; D. 1992 sommaires, P. 124 obs.p. julien

.Tribe. Gr. Inst, paris 18 janvier 1999, Gaz. Pal, 29 avril– 3 mai 2001, P. 45– D.1999, IR ,P 102.

(48)Gérard pluyelle; principes et applications récentes de décrets de 22 juillet et 13 Décembre 1996 sus la conciliation et la médiation judiciaires, Rev.Arb., 1997, N. 4 p. 509.

(49)Michal Olivies ; la conciliation et la médiation , op. cit. p. 8.

ونلاحظ ان الكثير من عقود إدارة وتشغيل الفنادق قد تضمنت بند اللجوء الي الوساطة لإنهاء المنازعات التي تثار بسببه واثناء تنفيذه، ومثال ذلك العقد المبرم في ٢٠١٩ بين شركتي

(RI II MC-HOU, LLC and MOODY NATIONAL HOSPITALITY MANAGEMENT)

وقد اتفقا علي ان أي خلاف أو نزاع أو مطالبة تنشأ عن أو تتعلق بهذه الاتفاقية أو الأداء أو الإنفاذ أو الانتهاك أو الإنهاء أو الصلاحية، بما في ذلك تحديد نطاق هذه الاتفاقية للتحكيم، يجب تقديمها أولاً إلى وساطة غير ملزمة وبعد ذلك يتم تحديدها من خلال التحكيم الملزم النهائي، وليس التقاضي، حيث يقع المكان المتفق عليه للوساطة والتحكيم في هيوستن، تكساس. تتم إدارة عملية الوساطة بواسطة وسيط مقبول من الطرفين يتم اختياره وفقًا لقواعد الوساطة التجارية لجمعية التحكيم الأمريكية.("AAA") إذا ظل أي نزاع دون حل بين الأطراف بعد اكتمال عملية الوساطة، يجوز لأي من الطرفين بعد ذلك تقديم أي نزاع لم يتم حله إلى التحكيم النهائي والملزم وفقًا لقواعد التحكيم التجاري لجمعية التحكيم الأمريكية، مع جميع المسائل المتعلقة بإمكانية إنفاذ اتفاقية التحكيم هذه وأي جائزة صادرة وفقًا لهذه الاتفاقية يجب أن يحكمها قانون التحكيم الفيدرالي. ويجب أن تتكون هيئة التحكيم من ثلاثة محكمين يجب أن يكون لكل منهم خمس سنوات على الأقل من الخبرة في تشغيل الفندق أو إدارته أو ملكيته أو تأجيره، واحد يتم تعيينه من قبل كل طرف والثالث (ثالثاً) تعينه جمعية التحكيم الأمريكية .يجوز لهيئة التحكيم أن تطلب وتسهل مثل هذا الاكتشاف حيث تحدد أنه مناسب في الظروف، مع مراعاة احتياجات الأطراف والرغبة في جعل الاكتشاف سريعًا وفعالًا من حيث التكلفة. يحق لهيئة التحكيم استدعاء الشهود من غير الأطراف والشهود للإيداع والاستماع إلى أقصى حد ممكن بموجب قواعد AAA وقانون التحكيم الفيدرالي (أو قانون التحكيم المعمول به في الدولة إذا تم تعيين لجنة التحكيم وفقًا لعريضة مقدمة في محكمة الولاية. (يجوز لهيئة التحكيم أيضًا توجيه إنتاج المستندات والمعلومات الأخرى والتحديد المسبق للشهود المطلوب استدعاؤهم والوثائق التي سيتم قبولها. يجوز لهيئة التحكيم إصدار أوامر لحماية سرية معلومات الملكية والأسرار التجارية وغيرها من المعلومات الحساسة قبل أن يُطلب الكشف عنها عند الاكتشاف. بالإضافة إلى الأضرار

(ISSN: 2537 - 0758)

المالية، أو بدلاً من ذلك، يجب أن تتمتع هيئة التحكيم بصلاحية منح كل الإغاثة العادلة (سواء عن طريق الإغاثة المؤقتة وكجزء من قرارها النهائي) كما قد تمنحه أي محكمة في الولاية حيث يقع الفندق. يجب أن تقتصر مسؤولية الضرر المالي على الأضرار الفعلية؛ يتنازل الطرفان بموجب هذا عن الحق في المطالبة و/ أو الحصول على تعويضات عقابية أو تعويضات مثالية. يتعين على لجنة التحكيم تحديد ما إذا كان أي طرف هو الطرف السائد وإلى أي مدى، ويجب أن تمنح أتعاب المحاماة والنفقات المرتبطة بإجراءات التحكيم إلى "الطرف السائد، إن وجد. يجب الإبلاغ عن جميع الإجراءات من قبل محرر محكمة مختزلة معتمد ويجب إعداد نسخ مكتوبة من الإجراءات وإتاحتها للأطراف .يجب أن يتحمل الطرف الذي صدر قرار التحكيم ضده أتعاب هيئة التحكيم، بالإضافة إلى جميع التكاليف والنفقات المتكبدة في إجراء التحكيم (باستثناء محامي الأطراف والشهود والتكاليف والنفقات ذات الصلة). (أ) مكون قرار التحكيم. يتم التحكيم في هيوستن، تكساس، ويجب إجراؤه باللغة الإنجليزية– يجب أن يكون قرار التحكيم نهائيًا وملزمًا لأطرافه وغير قابل للطعن– لن تكون نفقات التحكيم مصاريف في تحديد أرباح المنزل. قد يتم إدخال الحكم على القرار الصادر إلى أي محكمة ذات اختصاص، أو يمكن تقديم طلبات إلى هذه المحكمة للحصول على أمر إنفاذ[٥٠].

كما يجوز لطرفي عقد الإدارة الفندقية اللجوء الي الوساطة والتحكيم في حالة عدم الاتفاق علي خطة العمل السنوية للفندق أو أي تفاصيل اخري قد لا يتفقا عليها، ويظهر ذلك في احد العقود التي اشترطت في احد بنوده علي انه إذا كان المالك وشركة الإدارة الفندقية غير قادرين على الاتفاق على خطة عمل سنوية أو أي تفاصيل عنها، فسيتم تحديد خطة العمل السنوية النهائية عن طريق الوساطة والتحكيم، على أن يكون مفهوماً أن تلك التفاصيل أو العناصر أو الأجزاء فقط من خطة العمل السنوية المتنازع عليها يجب أن تكون موضوع هذا التحكيم. في انتظار الانتهاء من أي إجراء تحكيم، يجب أن تكون خطة العمل السنوية لجميع الأغراض بموجب هذه الاتفاقية على النحو التالي: (أ)

(50) HOTEL MANAGEMENT AGREEMENT, Residence Inn–Houston/Southwest Medical Center Houston, Texas between RI II MC-HOU, LLC and MOODY NATIONAL HOSPITALITY MANAGEMENT, LLC February 20, 2019.P.20.

يجب أن تكون البنود غير المتنازع عليها على النحو المنصوص عليه في خطة العمل السنوية المقترحة و(ب) يجب أن تكون العناصر المتنازع عليها معدلة عن طريق زيادة النفقات الفعلية التي تكبدها الفندق خلال العام السابق وفقًا لمؤشر أسعار المستهلك، الصادر عن مكتب إحصاءات العمل بوزارة العمل الأمريكية. (يوافق المالك والمدير على أن التحكيم أو الوساطة يجب أن يكون الإجراء الوحيد لحل أي نزاع يتعلق بخطة العمل السنوية[٥١].

ويجوز استخدام الوساطة في كافة المنازعات التي تكون محلاً للصلح، وأمام كافة درجات المحاكم باستثناء محكمة النقض باعتبارها محكمة قانون، وعلى ذلك لا تجوز الوساطة في المسائل التي لا يجوز فيها الصلح، والمسائل المتعلقة بالنظام العام والآداب العامة، و لكنها تجوز في الحقوق المالية المترتبة عليها أي أنه يقاس محل اتفاق الوساطة على محل عقد الصلح ما لم يرد نص قانوني بغير ذلك[٥٢].

فقد نصت المادة ٢ من القانون الاتحادي الاماراتي رقم ٦ لسنة ٢٠٢١ بشأن الوساطة لتسوية المنازعات المدنية والتجارية [٥٣] علي أن "١- يجوز إجراء الوساطة في كافة المنازعات التي يجوز الصلح فيها بما لا يتعارض مع التشريعات النافذة أو النظام العام والآداب العامة في الدولة، وذلك مع مراعاة القوانين المحلية التي تنظم أحكام الوساطة.

٢- يجوز أن تتناول الوساطة موضوع النزاع بأكمله أو جزء منه.

٣- تطبق أحكام هذا القانون إذا تم إجراء الوساطة في الدولة، أو إذا كانت وساطة أو توقيفاً تجارياً دولياً يجرى في الخارج واتفق طرفاه على إخضاعه لأحكام هذا القانون.

٤- لا يجوز تطبيق أحكام هذا القانون في حال سابقة اللجوء إلى الإجراءات المنصوص عليها في القانون الاتحادي رقم (١٧) لسنة ٢٠١٦ وتعديلاته المشار إليه".

---

(51) HOTEL MANAGEMENT AGREEMENT, Residence Inn–Houston/Southwest Medical Center Houston, Texas between RI II MC-HOU, LLC and MOODY NATIONAL HOSPITALITY MANAGEMENT, LLC February 20, 2019.P.23.

(52) Serge Braudo, Propos sur la médiation en matière civile, Gaz. pal 14-15 avril, 1995, doctrine, p.4.

(٥٣) قانون اتحادي ٦ لسنة ٢٠٢١ بشأن الوساطة لتسوية المنازعات المدنية والتجارية المنشور بتاريخ ٢٩/أبريل/٢٠٢١.

(ISSN: 2537 - 0758)

وفي القانون المدني الفرنسي يجوز لجميع الأفراد الصلح في كل الحقوق التي يتمتعون بحرية التصرف فيها[٥٤]، ويمتد نطاق الوساطة إلى المسائل المدنية، والمسائل الاجتماعية[٥٥].

وفي القانون المدني المصري لا يجوز الصلح في المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية أو بالنظام العام ولكن يجوز الصلح على المصالح المالية التي تترتب على الحالة الشخصية أو التي تنشأ عن ارتكاب إحدى الجرائم[٥٦]. ويتعين أن يتوافر في محل الوساطة كافة الشروط الواجب توافرها في محل الالتزام بصفة عامة، فيجب أن يكون محل الوساطة موجوداً أو ممكناً وأن يكون معينا أو قابلاً للتعيين، وأن يكون مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة، وقابلاً للتصرف فيه، وجائز الصلح فيه، وقابلاً للتنازل عنه.

الخاتمة

لأطرف النزاع الحرية الكاملة في اختيار أي من الوسائل البديلة لحل المنازعات الناشئة بينهم، والتي يرونها أكثر ملائمة لتسوية المنازعات بينهم. وعادة يراعي أطراف النزاع عند اتخاذ قراراهم بتسوية النزاع بوسيلة محددة من بين الوسائل البديلة إجراء موازنة بين مختلف الوسائل عن طريق مقارنة مزايا وعيوب كل وسيلة، وقد يساعد التعهد المسبق لأطراف النزاع باستخدام وسيلة محددة لتسوية أنواع معينة من المنازعات بينهم على تحديد الوسيلة الواجب استخدامها لفض النزاع، مع الأخذ في الاعتبار نوعية المنازعات القابلة وغير القابلة للتسوية الغير قضائية، أي يجب اختيار الوسيلة البديلة لحل المنازعات التي تتلاءم مع ظروف النزاع وطبيعته.

وتتمثل الوسائل البديلة في فض المنازعات المدنية بصفة عامة والمنازعات المتعلقة بعقود الإدارة الفندقية بصفة خاصة في التحكيم والوساطة والصلح.

---

(54) Article 2059: "Toutes personnes peuvent compromettre sur les droits dont elles ont la libre disposition".

(55) Béatrice Blohorn– Brenneur; La médiation judiciaire en France, Gaz. Pal 11-12 mai 2005, doctrine , p.2

(٥٦) المادة رقم ٥٥١ من القانون المدني مصري.

وفي نهاية الدراسة وبعد تسليط الضوء على هذا الموضوع فقد توصل الباحث من خلال الدراسة الى عدة نتائج وتوصيات يمكن اجمالها علي النحو التالي:

أولاً: أهم النتائج:

١) إن العقد العادل لكل من المالك وشركة الإدارة الفندقية هو الذي يوازن بين احتياجات الطرفين وينجز المهمة لتحقيق أفضل عائد متاح، وحتي يتم التوافق العادل بين مصلحة المالك ورغبة المشغل يجب ان يسبق التعاقد مفاوضات قوية تحقق توازن عادل لطرفي العقد.

٢) خلو وقصور التشريعات القانونية في الامارات العربية المتحدة ومصر من تنظيم قانوني خاص يتنظم عقود الإدارة الفندقية، وغالبا ما يتم الاعتمادي علي المبادئ العامة في القوانين المدنية والتجارية لتشريعات الدول المقارنة محل الدراسة في فض المنازعات التي تثار بشأن هذا العقد.

٣) وترتيبا علي اعتبار جائحة كورونا قوة قاهرة، لكونها حادثاً عاماً شمل كافة دول العالم ولا يمكن توقعه أو درء نتائجه؛ لذلك من الممكن بشكل كبير قانوناً بالنسبة لبعض الأفراد والأنشطة التجارية والخدمية التي تضررت تضرراً مباشراً، أن تتمسك بتوافر معيار القوة القاهرة كمبرر وسند لفسخ العقود من تلقاء نفسه.

٤) الوسائل البديلة في الوقت الراهن تمثل خياراً هاماً وفاعلا لطرفي عقد الإدارة الفندقية في فض المنازعات التي تثار بمناسبة تنفيذ هذا العقد، لما تتمتع به هذه الوسائل من سرعة وسهوله ومرونة في التعامل عن القضاء العادي.

٥) يتمثل الوسائل البديلة في التحكيم والوساطة والصلح وقد شملت معظم عقود إدارة الفنادق هذه الوسائل لفض المنازعات المتعلقة بهذه العقود.

ثانياً: أهم التوصيات: أبرز هذه التوصيات ما يلي:

١. ضرورة إصدار تشريع قانوني متكامل يختص بتنظيم عقد إدارة الفنادق وتحديد القانون الواجب التطبيق علي المنازعات التي تنشأ بسببه واثناء تنفيذه.

٢. كما يهيب الباحث بالمشرع تحديد المرجعية القضائية حيث لم يوضح النظام المرجعية القضائية في حال التنازع سواء بين أصحاب الفنادق أو بين شركة الإدارة الفندقية.

(ISSN: 2537 - 0758)

٣. ويقترح الباحث بوضع تنظيم قانوني عربي شامل يتناول التنظيم القانوني لعقود الإدارة الفندقية من كافة الجوانب ومنها المسئولية التعاقدية لشركات الإدارة الفندقية وما يعاونها في إدارة الفندق وتشغيله، وكذلك ملاك الفنادق أي ما كان شخص طبيعي أو اعتباري، علي ان يعالج ايضا مسألة الاختصاص القضائي بشأن المنازعات المتعلقة بعقود الإدارة الفندقية.

٤. يجب تحديد نظام عقوبات واضحة في حال الإخلال في عقود إدارة الفنادق مثلا عدم التزام المشغل بتشغيل الفندق بكفاءة أو تخلف المالك بدفع المكافأة للمشغل أو حالات تدليس أو غش أو تسريب معلومات... الخ.

٥. يري الباحث انه لا بد من تطوير الخبرات القانونية لدى القانونين في مجال تعاقدات إدارة الفنادق لأنها حاليا خبرة متواضعة مقارنة مع نظرائهم في الدول الأخرى وذلك لعدم انتشار مثل هذه التعاقدات.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع العربية:

أ: القراءان الكريم.

ب: المعاجم والقواميس:

١. ابن منظور، محمد بن مكرم، معجم لسان العرب، بيروت، دار بيروت للطباعة والنشر، عام ١٣٧٤هـ.

٢. ترتيب القاموس المحيط للطاهر أحمد المزاوي، ج ٤، ط ٣، الدار العربية للكتاب، ١٩٨٠م معجم الوسيط: (إصدار الإدارة العامة للمعجمات إحياء التراث، بمجمع اللغة العربية) القاهرة، ١٩٩٢، الجزء الأول.

٣. القاموس المحيط، الفيروز أبادي ٩٨/٤.

٤. لسان العرب المحيط لابن منظور، إعداد يوسف الخياط، نديم مرعشلي، ج٣- دار لسان العرب بيروت.

ج: المؤلفات القانونية العامة والمتخصصة:

١. ابراهيم احمد ابراهيم، التحكيم الدولي الخاص، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، ١٩٩٧.

٢. إبراهيم شحاته، معاملة الاستثمارات الأجنبية في مصر، دار النهضة العربية ٢٠٠٢.
٣. أحمد أبو الوفا، التحكيم في قوانين البلاد العربية، منشاة المعارف الإسكندرية، الطبعة الأول، بدون سنة طبع.
٤. أحمد ابو الوفا،. التحكيم الاختياري والاجباري، منشأه المعارف، الإسكندرية، الطبعة الخامسة ١٩٨٨.
٥. أحمد أبو الوفاء، التحكم الاختياري والإجباري، منشأة المعارف بالإسكندرية ٢٠٠١، بند ١٠.
٦. أحمد أبو لوفا، الوسيط في القانون الدولي العام، دار النهضة العربية القاهرة، ١٩٩٦.
٧. احمد السعيد الزقرد، عقد النزول في الفندق، دراسة في التزامات الفندقي ومسؤوليته المدنية في مواجهة السائح أو العميل، المكتبة العصرية، مصر، ٢٠٠٨.
٨. احمد السيد صاوي، التحكيم، المؤسسة الفنية للطباعة والنشر، ٢٠٠٢.

ت- رسائل الماجستير والدكتوراه:

١- محمد عبد الحكيم حسن، النظرية العامة للصلح وتطبيقاتها في المواد الجنائية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ٢٠٠٢.
٢- أ. دعاء البشتاوي، عقد الفرانشيز وآثاره، رسالة ماجستير في القانون الخاص، جامعة النجاح الوطنية نابلس، ٢٠٠٨م.
٣- صالح سامر، شروط وآثار الفسخ المبكر للوكالة التجارية، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط ٢٠١١م.

ث: الدوريات والمقالات والمجلات:

١. ابو زيد رضوان قانون التجارة الدولية، أو القانون التجاري الدولي، دراسة الفكرة Lex Intercatoria، محاضرة ألقيت في مؤتمر مجمع تحكيم الشرق الأوسط، والبحر البحر الأوسط، وحول المشكلات الأساسية في التحكيم من منظور التطوير القاهرة يناير ١٩٨٩م.
٢. أحمد إبراهيم عبدالتواب، اتفاق التحكيم،.

(ISSN: 2537 - 0758)

٣. أحمد ابو الوفا، التحكيم الاختياري، مجلة الحقوق جامعة الاسكندرية، السنة السادسة، عام ١٩٥٢، وعام ١٩٥٤، العددان الاول والثاني،

ثانياً: المراجع الأجنبية:

١- المراجع باللغة الإنجليزية:

1. Albert Pucciarelli, Hotel management agreements and the confusing agency cases, https://insights.ehotelier.com/insights/2017/05/17/hotel-management-agreements/.
2. An Investigation of Asset Expenditure Management in Australian Hotels. Turner P202, 2013.
3. Austen - Baker" comprehensive contract theory "A four norm wodel of contract Relations" 225 Diagram
4. Bader, E., Lababedi, A. Hotel Management Contracts in Europe. *J Retail Leisure Property* 6, 171–179 (2007). https://doi.org/10.1057/palgrave.rlp.5100053.p.3.
5. Bader, E., Lababedi, A. Hotel Management Contracts in Europe. *J Retail Leisure Property* 6, 171–179 (2007). https://doi.org/10.1057/palgrave.rlp.5100053.p.1-2.
6. Behsviour Characterized by a willingness and ability to work with others.. "I.R. Macneit Contract instruments for social cooperation East Africa: Text, cases, materials, (South Hackensack, N J F B Rothman, 1968.
7. Comparative analysis between the manager contract and the administrator contract in the activity of hotel services from Romania, Neacșu et al, P.43.
8. Corgel J, Technological change as reflected in hotel property prices. The Journal of Real Estate Finance and Economics, 2007, no. 34.pp: 257-279.
9. Daniel J Voellm, Managing Partner, HVS GUIDE TO HOTEL MANAGEMENT CONTRACTS 2020 EDTION,P.2.
10. Dario Klasic, Legal Aspects of Package Travel Contracts, 16th International Scientific Conference on Economic and Social Development- the Legal Challenges of Modern World- Split, 1-2 September 2016, 23-32.

11. Hodari, D., Turner, M.J., Sturman, M.C., and Nath, **Hotel Management Agreements: Aligning Goals Is Key**, 2018. **https://hospitalityinsights.ehl.edu/hotel-management-agreements**.
12. Hotel investments, leasing or managing, Jansen & Tjalma, p42-45.
13. **HOTEL MANAGEMENT AGREEMENT By and Between JUSTICE OPERATING COMPANY LLC and INTERSTATE MANAGEMENT COMPANY, LLC HILTON SAN FRANCISCO FINANCIAL DISTRICT FEBRUARY 1, 2017**. **https://www.lawinsider.com/contracts/1YPGqvufq0jxmsp5Jm9FqH/intergroup-corp/hotel-management-agreement/2018-08-31**.

٢- المراجع باللغة الفرنسية:

1. Philippe PETEL, «Le contrat de mandat», Dalloz, 1994, 119; Revue de Droit Bancaire et de la Bourse, septembre/octobre 1990, 191; Juris-classeur Sociétés, v° Contrat de gestion de portefeuille, par Michel STORCK.
2. Brabaht (A) op cit, P 80, schnider (m) Les contracts international de constion" op. cit, P.285.
3. Houin R, pedamon. M.droit Commercial.. dalloz 1990. p 814 no 625, Lel oup.op cit. J. C. p 1992, p. 78, Hemard. J. les agents Commerciaux, Rev. Tridr.Comm. 1958.
4. Simone DUPLAN-MIELLET, in «gestion de l'immeuble», sous la direction de Jean-Luc AUBERT, Dalloz Action, 1998, n° 8389; Dictionnaire Permanent, gestion immobilière, v° Administrateur de biens, noS 38 et suivants.
5. Michel JEANTIN, «Contrat de gestion d'entreprise», Juris-classeur, commercial, Contrats-distribution, fascicule 450.
6. Deneau- Courtin: Droit et droit de tourisme, ed Breal. 1996.chapitre 2.
7. Malaurie - Aynes: les Contrats Speciaux, op.cit p. 368.
8. Malaurie – Aynes – Gautier: Contrats Speciaux, op cit, p. 410.
9. Servoin (F): institutions Touristiques et droit de Tourisme, ed wasson, 1981, p. 172.

(ISSN: 2537 - 0758)

10. Cass. le Civ, 12 Juin 1996, bull.civ. 1996. No 137.
11. Loi n° 82-213 du 2 mars 1982, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions; loi n° 82-623 du 22 juilet 1982, modifiant la loi du 2 mars 1982 et précisant les nouvelles conditions d'exercice du contrôle administratif sur les actes des autorités communales, départementales et régionales; loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.
12. Henry LESGUILLON, «Lamy, contrats internationaux», division 7; Jean-Charles BANCAL, «Ingénierie juridique, financière et fiscale des coopérations industrielles en Arabie Séoudite», RDAI 1993, 685
13. Bruno de CAZALET et Rupert REECE, «Conditions applicables aux contrats de conception-construction et clés en main», RDAI 1996, 279.
14. Philippe LE TOURNEAU, «Quelques aspects de l'évolution des contrats», in Mélanges Pierre RAYNAUD, Dalloz-Sirey, 1985, 350.
15. Source Direction du Tourisme, repris dans l'avis du Conseil économique et social du 26 juin 1996: «Le tourisme, un atout à développer».