

نظام الملكية السياحية Multipropriété, Time-Sharing صوره، ومزاياه، وعيوبه (دراسة مقارنة)

الدكتور جمال فاخر النكاس
أستاذ القانون المدني المساعد
كلية الحقوق - جامعة الكويت

تمهيد:

مع ازدياد عدد السياح، بسبب قدرة الطبقات المتوسطة في المجتمعات على السفر للسياحة، أضحت السياحة مصدراً اقتصادياً مهماً، وعنصراً أساسياً في النشاط الاقتصادي والصناعي للعديد من الدول. فانتشرت المجمعات والفنادق السياحية في عواصم الدول وعلى شواطئها، وبرزت مكاتب السفريات وشركاتها لتلعب دوراً مهماً في خلق فرص العمل، وازداد إقبال الشباب في العديد من الدول على الانخراط في سلك الصناعة السياحية والفندقية. وبنيت المجمعات والفنادق الضخمة، لتتبارى فيما بينها على اجتذاب أكبر قدر ممكن من السياح، وفي مختلف المواسم، وذلك من خلال تقديم أفضل الخدمات وأحسن وسائل الترويح وسبلها. ومن بين أهم الإغراءات التي نشهدها مؤخراً، برزت فكرة الملكية السياحية، كوسيلة فعالة لاجتذاب السياح من خلال العديد من المزايا والتسهيلات: فمن ناحية، ظهرت صيغ وصور من الملكية السياحية تسهل للراغب في الملكية السياحية، الحصول على شقة أو سكن في منطقة أو منتجع سياحي بسعر يقل كثيراً

عن سعر الملكية أو الملكية المشتركة الذي يمارس عادة في المناطق السياحية. ومن ناحية أخرى، تم ربط الملكية السياحية بالخدمات الفندقية، على نحو يوفّر للسائح المالك مزايا الملكية وخاصة الاستقرار، ومزايا الخدمة الفندقية من ناحية التنظيف والصيانة والترويج. ولا يعني ذلك أن الملكية السياحية خالية من العيوب، فكم من سائح عُرّب به، إما لعدم فهمه لهذا النوع من الملكية، وإما لسوء حظه الذي جرّه إلى التعامل مع محترفي النصب والاحتيال.

ونظراً إلى إقبال المواطنين الكويتيين على السياحة والسفر إلى الخارج، وخاصة في موسم الصيف، فإن البعض منهم قد يلجأ إلى التملك السياحي كوسيلة لضمان السكن في مكان وبلد السياحة المفضل. ولاسيما أن مؤسسات السياحة والسفر بادرت إلى تسويق هذا النوع من الملكية، من خلال الإعلانات التي تظهر في الصحف اليومية الكويتية. ولذلك كانت هذه الدراسة المقارنة، التي تهتم بشكل أساسي ببيان مفهوم هذا النظام، ومن ثم بعرض صورته في الدول المختلفة التي تبنته، ومزايا وعيوب كل صورة منها بشكل خاص.

ولقد دفعني إلى إجراء هذه الدراسة، الرغبة في إجلاء الغموض الذي يكتنف هذا النظام الحديث نسبياً، وإشباع الفضول والرغبة إلى فهم هذا النظام، بالإضافة إلى الرغبة في المساهمة بإعلام كل من يتطلع إلى الملكية السياحية كوسيلة لتسهيل سفره وإقامته في البلاد السياحية التي يفضلها، فلا يقع فريسة سهلة لإغراءات وممارسات خادعة.

ولتحقيق هذه الأهداف، فإن هذه الدراسة تبدأ بمقدمة عامة يتم من خلالها عرض مفهوم الملكية السياحية بشكل مبدئي، وتاريخها، ومزاياها وعيوبها بشكل عام، لنتناول فيما بعد في أربعة مباحث، الصور المختلفة لتنظيم الملكية السياحية في بعض الدول التي تبنتها، ونعني بذلك الشركة، نظام الشيوخ، نظام الارتفاق والإيجار، وأخيراً الصور الخاصة للملكية السياحية.

(١) مقدمة عامة:

(٢) (أ) مفهوم الملكية السياحية بشكل عام:

إذا كان نجاح الملكية السياحية في بعض الدول التي طبقتها أمراً لا نزاع فيه، فإن مفهوم هذه الصورة الحديثة من الملكية لا يزال غامضاً في الأذهان، ولاسيما أن تطبيق هذا النظام في بداياته الأولى لقي الكثير من التحفظ والحذر من جانب الفقه والجمهور^(١). بيد أن شركات الاستثمار العقاري بادرت، ومن خلال حملات إعلامية منظمة إلى تعريف الجمهور به، وتقريب مفهومه من الأذهان، مع التأكيد على المزايا التي يحققها للسائح المالك. وعلى الرغم من أن تنظيم هذا النوع من الملكية، يعرف العديد من الصور، ويقوم على أسس مختلفة باختلاف التشريعات، إلا أن الفكرة الأساسية أو المفهوم الأساسي لهذه الملكية يكاد يكون واحداً من حيث ممارسته وأهدافه. فهو يقوم أساساً على الخلط بين الملكية والخدمة الفندقية: فمن ناحية يمتلك السائح شقة أو غرفة أو شاليهها ويستفيد بذلك مما يملك، إلى جانب الخدمات الفندقية التي تقدم في المجمع، ومن ناحية أخرى، تنحصر هذه الاستفادة بفترة زمنية، لأسابيع أو شهور من السنة محددة سلفاً، بحيث يتسنى لغيره من الملاك أن يستفيدوا من ذات الشقة أو الغرفة أو الشاليه، خلال الفترات الأخرى من السنة. وأياً كان أساس الملكية، فإن السائح يتمتع بملكته بشكل كامل، وباحترام نظام الحياة في المجمع، خلال الفترة أو الفترات المحددة له، على أن يتم تجديد هذا الحق بشكل دوري لعدة سنوات، أو أن يكون هذا الحق مدى حياته أو بشكل دائم. وعنصر الوقت هذا يلعب دوراً مهماً في تحديد المقابل الذي يلتزم به السائح المالك^(٢)، فبالإضافة إلى مستوى المجمع وحجم الشقة أو الغرفة أو الشاليه والخدمات التي تقدم للسائح، فإن عنصر المدة يحدد المقابل المالي الذي يلتزم به السائح، إذ يزيد بحسب زيادة مدة الاستفادة خلال السنة، كما يزيد بحسب زيادة مدة الحق، و يبلغ أقصى مدى له متى كان الحق دائماً.

(١) انظر: M.L. de Léotard; "Propriétaire à la Semaine", L'Express du 31.5. 1985.

(٢) انظر في أهمية عنصر الوقت، M. Dagot, P. Spiteri; A la recherche de la multipropriété,

J.C.P; I. Doctr. 1972 No 2481. ch. 4.

من جانب آخر، فإن السائح المالك يتحمل أعباء مالية دورية (سنوية أو فصلية) مقابل الخدمات التي تقدم في المجموع، إضافة إلى جانب يساهم من خلاله المالك السائح في نفقات التشغيل والصيانة والإصلاح ونفقات المرافق العامة من كهرباء ومياه وتدفئة وغيرها.

وللحق، فإن دراسة هذا النوع من الأنظمة تثير الكثير من المشكلات، بدءاً من تسمية هذا النظام، حيث نجد له العديد من التسميات، التي لا يعبر أي منها بشكل حقيقي عن مفهوم هذا النظام. فهناك تسمية تعتمد الملكية أساساً مع الاعتداد بتعدد الملاك على ذات الوحدة multipropriété أي الملكية المتعددة، وهناك تسمية تعتمد الملكية مع فكرة المشاركة في الوقت à temps partagé (الملكية مع المشاركة في الوقت) وهناك تسمية تعتمد الملكية والمشاركة في الوقت والمساحة والوحدة propriété spatio-temporelle أي نظام الملكية والمشاركة في الوقت والمساحة. بل إن من التسميات في اللغة الانجليزية ما يعتد بالوقت دون الملكية (Time Propriety) وكذلك فإن من التسميات ما يرتبط بحقوق عينية أخرى، كالإيجار (multilocation) فيخلط بين الإيجار وتعدد المستأجرين، أو plurilocation وبهدف بيان تعدد المستأجرين أيضاً، أو حق انتفاع، يعترف به للعديد من الأشخاص على ذات الوحدة في فترات مختلفة فيقال droit de jouissance، وأخيراً فإن من التسميات ما يخلط بين الملكية السياحية والخدمة الفندقية، فيقال propriété hôtelière à temps partiel أي الملكية الفندقية لجزء من الوقت. ومن الواضح أن أغلب هذه التسميات لا يمكن ترجمته من الفرنسية والإنجليزية، فلا يغني الاسم عن دراسة تفاصيل كل نظام في كل دولة وكل تشريع، علماً بأننا فضلنا تسمية (الملكية السياحية) تسهياً للدراسة، وبالاستناد إلى الغرض الأساسي لهذا النظام، وهو تسهيل ممارسة السياحة.

(٣) (ب) تاريخ الملكية السياحية:

نظراً لازدياد عدد السياح في العقود الأخيرة، وارتفاع تكلفة الإقامة في الفنادق وأسعار المساكن السياحية، أصبح من الضروري توفير وسائل وسبل أخرى تضمن

للسائح، ولاسيما ذو الدخل المتوسط، فرصة السفر والاستجمام على نحو مضمون وغير مكلف، والاستقرار في المنطقة السياحية التي يفضلها، مع مراعاة العطل التي يتمتع بها. فكان أن ظهرت في العديد من الدول ومنذ نهاية الخمسينيات، فكرة تقاسم الوقت بين العديد من السياح، على ذات العقار، ليكون كل منهم مالكاً ومستخدماً له فترة زمنية محددة من العام. وإذا كان من الصعب تحديد بداية هذا النظام بشكل دقيق، فإن بعض الفقه يرد ظهوره إلى الممارسات التي ظهرت في دول أمريكا اللاتينية والمكسيك منذ بدايات هذا القرن. في حين أن الستينيات والسبعينيات شهدت توسعاً كبيراً في هذا النظام في ألمانيا وفرنسا والولايات المتحدة الأمريكية^(١). وظهرت على أعقاب ذلك صور من الملكية السياحية في كل من بريطانيا (وعلى الأخص اسكتلندا)، والبرتغال واسبانيا واليونان وإيطاليا. ولقيت الملكية السياحية نجاحاً كبيراً، واندفع المستثمرون العقاريون إلى هذا النوع من الاستثمار الذي يحقق أرباحاً كبيرة، ولا يتطلب الكثير من المخاطرة برأس المال. بيد أن هذا النجاح وإن استمر في الولايات المتحدة مثلاً، إلا أنه في بعض الدول كفرنسا، بدأ منذ أواسط التسعينيات يسجل ركوداً ملحوظاً، وبدأت الشركات التي تستثمر في هذا المجال تسجل خسارات كبيرة، مما حدا بالبعض من الفقه إلى وصف نظام الملكية السياحية «بمستقع الاستثمار»^(٢). وعلى الرغم من ذلك فإن هذا النظام لا يزال قائماً، ولا تزال مزاياه محل اهتمام رجال الاستثمار والجمهور بشكل لا يمكن إنكاره.

(١) M.C. Robert; "La propriété de loisirs". Journal le Monde; انظر Paris 22.11.1986. p. 25.

T. J. Davis; "Time- Sharing Ownership- Legal and practical problems". St. John's Law Review, N. Y. 1974. p. 1183 ss.

(٢) في فرنسا، وصل سعر الوحدات التي تخضع لنظام الملكية السياحية التي لم يتوصل المستثمرون إلى بيعها عام ١٩٨٦ إلى ٣٥٠ مليون فرنك فرنسي، انظر

S. Bukhari; "Multipropriété . ou propriété Spatio-temporelle: Un nouveau texte" la vie judiciaire: Paris, 16.12.1985. P. 8.

(٤) (ج) مزاي الملكية السياحية وعيوبها

لكل نظام مطبق في كل دولة مزاي وعيوب خاصة به، بيد أن نظام الملكية السياحية يعرف، وبشكل عام، العديد من المزايا والعيوب أيًا كان أساس تنظيمه وتطبيقه.

أما عن المزايا، فيمكن أن نحددها فيما يلي:

أولاً: المزايا للسائح المالك:

يمكن أن نجد المزايا في النواحي المالية وفيما يتعلق باستخدام الحق على الوحدة السياحية. فمن الناحية المالية فإن المالك وبسبب حصر حقه في فترة زمنية معينة، مما يؤدي إلى تقاسم ثمن الوحدة مع غيره من الملاك، لا يتحمل إلا جزءاً من ثمن الوحدة وأعبائها، كما أنه يدفع ثمن الملكية مرة واحدة فلا يتحمل أعباء التضخم وارتفاع الأسعار وتغير سعر تغيير العملات، وهي مخاطر يتحملها السائح الذي يقيم في فندق أو يستأجر كل سنة^(١). ومن الناحية العملية، فإن المالك لا يتحمل أعباء إدارة وصيانة ما يملك، حيث تتولاها إدارة المجمع، ولا ننسى بين هذه الأعباء ما يتعلق بالحراسة والتنظيف والتأمين وغيرها، كما أنه يتسلم وحدة سكنية عادة تكون مفروشة، فلا يتحمل تبعات البناء والتأثيث. إضافة إلى أنه كمالك، يتمتع بشكل أساسي بالحق في التصرف بالوحدة، كإعارتها أو تأجيرها أو بيعها، بل إن بعض أنظمة الملكية السياحية يبيح له تغيير الوحدة، داخل المجمع أو لمجمع آخر في موقع آخر، من خلال نظام التبادل الذي سنتناوله فيما بعد، عدا عن حقه في تغيير مواعيد الإقامة في بعض الحالات، وذلك لقاء مقابل مادي محدد. وبعد، فإن خير ميزة يتمتع بها السائح المالك، هي تلك التي تتمثل في الاستقرار النفسي الذي يقارب الاستقرار النفسي الذي يتمتع به مالك السكن، فهو

(١) للمزايا المالية، انظر، C. Besson; "La propriété par étages vue sous l'angle du registre Foncier". 5^é séminaire biannal de l'association des notaires vaudois; Montreux, Suisse 1986. p. 12.

يعلم بأنه يستطيع، متى حل موعد إجازته، أن يقضي عطلة يحبها في مكان وموعد يختاره^(١). وترتد هذه المزايا بشكل تلقائي على حياة الجماعة، ونعني بذلك جماعة السائحين الملاك وعلى الجماعة بشكل عام، حيث تخفض التكاليف للبناء والصيانة، كما يمكن تحسين البناء من خلال تجميع رؤوس الأموال، إضافة إلى توزيع فرص السياحة على المجموع من حيث الزمان، بحيث لا يلجأ الجميع إلى السفر في ذات الوقت مما يزيد التكلفة ويؤدي إلى الازدحام والاختناق المروري وغيره. كما أن الملكية السياحية تفتح الباب أمام العديد من فئات المجتمع للسفر والسياحة والترويح، وهو أمر له مردوده ولا شك على الأمن والاستقرار الاجتماعي، وله أثره على الإنتاج حيث يفتح المجال أمام العديد من فئات العاملين للترويح، على نحو يجدد النشاط والرغبة في الإنتاج.

ثانياً: المزايا بالنسبة للمستثمرين العقاريين:

لا شك بأن الملكية السياحية تفتح باباً جديداً للاستثمار العقاري، ولاسيما أنها تخاطب مجموعة أوسع من الناس، مما يزيد فرص التسويق، فتزيد من فرص البناء في المناطق السياحية. إضافة للمزايا المالية الواضحة التي يحققها المستثمر في حالة نجاحه في تسويق الوحدات السكنية - فهو يبيع ذات الوحدة إلى عدة ملاك ولفترات مختلفة، كما يتلقى مقابلاً للإدارة والصيانة وغيرهما. ولا نغفل أن نشير في هذا الصدد، إلى الفائدة التي تجنيها شركات السياحة والإدارة الفندقية وغيرها، من خلال تطبيق هذا النوع من الملكية^(٢).

ويقابل ما سبق ذكره من مزايا، عيوب أظهرها التطبيق العملي، ومن هذه العيوب ما يرتبط بالنواحي الاقتصادية، في حين يرتبط البعض الآخر بالنواحي الاجتماعية. ويمكن أن نلخص أهم هذه العيوب فيما يلي:

(١) S.L. Ingleby; "Time sharing : New hope for the Second- home industry?" Real State Review, N.Y. 1975. p. 96.

(٢) للمزايا التي تحققها صيغة الملكية السياحية للمستثمرين، انظر،

T. Guitton; "La multipropriété en Suisse et en France;" Le Figaro, Paris;: 3.11.1978. p. 16.

* العيوب بالنسبة للسائح المالك :

إذا كانت الملكية السياحية تتمتع بميزة أساسية تتمثل في انخفاض سعر الوحدة السياحية، فإن هذا السعر قد يزيد بسبب تزايد الطلبات على ذات الوحدات في ذات الفترة الزمنية (لنفس العطلات)، كما أن الإدارة السيئة وعدم تمكن المستثمر من تسويق جميع الوحدات أو أكثرها يؤدي إلى تحمل عدد قليل من الملاك بأعباء ونفقات صيانة المجمع وإدارته، مما يعني إهدار ميزة تقاسم النفقات على عدد كبير من الملاك. عدا ما يحدث من تدهور وتلف في محتويات الشقة من أثاث وغيره، من جراء استخدامها من قبل الملاك المختلفين على التوالي، مما يعني ضرورة صرف مبالغ أكبر للحفاظ على مستوى الوحدات والمجمع^(١). ولا ننسى أن نشير إلى الصعوبات التي تنجم عن تغير أسعار صرف العملات وارتفاع تكاليف المعيشة بشكل عام، فالسائح الذي يمتلك في بلد أجنبي مجبر على تغيير العملة بشكل مستمر لدفع مساهماته في الصيانة وغيرها، عدا ما تتطلبه إقامته في البلد الأجنبي من مصروفات. وفي حالة ارتفاع عملة بلد السياحة، فإن السائح المالك يتحمل تبعه الزيادة من دون أن يكون له خيار كبير في تغيير بلد السفر، فهو يملك وحدة سياحية في بلد محدد ولا يحق له أن يستعملها إلا في تاريخ محدد، ما لم يكن له الحق في التبادل مع غيره من الملاك الآخرين.

وإذا كان كل ما سبق ذكره من عيوب يتعلق بالنواحي الاقتصادية، فإن النواحي الاجتماعية تعكس عيوباً أخرى، أهمها عدم رغبة الكثيرين في أن يشاركهم غيرهم بملكية ذات الشقة أو ذات المنزل بكل ما يتبع ذلك من استخدام لذات الأدوات والتجهيزات، ولو كانت هذه المشاركة تتم على فترات زمنية مختلفة وبالتوالي، أضف إلى العيوب التي ترتبط بتغيير مواعيد العطلات والإجازات وبسبب تغيير مواعيد استعمال الحق على الوحدة ذاتها.

(١) للعيوب المالية بالنسبة للسائح المالك، انظر،

D. Churchill; 'Government Keeps watch on time share industry'. Financial Times, London, 10.5.1988. p. 13.

أما المستثمر، فإن فشله في تسويق ما بينه، يفتح الباب لكل أنواع المشكلات المالية والإدارية^(١)!

بهذا نختم مقدمة الدراسة، لنتنقل إلى دراسة المباحث الأربعة، التي سنخصص كل مبحث منها لعرض صورة من صور تنظيم الملكية السياحية، مع عرض مزايا كل صورة منها وعيوبها، وذلك على نحو ما يلي:

المبحث الأول: نظام الشركة لتنظيم الملكية السياحية.

المبحث الثاني: ملكية الشيوخ كأساس للملكية السياحية.

المبحث الثالث: الملكية السياحية في بريطانيا والولايات المتحدة الأمريكية.

المبحث الرابع: صور أخرى لتنظيم الملكية السياحية.

المبحث الأول

نظام الشركة لتنظيم الملكية السياحية القانون الفرنسي الصادر عام ١٩٨٦

٥ - تقديم:

تعكس دراسة القانون المقارن حقيقة لجوء المشرع الفرنسي بشكل منفرد إلى نظام الشركة لإنجاز الملكية السياحية وإدارتها، وذلك وضع فريد بين الأنظمة التي تطبق هذه الملكية. وإذا كان قانون ١٩٨٦، قد فرض نظام الشركة، كنظام وحيد، فإن الفترة التي سبقت صدور هذا القانون شهدت تطبيق ثلاث صور لتنظيم الملكية السياحية وإدارتها:

(١) انظر لفشل بعض المشروعات بسبب صعوبات التسويق، كمشروعات الـ "Club hôtel" التي نفذتها شركة السياحة، "Le Club Méditerranée".

M. Mallet; "Déclin et renouveau des S.C.I. d'attribution". J.C.P.I. Doctrine 1985. N°: 3186.

١ - ففي الفترة التي سبقت عام ١٩٧١، كانت المادة ١٨٣٢ من مدونة قانون التجارة الفرنسي الأساس الذي قام عليه العديد من الملكيات السياحية، وذلك من خلال شركات التملك أو البناء العقاري، التي تقوم على إدارة المبنى أو المجمع، وذلك بعد تقسيمه بين الشركاء من حيث الوحدات ومن حيث الزمان. علماً بأن هؤلاء الشركاء يتمتعون بحق ملكية من طبيعة خاصة أو بحق انتفاع على الوحدة المخصصة لهم، على أن يحصر هذا الحق بفترة زمنية محدودة من السنة بطبيعة الحال، أو أن يتم ذلك من خلال شركة مساهمة ANONYME التي ينظمها قانون ١٩٦٦/٧/٢٤ (رقم ٥٣٧ - ٦٦) بحيث تقوم الشركة ببناء المجمع ومن ثم تقسيمه بين الشركاء حسب الوحدات والزمان.

وفي عام ١٩٧١ صدر قانون ١٩٧١/٧/١٦ (رقم ٥٧٩ - ٧١) لتنظيم إنشاء شركات تشييد مجمعات الملكية السياحية وإدارتها، ليعتمد ذات الصيغة، ونعني بذلك تقسيم المجمع بين الشركاء حسب الوحدات والزمان، مع اضطلاع الشركة بإدارة المجمع.

ومن الواضح أن الصيغ الثلاث السابقة تعتمد نظام الشركة بشكل صريح، فلا مجال لتطبيق الملكية بمفهومها التقليدي وبما تعنيه من صلاحيات الاستغلال والاستعمال والتصرف، فلا يعدو حق السائح المالك أن يكون حق الشريك المتمتع بحصة من أسهم الشركة، على نحو يخوله الانتفاع بوحدة سكنية معينة ولفترة زمنية محدودة. وأمام تردد بعض المتطالعين إلى هذا النوع من الملكية وعدم اقتناعهم بالصيغ السابقة، لجأ بعض المستثمرين إلى اعتماد قواعد نظام ملكية الشقق (قانون ١٩٦٧) أو لنظام ملكية الشيوخ.

٢ - فأما نظام ملكية الشقق، فمن الواضح أن تطبيق هذا النظام لا يتمشى مع طبيعة الملكية السياحية ولا مع الغرض منها، إذ أن المشرع الفرنسي في قانون ١٩٦٧ يعتمد حق ملكية خالص ومنفرد لمالك الشقة على شقته، وحقاً مشتركاً على

الأجزاء العامة من المبنى، في حين أن الملكية السياحية تفترض تعدد الملاك على الشقة أو الوحدة^(١).

٣ - كما أن ملكية الشيوخ (مادة رقم ٨١٥ من القانون المدني) تفترض أن للمالك على الشيوخ الحق في ترك الملكية الشائعة أو طلب تقسيمها، إما لأن حقه محدد بخمس سنوات أو لأنه يريد ترك الملكية الشائعة. ويعني هذا الترك أو ذلك التقسيم، إهدار الطبيعة الخاصة للملكية السياحية التي تفترض التزام المالك السائح بوحده للفترة المحددة سلفاً دون أن يتسنى له أن يتخلى عنها دون مقابل، أو أن يطلب تقسيم الملكية السياحية. بل ثار خلاف في الفقه وفي القضاء في فرنسا بخصوص تطبيق نص المادة ١٨٧٣ من مدونة التجارة، التي تبيح الترك أو طلب التقسيم على الملكية السياحية، فكانت غالبية الأحكام التي تفرض هذا التطبيق، في حين ظهرت أحكام تمنع تطبيق نص المادة ٣ - ١٨٧٣ تجاري على أساس أن مجموع الملاك اتفقوا حين إنشاء الملكية السياحية الشائعة على عدم ممارسة هذا الحق بشكل صريح أو ضمني^(٢).

أمام هذا الوضع، وبسبب انتشار المجمعات السياحية التي تخضع لهذا النوع من الملكيات، لم يجد المشرع الفرنسي بدأً من التدخل، ليحسم بذلك النزاع والتردد القائمين، فاختر نظام الشركة، كنظام وحيد لتشييد المجمعات الخاضعة للملكية السياحية وإدارتها، في إطار القانون رقم ١٨ - ٨٦ الصادر في ١/٦/١٩٨٦^(٣)، والذي يعتبر النظام القانوني الفرنسي للملكية السياحية. فنتناول أهم أحكامه في عنوانين، وكما يلي:

(١) يعتمد المشرع الفرنسي صيغة الثنائية (le dualisme) في تحديد طبيعة حق مالك الشقة في إطار قانون ١٩٦٧، فهو مالك وحيد لشقته ومالك على الشيوخ مع بقية الملاك بالنسبة لبقية أجزاء المبنى، انظر لهذه الطبيعة رسالتنا لنيل درجة الدكتوراة:

“la nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement”. Paris II. 1987 p. 64 et s.s.

(٢) لآراء الفقهاء وللأحكام، انظر: F. Delhay; “la nature juridique de l'indivision”. Thèse, Lille, 1968 p. 210 et s.s.

(٣) وقد حدد المشرع الفرنسي تاريخ ١/٨/١٩٨٨ لكي تخضع الشركات السابقة على إصدار القانون لأحكامه،

انظر F. Givord et C. Giverdon; “la copropriété”. 3ème éd. Paris 1987. Ch. 9. p. 9.

(٦) أولاً: الطبيعة القانونية لحق الملكية السياحية:

يمكن تحديد هذه الطبيعة القانونية من خلال دراسة وضع الملاك الشركاء وتحديد حقوقهم وواجباتهم:

١ - فهم يستفيدون من مسؤولية محدودة عن ديون الشركة، تقاس على أساس مساهمة كل منهم (حصته) (م٤ من قانون ١٩٨٦)، في حين أن الوضع العام لهذا النوع من الشركات (م١٨٥٧) تجاري فرنسي يفترض مسؤولية كل منهم عن كل ديون الشركة.

٢ - يستفيد السائحون الملاك (الشركاء) من ضمانات أكيدة يقرها نص (م١١) من قانون ١٩٨٦، وتتمثل في ضرورة تحديد حقوق الشركاء وواجباتهم، قبل اتخاذ أية مبادرة تتعلق بشراء المجمع أو بنائه، وذلك من خلال تدوين ثلاث وثائق تنصب على:

* وثيقة تتضمن نظام المشاركة والتمثيل لكل الشركاء في مجلس إدارة المجمع (م١٤).

* النظام الداخلي الذي يحدد الهدف من شراء المجمع أو تشييده، وتخصيص أجزائه المختلفة، وكيفية استخدام التجهيزات العامة فيه (م٨).

* النظام الداخلي الذي يتضمن تحديد الأجزاء وتقسيم المبنى إلى وحدات، مع تحديد الوحدات الخاصة بكل مالك شريك وتاريخ الحق في الاستخدام والانتفاع بهذه الوحدة (م٨)، كما يلحق بهذا النظام جدول يبين القدر الذي يقابل كل وحدة من مجموع الأسهم ذات الحصة في الشركة.

٣ - كما تنص المادة (٢٣) على ضرورة أن يعترف للمالك الشريك بالحق في تأجير أو إعارة الوحدة التي يمتلكها في التاريخ المخصص له، كما أن له الحق في التصرف بحصته أو أسهمه في الشركة، (على أن يُسلم المتصرف له العديد من الوثائق التي تنظم الحياة في المجمع) (م٢٠).

٤ - في الحالات التي تعاني فيها الشركة من صعوبات مالية، يتحمل كل مالك شريك بقدر يقابل حصته في رأس مال الشركة، كما يساهم كل منهم في النفقات التي ترتبط بالاصلاحيات أو بالترميمات أو بإعادة البناء الكامل أو الجزئي وبنفس القدر (٣م/١).

٥ - أما المساهمات العادية والدورية في تكاليف إدارة المبنى وصيانته، فإن نص المادة (٩) يقسمها إلى نوعين^(١):

* المساهمات الدورية التي ترتبط بإدارة الشركة والمجمع ذاته (الأجزاء العامة منه) وتكون نسبة مساهمة كل شريك معادلة لحصته في الشركة.

* نفقات الخدمات التي تقدم في المبنى (الحراسة، التنظيف، ... الخ) وتكون المساهمة فيها حسب المدة التي يستخدم فيها المالك الشريك الوحدة المخصصة له، وبحسب الفائدة التي تخصص من هذه الخدمات لكل وحدة.

وفي الحالات التي يخل فيها أحد الملاك الشركاء بواجبه بالمساهمة في النفقات، فإن للشركة ومن خلال قرار الجمعية العمومية للشركاء أن تحرم الشريك من حقه في استخدام الوحدة المخصصة له (٣م فقرة أخيرة)، تطبيقاً لنص المادة L.214-4 من مدونة قانون البناء الفرنسي، ويكون الحرمان من خلال تعليق حقه في الاستخدام لحين تمام أداء ما عليه، وإلا يكون للشركاء الحق في عرض حصته للبيع. إذن ينظم وضع المالك الشريك على أساس الأحكام التي تنظم الشركة أساساً، مع تطويع هذا النظام ليتناسب مع الهدف من الملكية السياحية، وبذلك يمكن أن نخلص إلى القول إن المالك السائح، شريك في إطار الشركة التي تملك المجمع وتديره^(٢).

(١) لتفاصيل هذه المساهمات، انظر: M. Weismann; "Copropriété" 13ème éd. Paris 1987. p. 202 et suiv.

(٢) مع استبعاد الصور الأخرى للاشتراك في الملكية، كالشيوخ وملكية الشقق، انظر: N. Doyon; "la Société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé (Loi N° 86-18, du 6.1.1986)".

J.C.P. éd. not. I 1986 p. 121.

(٧) ثانياً: أحكام الإدارة والرقابة عليها:

ينبغي التمييز في هذا الصدد بين إدارة الشركة التي تضم مجموع الشركاء الملاك إلى جانب المستثمر ذاته، وبين إدارة المجمع وصيانته:

١ - فأما الشركة التي تضم مجموع الشركاء السياح بالإضافة إلى المستثمر، فينبغي أن يعين مجلس إدارتها يختاره مجموع الشركاء، وعلى ألا تقل حصة هؤلاء عن ٥٠٪ من مجموع الحصص في الشركة (م٥). وهذا الحكم من النظام العام، فلا بد من تعيين مجلس لإدارة الشركة، وينبغي ألا تقل حصص الشركاء الذين يوافقون على تعيين أعضاء المجلس عن نسبة الخمسين بالمائة.

٢ - كذلك يعين مدير للمجمع، يقوم على متابعة الشؤون اليومية فيه، وفي هذا الخصوص تنص (م٧) على أن يعين ممثل للشركة مديراً للمجمع، ولا يجوز تعيين شخص من خارج الشركة، وهذا الحكم أيضاً من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على خلافه، ويكون التعيين بموافقة الأعضاء والذين يمتلكون خمسين بالمائة من الحصص على الأقل.

أما القرارات التي تخص إدارة المجمع وصيانته وتحسينه، والتي يفترض فيها قدر من الأهمية لما تكبده من نفقات، فإنها تتخذ من قبل الجمعية العمومية للملاك التي يفرض القانون أن تجتمع مرة كل عام على الأقل (م٣/١٣)، وتكون هذه القرارات بأغلبية الأصوات الحاضرة أو الممثلة (م١/١٦)، أي ٥٠٪ زائد ١، في حين تنص المواد ٦، ١٦/٢ و ٣ و ٥ على أغلبية أخرى، تزيد عن ٥٠٪ من الأصوات وبحسب أهمية القرار وتأثيره على النفقات وعلى مستوى الحياة في المجمع.

ويمكن أن تدعو الجمعية العمومية لاجتماع غير عادي ولأسباب مهمة أو طارئة، وفق الشروط والإجراءات التي يحددها نص (م١٦) كما يتم اتخاذ القرارات في هذه الاجتماعات غير العادية وفقاً لأغلبية خاصة يحددها ذات النص.

ويتمتع كل شريك بنصيب من الأصوات يعادل حصته في المجمع (م٩)، في حين أن القرارات التي تهتم الخدمات والتجهيزات الموجودة في الأجزاء العامة من المجمع،

فإن نسبة الأصوات التي تخص كل شريك تقاس على أساس مساهمته في نفقات صيانة هذه الخدمات والتجهيزات وتسييرها (صالة الألعاب وحمام السباحة وغيرهما).

وينبغي أخيراً أن نشير إلى أن الملاك الذين يتمتعون بحقهم على وحدات مختلفة ولكن في ذات التاريخ، لهم الحق في أن يعينوا ممثلاً عنهم في الجمعية العمومية للملاك، يكون له ذات العدد من الأصوات التي يتمتع بها هؤلاء، كما أن له الحق في أن ينتدب شخصاً آخر غيره في ممارسة صلاحياته (م14)، ويكون تعيينه لمدة 3 سنوات يمكن تجديدها. ومن الملاحظ أن الملاك الذين يتمتعون بنفس الحقوق على ذات الوحدة ولكن في فترات زمنية مختلفة ليس لهم ذات الحق، إذ أن المشرع الفرنسي قد قدر أن الرابطة بين الملاك الذين يستعملون حقوقهم على وحدات مختلفة، ولكن في ذات الفترة الزمنية أقوى من الرابطة التي يمكن أن تقوم بين غيرهم.

3 - وفيما يخص الرقابة على نشاط الشركة، فإن المشرع الفرنسي يفرض تعيين ما يسمى بمجلس الرقابة (م18)، وذلك في الحالات التي لا يعين فيها أي مجلس من بين الملاك للمساهمة في إدارة المجمع، ويتم انتخاب أعضاء مجلس الرقابة من بين الشركاء ليعطي رأيه لإدارة الشركة ذاتها وللجمعية العمومية للشركاء، وله الحق أن يطلب الاطلاع على كل الوثائق التي تهم الشركة والمجمع. وبأتي تعيين هذا المجلس الرقابي لتقوية دور الشركاء في اتخاذ القرارات التي تهم الشركة والمجمع، إلى جانب ما تنص عليه الفقرة 4 من المادة 16 من أن القرارات المهمة بالنسبة للشركة أو المجمع لا يجوز أن يتم اتخاذها متى كان مجموع حصص الشركاء الملاك يقل عن 40٪، من مجموع الحصص في المجمع (أي نسبة ما يخص المستثمر ينبغي ألا تزيد عن 60٪)⁽¹⁾، ومن الواضح أن المستثمر

(1) وقد أصر بعض أعضاء البرلمان حين مناقشة القانون على إضافة هذا الحكم حماية للملاك من سيطرة المستثمر، انظر:

وهو شريك في الشركة والمجمع في ذات الوقت، قد تزيد حصته عن نسبة ٦٠٪، في الحالات التي يكون فيها عدد الوحدات المباعة قليلاً، فيتحكم بالقرارات المهمة التي تتعلق بالمجمع، ولاسيما في الحالات التي ترتب فيها هذه القرارات نفقات إضافية أو كبيرة على عاتق الشركاء المالك (كما لو رغب المستثمر في تنفيذ بعض أعمال البناء لتحسين مستوى المجمع لزيادة فرص بيع الوحدات غير المباعة). ولما كانت الأغلبية المطلوبة لمثل هذا القرار تزيد لتصل إلى ٨٠٪ من الحصص، فإن حرية المستثمر وقدرته على السيطرة على مصير المجمع تقل بشكل كبير.

خلاصة المبحث الأول

حين اعتمد المشرع الفرنسي نظام الشركة لتنظيم الملكية السياحية عام ١٩٨٦، فقد وضع بذلك الأساس لنظام موحد لهذه الملكية، ليعنى بانشائها وادارتها ويقرر بذلك الطبيعة القانونية لحق السائح المالك، فهو شريك في شركة تمتلك المجمع ويعترف له بموجب ذلك بنصيب في رأسمال الشركة يعادل مساهمته، كما يعترف له بالحق في استعمال وحدة سكنية (شقة أو غرفة أو شاليه) في المجمع بحسب حجم حصته، ولفترة زمنية محددة من العام، ولا يخلو هذا النظام من المزايا ولاسيما تسهيل التملك السياحي وتشديد المجمعات الخاضعة لهذا النظام، بيد أن أكبر عيوبه يتمثل في خضوع المالك الشريك لقرارات الأغلبية التي يؤثر فيها المستثمر الشريك الأكبر. وخير وسيلة لتجنب الخضوع للآثار السيئة أو المكلفة ماديا لمثل هذه القرارات، تكمن في الدخول في الشركة من خلال شراء حصص فيها مع اشتراط إمكانية بيع هذه الحصص للمستثمر ذاته في الحالات التي لا يرغب فيها المالك الشريك بالاستمرار في الشركة وفي استعمال الوحدة والمجمع (مع قبول احتمال خسارة بعض قيمة الحصص بطبيعة الحال)، إذ أن بيع الحصص في حالة عدم الرغبة في الاستمرار في استعمال الوحدة والمجمع، يظل أمراً صعباً بسبب زيادة العرض على الطلب في فرنسا.

المبحث الثاني ملكية الشيوخ كأساس لتنظيم الملكية السياحية

(٨) تقديم:

أمام ازدياد اللجوء إلى نظام الملكية السياحية في العديد من البلدان، لجأت بعض الدول ومن خلال حلول عملية وتقليدية إلى تنظيم هذه الملكية، ومن دون أن يصدر قانون خاص بتنظيمها، كما هو الحال في فرنسا. وأهم هذه الحلول يكمن في الاعتماد على نصوص القوانين المدنية المطبقة في العديد من الدول، والتي تنظم بشكل خاص صور ملكية الشيوخ (ملكية الشقق والطبقات)، مع تعديل هذه النصوص عملياً وفي الحدود الاتفاقية الممكنة وذلك في إسبانيا، وإيطاليا، وألمانيا، وبلجيكا وسويسرا، فاستخدمت تقنية تقوم على أساس تنظيم الملكية السياحية وفقاً للنصوص التي تنظم ملكية الشقق والطبقات، ولكي تظل الملكية السياحية في ضمن صور الملكية، وفي ذات الوقت أدخل شرط اتفاقي يمنع طلب القسمة، لكي تظل الملكية السياحية قائمة بين مختلف الملاك، فلا يكفي أن يطلب أحدهم القسمة لإنهائها^(١).

نتناول فيما يلي بشيء من التفصيل، الحلول التي تم التوصل إليها في العمل في البلدان التي أشرنا إليها، وذلك من خلال تقسيمها لثلاث طوائف، كما يلي:

(٩) أولاً: ملكية الشيوخ السياحية في إسبانيا وإيطاليا وألمانيا:

بسبب ندرة المراجع باللغتين الفرنسية والانجليزية التي تتناول تنظيم الملكية السياحية في هذه الدول، فلقد آثرنا أن نعالجها بشكل مختصر وتحت عنوان واحد:

(١) - ينظم أغلب القوانين المقارنة ملكية الشيوخ على أساس إمكانية طلب القسمة لأي من الشركاء على الشيوخ فلا يجبر أحد على أن يبقى مالكا على الشيوخ إلى الأبد، انظر نص المادة ١/٨٣٠ مدني كويتي، والمادة ٨١٥ مدني فرنسي، والمادة ١/٨١٥ مدني بلجيكي، و٨٣٤ مدني مصري، و٧٨٨ مدني سوري.

١ - إسبانيا: اعتمد المشرع الإسباني تعديلا حديثا لنص المادة ١/٤٠١ من القانون المدني الإسباني، يتم بموجبه تطبيق الملكية السياحية، كصورة من صور ملكية الشقق والطبقات وعلى أساس منع طلب القسمة باتفاق الملاك فيما بينهم، وبهذا قرب المشرع الإسباني الملكية السياحية من ملكية الشقق والطبقات، وهي الملكية على الشيوع التي لا يجوز طلب القسمة في شأنها^(١). وعليه، فإن الملكية السياحية في إسبانيا، ما هي إلا صورة خاصة من ملكية الشقق والطبقات، كل ما في الأمر أن السائح المالك يتمتع بحق استعمال واستغلال وحدة معينة ولفترة أو فترات زمنية محددة، وله صلاحيات مالك الشقة وعليه أعباء مالك الشقة، في حدود قيمة الوحدة والفترة الزمنية المخصصة له.

بيد أن هذا الحل يلقي اعتراض ونقد بعض الفقه الإسباني، الذي يفضل تطبيق قانون ١٩٦٠/٧/٢١ المنظم للملكية الأفقية، والذي يقوم على الاعتراف بحق الملكية على الوحدة وبحق الملكية الشائعة على الأجزاء العامة من المبنى، ويحول دون طلب القسمة بأي حال، دون حاجة للاتفاق على منع طلب القسمة^(٢).

ومن الملاحظ أن كلتا الصيغتين تعتمد على ملكية الشيوع، سواء بصورتها العامة أو من خلال تطبيق أحكام ملكية الشقق والطبقات بشكل خاص.

٢ - إيطاليا: على خلاف المشرع الإسباني، لم يتدخل المشرع الإيطالي بأية صورة لكي ينظم الملكية السياحية. وترك هذا الأمر للتطبيق العملي، فاتجه

(١) للقانون الأسباني، C. Dewas- Clément; "la multipropriété" Thèse' Paris 1974 p. 179.

J. Benne; "La propriété spatio- temporelle"; 73e Congrès des notaires de France, Strasbourg. 1976. p. 813.

(٢) أشار الى هؤلاء الفقهاء D. Kohli في رسالته المقدمة الى جامعة لوزان، انظر،

D. Kohli; "L'immeuble en temps partagé;

Prémisse en droit suisse". Thèse; Lausanne 1990. p. 59.

التطبيق، بشكل عام، نحو صورتين أساسيتين لتنظيم الملكية السياحية، وعلى أساس ملكية الشيوخ:

أما الصورة الأولى، فهي تعتمد على تقسيم المبنى الخاضع للملكية السياحية إلى حصص، ليقتني السائح المالك قدرًا من هذه الحصص يعادل قيمة الوحدة التي يرغب في استعمالها، ويدفع ثمنًا على هذا الأساس، ولكي يستعمل ويستغل الوحدة لفترة زمنية محددة. وهذه الصورة منتقدة من بعض الفقه الإيطالي، بسبب إمكانية تعديل الغرض الذي خصص المبنى له بقرار من السائحين الملاك الذين يملكون أغلبية الحصص، فلا يعود المبنى مخصصًا للملكية السياحية، إضافة إلى أن طلب القسمة قائم وممكن قبله، مما يعني نهاية الملكية السياحية^(١).

لذلك يفضل الفقه الإيطالي الصورة الثانية، التي تقوم على أساس اشتراك مجموعة من السائحين الملاك فيما بينهم في ملكية شائعة محلها وحدة سكنية في مجمع، بحيث يستخدم كل منهم هذه الوحدة فترة زمنية محددة، ويتحمل أعباءها فيما يعادل هذه الفترة. وبالتالي يمكن الاتفاق على منع طلب القسمة وإنهاء الملكية السياحية الشائعة، لمدة لا تقل عن عشر سنوات، يمكن تجديدها (م/١١١١/٢ مدني إيطالي). بل إن طلب القسمة هذا مقيد بنص المادة ١١١٢ مدني إيطالي، التي تمنع تقسيم المال الشائع، متى أدت القسمة إلى الحيلولة دون الاستفادة من هذا المال، بالإضافة إلى أن تغيير الغرض من استخدام الوحدة المملوكة على الشيوخ، يحتاج إلى إجماع السائحين الملاك ولا يكفي أن توافق الأغلبية على تغيير هذا الغرض، كما هو الحال بالنسبة للصورة التي سبق تناولها^(٢).

٣ - ألمانيا: في غياب التنظيم التشريعي للملكية السياحية في ألمانيا، تم تطبيق نصوص القانون المدني الألماني التي تنظم ملكية الشقق والطبقات على الملكية السياحية (م/٧٤٩/٢ مدني ألماني وما بعدها).

D. Kohli; Thèse précitée; p. 56.

(١) انظر للانتقادات،

D. Kohli; p. 57.

(٢) لهذه المزاي،

فاعتبر السائح المالك مالكا للشقة، له حقوق المالك وعليه أعباؤه، كل ما في الأمر أنه يشترك مع غيره في هذه الملكية، لأنها محددة بالنسبة له زمنيا خلال السنة. وعلى الرغم من أن لهذا الحل مزايا عديدة، أهمها أن الملكية السياحية في هذه الحالة لا يهددها طلب التقسيم، إلا أن بعض الفقه الألماني يعترض على هذه الصيغة، لأن ملكية الشقق تتضمن ملكية خاصة ومنفردة، لا يجوز تقييدها من حيث الزمان، ومن حيث صلاحية التصرف فلا يشترك فيها^(١).

(١٠) ثانيا: ملكية الشيوخ السياحية في بلجيكا وسويسرا:

١ - بلجيكا: يقر الفقه البلجيكي صورتين للملكية السياحية جرى عليهما العمل في تلك البلاد لتنظيم هذه الملكية، وبالأستناد إلى ملكية الشيوخ: فهناك الملكية السياحية التي تنجم عن أيلولة ملكية الشقة أو الوحدة لعدد من الملاك (كالورثة)، لتكون ملكيتها شائعة واستخدامها منظما فيما بينهم بحسب الزمان، وهي الملكية السياحية المفروضة.

وهناك الملكية السياحية التي تقوم بسبب تجمع عدة أشخاص لإنشاء مجمع سكني يقسم إلى وحدات يتم استعمالها بالتناوب، وفي هذا الخصوص كان الفقه البلجيكي، وحتى زمن قريب، متفقا على أن نص المادة ٨١٥ مدني بلجيكي، لا ينطبق على هذه الصورة الاختيارية من الملكية الشائعة، وهو اتفاق يعني تطبيق نظام الملكية الشائعة على الملكية السياحية، من دون أن يهددها خطر التقسيم بأي حال^(٢). بيد أن بعض الفقه الحديث، ينتقد هذا الرأي، وينادي بضرورة تنظيم الملكية السياحية من خلال قانون خاص بها، إذ أن القول بعدم انطباق نص المادة ٨١٥ مدني بلجيكي، «خطأ قانوني لا مبرر له»^(٣).

(١) T. Peisley 'Time share in Europe'.

(١) للقانون الألماني،

Travel & Tourisme Analyst. London. No 8. 1986. p. 19 ss.

D. Kohli, p. 61.

(٢) انظر: A. Hervieu; "La multipropriété ou copropriété dans le temps" mémoire D.E.A.

Caen 1971 p. 36.

(٣) انظر: D. Le Chien et R. Pirson; "L'art. 815 du c.c. belge et l'indivision Volontaire à titre principal".

la Copropriété, Bruxelles 1985. p. 249.

٢ - سويسرا:- أمام انتشار الملكيات السياحية في سويسرا، وفي غياب التنظيم التشريعي المباشر لهذه الملكية، تم اللجوء إلى العديد من الصيغ لتنفيذها وإدارتها، ومن خلال الاعتماد على ملكية الشيوخ بشكل أساسي:-

- إذ يقترح بعض الفقه اللجوء إلى النصوص القانونية التي تنظم ملكية الطبقات (قانون ١٩٦٣)، ومن خلال الاعتراف للسائح المالك بحق عيني على المبنى أو المجمع ككل، ومن خلال تخصيص عدد من الحصص له، وبحق انتفاع واستعمال واستغلال على وحدة محددة. كل ما في الأمر، أن استخدام الحق الأخير محدود في فترة أو فترات زمنية محددة. وميزة هذا الحل تكمن في تقريب الملكية السياحية، من ملكية الطبقات التي ينظمها قانون ١٩٦٣ في سويسرا والذي أدخل العديد من التعديلات على القانون المدني السويسري، وأهمها نص المادة ١/٦٥٠ مدني سويسري، التي تمنع تقسيم الملكية الشائعة على الطبقات، ونص المادة ٢/٦٤٨ الذي يفرض إجماع الملاك على قرار تغيير تخصيص المبنى، أي إنهاء الملكية السياحية^(١).

- كذلك تم طرح النظام القانوني الخاص بملكية الشقق (م ٦٤٦ مدني سويسري وما بعدها) لتحقيق الملكيات السياحية وإدارتها، وعلى أساس أن يلحق بالنظام اتفاق بين الملاك (يتم تسجيله في السجل العقاري كضمانة لدوامه)، يقسم المبنى أو المجمع من خلاله إلى وحدات يخصص الانتفاع بها بالتناوب بين الملاك^(٢).

- وصيغة ثالثة تم اعتمادها في العمل تقوم على الجمع بين النظامين السابقين أي ملكية الشقق وملكية الطبقات، بحيث يكون حق السائح المالك خليطا من الملكية الشائعة على المبنى ككل، والملكية الشائعة على الوحدة المخصصة له

(١) لهذه الصيغة ونقدها، انظر، M. Schmit; "La multipropriété en droit Français et suisse. Mémoire. Genève october 1984. p. 23.

(٢) لهذا الرأي، D. Kohli, op. cit. p. 91.

مع غيره من الملاك الذين ينتفعون بذات الشقة أو الوحدة. وللحق، فإن هذا النظام وإن شابه التعقيد، وإن انتقده بعض الفقه السويسري، إلا أن اللجوء إليه في العمل متكرر^(١) فهو يقدم العديد من المزايا بالنظر إلى طبيعة النظام القانوني السويسري، وعلى الأخص الميزة التي يشير إليها بعض الفقه، والتي تتمثل في أن المبنى ككل يخضع للملكية المشتركة للطبقات من حيث تنظيمها وإدارتها، في حين تخضع كل وحدة للملكية المشتركة للشقق، من حيث تقسيم استخدامها بين الملاك في الزمان ومن حيث إدارتها^(٢).

- وأخيراً، فإن هناك صيغة... نادراً ما ظهرت في العمل...، تعتمد ملكية الشيوخ بين عدد محدود (٦ أشخاص) من الملاك، وعلى أساس تملكهم على الشيوخ لوحدة سكنية (بناء أو فيلا)، ليستغل كل منهم جزءاً من المجمع أو كله في فترات زمنية محددة، ومن دون أن يكون هناك اتفاق مكتوب أو محدد فيما يتعلق بهذا التقاسم أو فيما يتعلق بالإدارة، وإنما يكفي بالانسجام ما بين هؤلاء الملاك، الذين تربط بينهم معرفة سابقة أو قرابة في الغالب من الحالات^(٣).

يقودنا عرض الأنظمة القانونية في البلاد التي اعتمدت ملكية الشيوخ كأساس لتحقيق الملكية السياحية وإدارتها، إلى دراسة قواعد الإدارة بشكل مختصر، وعرض حقوق والتزامات السائح المالك على الشيوخ، من خلال دراسة تنظيم وإدارة الملكية السياحية على الشيوخ في القانون السويسري.

(١) لهذه الانتقادات، انظر آراء الفقهاء التي أشار إليها، D. Kohli, p. 87. ss.

(٢) انظر، M. Schmit, op. cit. p. 19.

(٣) وهي ذات الصيغة التي طبقت في فرنسا تحت تسمية "Propriété Club"، انظر،

A. Lamoureux; "Propriété Club". le Figaro. Paris le 4.12.1970. p. 19.

كذلك، تطبق بعض مؤسسات الاستثمار العقاري السويسرية حالياً نظام الشركة الفرنسي، في غياب التنظيم التشريعي،

انظر، D. Kohli; op. Cit. p. 155

M. Schmit; op. Cit. p. 29.

(١٠) ثالثاً: تنظيم الملكية السياحية على الشيوخ وإدارتها:

كنتيجة لاعتماد الملكية على الشيوخ لتحقيق الملكية السياحية وتنظيمها، فإن قواعد تنظيم الملكية الشائعة وإدارتها تطبق على الملكية السياحية، وإذا كان حق السائح المالك هو حق ملكية عقارية، فإن الملكية السياحية تفرض وضعاً خاصاً فيما يتعلق بحقوق السائح المالك وإلتزاماته.

١ - حقوق السائح المالك: يمكن أن نلخص هذه الحقوق فيما يلي:

الحق في استخدام وحدة (شقة، شاليه) داخل المجمع لفترات زمنية محددة، والحق في الاستخدام شخصياً، أو الاستغلال بالتأجير، أو الإعارة. والقدرة على التصرف بحقه ببيعه أو التنازل عنه، مع انتقال حقه لورثته حال الوفاة.

بالإضافة إلى إمكانية رهن جزء من المبنى (بعض وحداته) بقرار من بعض أو كل السائحين الملاك^(١).

وأخيراً، هناك الحق الممنوح له باستبدال وحدته التي يستخدمها مع غيره من الملاك السياح، أو باستبدال الفترة الزمنية بغيرها.

٢ - التزامات السائح المالك: يلتزم المالك بما يلي:

- استخدام وحدته باحترام الأنظمة الداخلية للانتفاع بالأجزاء العامة من المجمع، بالإضافة إلى احترام حقوق الجوار التي تقوم بينه وبين بقية الملاك.
- عدم إدخال تعديلات جوهريّة على الوحدة التي يستخدمها، والعناية بما تحويه هذه الوحدة من أثاث وأدوات، ويسأل عن كل تلف وعن نفقات إصلاح واستبدال ما يتلف حين استخدامه، وبخطأ منه أو بخطأ من يسأل عنهم (أفراد

(١) انظر للرهن J.F. Laurent; "les gages grevant la propriété par étages". Thèse Lausanne; 1980. p. 63.

عائلته مثلاً)، وعادة يتم تحديد التلف من خلال جرد يتم بمعرفة مدير المجمع أو حارسه، عند دخول كل سائح مالك ومغادرته.

- احترام موعد المغادرة حين تنتهي الفترة المحددة، وفي حالة التأخير قد يلزم السائح المالك بدفع مقابل فترة زمنية أخرى، أو غرامة تقدر على أساس عدد ساعات التأخير.

- المساهمة بقدر محدد في كل النفقات التي تتكبدها إدارة وصيانة المجمع، بأجزائه العامة والخاصة، وتقاس نسبة المساهمة على أساس حجم الوحدة، وعلى أساس انتفاع السائح المالك بالأجزاء العامة التي تتطلب نفقات لإدارتها وصيانتها.

وفي حالة تخلف السائح المالك عن الوفاء بما عليه، فإنه قد يحرم من حقه في استخدام الوحدة إلى حين الوفاء (بعد إعداره بطبيعة الحال)، بل قد يتم تأجير وحدته وعلى نفقته مع استخدام حصيلة الإيجار لدفع حصته، فإن لم يؤد ما عليه رغم كل ذلك، يتم عرض حصته للبيع^(١).

من ناحية أخرى، فإن القرارات التي تهم المجمع الخاضع للملكية السياحية يتم اتخاذها من خلال الجمعية العمومية للملاك، التي تعقد مرة على الأقل كل عام، ويكون لكل عضو الحق في أصوات تعادل حصته، وعلى أن يمنع العضو الذي يمتلك قدراً كبيراً من الحصص من التحكم بقرارات الجمعية، ولا سيما المهمة منها، والتي تكبد نفقات كبيرة، وذلك من خلال نص صريح في نظام إنشاء الملكية السياحية وإدارتها، كذلك يتم تحديد الأغلبية المطلوبة لاتخاذ كل قرار، بحسب أهميته، كما يعهد بإدارة المجمع للمستثمر الذي بناه أو لجهة مستقلة، وعلى أن تعين لجنة للرقابة على أعمال الإدارة^(٢).

(١) لعقوبات التأخير في الوفاء بالحصص في النفقات، انظر D. Kohli; "op. cit p. 116.

(٢) انظر للإدارة بشكل عام، G. Flattet; "La multipropriété en Suisse". Zurich, 1990.

* خلاصة المبحث الثاني :

يضي تطبيق نظام ملكية الشيوخ بصوره المختلفة لتحقيق الملكية السياحية وإدارتها العديد من المزايا، وأهمها، اعتبار الملكية السياحية ملكية عقارية، مع تسجيلها في السجل العقاري (وخاصة في سويسرا وألمانيا)، مما يحقق للمالك السائح الشعور بقيمة هذه الملكية وباستقرارها. وذلك بالإضافة إلى ميزة استخدام نظام إدارة الملكية الشائعة، كملكية الشقق والطبقات، وهو نظام مستقر وواضح في العديد من الدول، بيد أن استخدام الملكية الشائعة كإطار للملكية السياحية، هو أمر لا يخلو من العيوب القانونية والعملية، فعلى المستوى القانوني، لا يزال الفقه في العديد من الدول يشكك في شرعية هذه الصيغة، ولا سيما في إمكانية تحديد الملكية الشائعة من حيث الزمان، كما يتطلبه نظام الملكية السياحية، وبإمكانية منع طلب القسمة، وهو أمر ممكن لكل أنواع الملكية الشائعة تقريبا، ومحظور فيما يتعلق بالملكية السياحية.

لذلك، وفي غياب التنظيم القانوني الصريح للملكية السياحية، في الدول التي تناولناها في هذا المبحث، فإن التطبيق العملي يشهد تنظيم الملكية السياحية على أسس أخرى مختلفة إلى جانب ملكية الشيوخ. ففي إيطاليا وسويسرا، يكون اللجوء في بعض الحالات إلى تقنية الشركة، كالنظام الفرنسي، لتحقيق الملكيات السياحية وإدارتها^(١). وفي ألمانيا، يلجأ العديد من الألمان إلى التملك خارج ألمانيا، ولاسيما في سويسرا، لتجنب التعقيدات القانونية ومشكلات الإدارة الناجمة عن تطبيق نظام ملكية الشيوخ على الملكيات السياحية في ألمانيا، ولتحقيق أغراض تتعلق بالضرائب وبغير ذلك من الاعتبارات^(٢). وحتى في سويسرا ذاتها، فإن الأمر

(١) انظر، D. Kohli, p.56, 131.

(٢) يشير العديد من الكتاب إلى لجوء المواطنين الألمان إلى الانضمام الى شركات الملكية السياحية في سويسرا، ومنها شركة Hapimag S. A. حيث يشكل الألمان ما يقرب من ٧٠٪ من مجموع الشركاء، انظر،

V. Tissières; "Vacances en dividende" Journal "Le Matin", Suisse, Lausanne du 29.7.1987. P.5; M. Schmit; Op. cit. P. 29.

لم يحسم حتى يومنا هذا، حيث يتردد المشرع السويسري في تنظيم الملكية السياحية، كما أن التطبيق العملي يتجه في بعض الأحيان إلى معالجتها على أنها صورة من الخدمات السياحية والفندقية كما سنراه فيما يلي في المبحث الرابع من هذه الدراسة، فلا تعد ملكية بأية حال بالنسبة لبعض المستثمرين، بل تقترب من حق الإيجار أو الاستعمال.

المبحث الثالث الملكية السياحية في بريطانيا والولايات المتحدة الأمريكية

(١١) تقديم:

كحقيقة أولية، فإن التفرقة بين الصيغ المستخدمة في بريطانيا والولايات المتحدة، هي أمر متعذر بسبب التشابه بين النظام القانوني في هاتين الأمتين، ومن الضروري أن نبه إلى أن الصيغ المستخدمة هناك، لها طبيعتها الخاصة، فتصعب مقارنتها بالصيغ التي تناولناها سابقا في معظم الدول الأوروبية.

نتناول فيما يلي تنظيم الملكية السياحية في بريطانيا أولاً، ثم في الولايات المتحدة الأمريكية، ثانياً.

(١٢) الملكية السياحية في بريطانيا:

أمام تطور الملكيات السياحية في دول أوروبا، وقف المستثمرون البريطانيون موقف المراقب، ولم تظهر الملكية السياحية في بريطانيا إلا في بداية عام ١٩٧٦، حيث بنيت في اسكتلندا مجمعات سياحية خاضعة للملكية السياحية. وبعد أن تخلى المستثمرون والمواطنون عن الحذر الذي شاب بدايات الملكية السياحية، انتشرت المجمعات الخاضعة لهذا النظام في بريطانيا منذ عام ١٩٨٠، لتصل عام ١٩٨٨ إلى

ما يقرب من مائة وعشرين ألف مجمع خاضع لهذا النظام^(١)، في مختلف أنحاء المملكة المتحدة. هذا العدد الضخم من الملكيات السياحية، بالإضافة إلى الملكيات السياحية التي يملكها مواطنون بريطانيون في كل من اسبانيا والبرتغال، دفع المستثمرين العقاريين إلى إنشاء اتحاد الملكيات السياحية تحت اسم (The Timeshare Developers Association)، بهدف تنظيم النشاط الاقتصادي والاجتماعي المرتبط بالملكيات السياحية، سواء داخل بريطانيا أو خارجها، ويضم هذا الاتحاد المستثمرين العقاريين العاملين في هذا المجال، فلا يسمح للسائحين الملاك بالانضمام له، فهو اتحاد مهني، وإن كان نص المادة ٣ من اللائحة الأساسية لهذا الاتحاد ينص على أن يقوم الاتحاد بالدفاع عن مصالح الملاك السائحين أيضا. وفي هذا الخصوص، فإن الاتحاد قد تبنى مدونة «لأخلاقيات المهنة» من شأنها أن تنظم كيفية ممارسة الاستثمار في مجال الملكيات السياحية، وذلك لتحسين صورة المستثمرين في هذا المجال، هذه الصورة التي أساء إليها العديد من الدخلاء والطامعين، على حد تعبير بعض الكتاب^(٢). ومن أبرز ما جاء في هذه المدونة الأخلاقية من قواعد، ما يرتبط بالدعاية والإعلان، حيث مُنعت بعض صور الدعاية غير الدقيقة والمضللة، والدعاية التي من شأنها أن تحث المواطنين على الدخول في الملكية السياحية تحت ضغط الالحاح، ودون مهلة معقولة للتفكير.

كذلك نصت هذه المدونة على إلزام المستثمرين بإعطاء المشتري مهلة خمسة أيام للعدول عن الصفقة، بعد قبولها، كما أنشئت لجنة تقوم بدور الوساطة والتحكيم في النزاعات التي تنشأ بين المستثمرين والسائحين الملاك في خصوص الملكية السياحية^(٣)، فساهم ذلك في زيادة انتشار الملكية السياحية بين المواطنين

(١) للتطور التاريخي، انظر J. Edmonds; "International Timesharing"; 2nd edition, London, 1986. P. 19.

(٢) انظر الانتقادات التي وجهت لأساليب الدعاية، D. Churchill; op, cit. p. 10.

(٣) لهذه الاجراءات، انظر

J. Bennan; "E.E.C. acts on Foreign Sales". Financial Times, London, 7.2. 1987. P. 43.

البريطانيين، سواء داخل بريطانيا ذاتها، أو خارجها، في اسبانيا والبرتغال على وجه الخصوص.

ويقودنا ما سبق إلى التساؤل حول الصيغة أو الصيغ المستخدمة لإنشاء الملكية السياحية على مجمع أو مجمعات محددة في القانون البريطاني، والطبيعة القانونية لحق السائح المالك.

وفي هذا الخصوص، فإن طبيعة التشريع البريطاني القائم على نظام السوابق القضائية (عدا اسكتلندا)، والرغبة في عدم التدخل بتشريعات مكتوبة، أدت إلى ظهور أربع صيغ في العمل لتنظيم الملكية السياحية، في إطار ما يسمى بـ {Common Law}، في حين أن النظام {Trust} «البريطاني، يعرف صيغة وحيدة للملكية السياحية»^(١).

١ - فهناك صيغة ترتبط بالنظام البريطاني تسمى Licences أو الترخيص، حيث يبرم عقد بين المستثمر وكل سائح، بموجبه يكون للسائح الحق في استخدام الوحدة شخصياً لمدة محددة في السنة، خلال عدة سنوات. ومن الملاحظ أن حق السائح هنا، لا يعدو أن يكون حقاً شخصياً يقترب من حق الإيجار Personal interest في حين أن حق الإيجار المعروف بـ Lease، في القانون البريطاني يخول لصاحبه حقاً عينياً على المال المستأجر.

٢ - وهناك صيغة الإيجار المعروفة بـ lease، وفيها يبرم عقد إيجار يرد على الوحدة Lease arrangement يتمتع من خلاله السائح بالحق في استخدام الوحدة لفترة محددة من السنة، ولعدة سنوات. ومن الملاحظ أن حق السائح tenant أقوى من الحق الذي يعترف له به في نطاق الاتفاق السابق، حيث يتمتع بثبات أكبر، فهذا الحق نابع من حق عيني.

(١) لهذه الصيغ انظر، C. Jenkins; "Practical Timeshare and group ownership". London, 1987, P. 1.

٣ - وهناك صيغة تعرف باسم «النادي» {The Club}، وهي على صورتين:

* **الأولى:** الصورة التي ينشئ فيها المستثمر نادياً للسياح الملاك، فيكون كل سائح عضواً في النادي {Member}، مع إعطائه شهادة تثبت عضويته وتخوله استخدام وحدة معينة لفترة أو لفترات زمنية محددة، وقد تعارف على تسمية هذه الصورة بـ Propriety club لأن المالك يحتفظ بالملكية.

ومن الواضح أن إفلاس النادي في هذه الحالة، يحيل السياح الملاك إلى مجرد دائنين عاديين.

* **الثانية:** هي الصورة التي ينشئ فيها المستثمر ما يسمى بـ {Trustee} لحساب السياح الملاك، مما يقوي حقهم، فيجعله ذا طبيعة شبه عقارية.

٤ - وهناك صيغة الشركة، التي تنشأ من قبل المستثمر «شركة ذات مسؤولية محدودة» فيكون السياح الملاك شركاء بحصص محددة.

وأخيراً، فإن نظام Trust الإنجليزي يسمح بتقسيم الملكية بين المالك ذاته (المستثمر)، ومجموع السياح الملاك، وعلى أساس أن الأول هو المالك القانوني، في حين أن الآخرين المستفيدين من الـ {Trust}، هم السياح الملاك. وهذه الصيغة تبدو سهلة التطبيق لتلاؤمها مع نظام الـ {Trust} الإنجليزي الذي يقوم أساساً على تقسيم الملكية^(١).

(١٣) الملكية السياحية في الولايات المتحدة:

للدلالة على أهمية الملكية السياحية وانتشارها في الولايات المتحدة، فإن أحد الكتاب يصف الوضع بشيء من السخرية حين يقول إن «التطبيق العملي في أمريكا يعرف في تنظيم الملكية السياحية وإدارتها صيغاً تتعدد بتعدد المستثمرين في هذا

(١) انظر لشرح القانون الإنجليزي ونظام "Trust" "Les grands Systèmes de droit Contemporain". 8 ème éd. Paris 1982. p. 343 ss.

المجال الاقتصادي والعقاري»^(١)، وتعكس هذه العبارة حقيقة انتشار الملكية السياحية في تلك البلاد، ولاسيما أن نظام {States} المطبق في أمريكا لتقسيم الملكية العقارية يسهل مهمة المستثمرين في إنشاء الملكيات السياحية.

بل إن أغلب الولايات الأمريكية، وأمام انتشار الملكية السياحية، قد لجأ إلى تبني تشريعات تنظم هذه الملكية، على نحو لا يخلو من الانسجام بين مختلف تشريعات الولايات. ويرجع الانسجام إلى لجوء العديد من الولايات إلى تنظيم الملكية السياحية على أساس من مقترحين تشريعيين، أولهما تقدمت به عام ١٩٧٩ اللجنة الوطنية لتوحيد تشريعات الولايات تحت اسم: «القانون الموحد لتنظيم الملكية العقارية السياحية»، وثانيهما تقدم به الاتحاد الوطني لملاك العقارات تحت تسمية: «صيغة نموذجية لقانون الملكية السياحية»^(٢).

وبذلك بدأت التشريعات التي تنظم الملكية السياحية في الولايات المختلفة تشهد انسجاماً كبيراً فيما بينها، ولاسيما أن تطبيق هذه التشريعات يتم من خلال تشريعات فيدرالية موحدة، كتشريع الضرائب الموحد وتشريع حماية المستهلكين الموحد. وبذلك يمكن تقسيم صور الملكية السياحية في الولايات المتحدة إلى ثلاث طوائف أساسية، وكما يلي:

١ - الطائفة الأولى: وهي الطائفة الأكثر انتشاراً، وفيها يُعطى المستثمر العقاري Developer الحق في استعمال right to use للسائح المالك، ومن خلال عقد The Vacation lease, The Vacation Licence، باستعمال وحدة سكنية لفترة زمنية في السنة ولعدة سنوات (ما بين ١٢ إلى ٥٠ سنة)، مع ملاحظة أن صيغة

(١) T. J. Daves' "Time Sharing Ownership- Legal and Practical Problems". St. Johns Law Review, New York 1974. p. 1183.

(٢) E.H. Pollack; "Time Sharing. or time is money, but will it sell? انظر لهاتين الصيغتين، "Real State Law Journal. N. Y. 1982. P. 296.

Vacation Lease فقط تعطي للمالك الحق في الإيجار من الباطن والقدرة على التصرف بحقه ببيعه مثلاً.

ومع وجود بعض الخلافات بين الصورتين السابقتين، إلا أن التمييز بينهما أمر صعب، علماً بأن أيّاً من الصورتين السابقتين، لا تعطي للسائح المالك أي حق ملكية عقارية^(١).

٢ - الطائفة الثانية: تركز الصيغ التي تندرج تحت هذه الطائفة على استخدام ملكية الشقة كأساس لتنظيم الملكية السياحية، وتوجد صيغتين اثنتين رائجتين في العمل:

الأولى: وتعرف باسم timeshare ownership، وفيها يقوم المستثمر بإنشاء ملكية للشقق على مجمع، بحيث يتمتع مالك كل شقة بميزات نظام ملكية الشقق، وفي ذات الوقت ومن خلال عقد، يتم تحديد الفترة الزمنية المخصصة لكل مالك من كل عام، وبذلك يتم تقريب الملكية السياحية من الملكية العقارية، فيوصف السائح المالك بأنه Tenant in Common ومع ذلك، فإن هذه الصيغة يشوبها عيبان اثنان:

* فمن ناحية، فإن غياب التنظيم التشريعي الذي يمنع وبشكل صريح طلب تقسيم هذه الملكية، يعني إمكانية تقسيمها كما هو الحال بالنسبة لأية ملكية شائعة.

* إن العقد أو الاتفاق الذي يحدد تقسيم الوحدات من حيث الأشخاص ومن حيث الزمان، لا يطبق إلا على السائحين الملاك، فلا يحتج به في مواجهة الغير، ولاسيما الدائنين، وذلك ما لم يوجد نص تشريعي في الولاية ذاتها ليقرر حجية هذا الاتفاق في مواجهة الغير.

الثانية: وتعرف باسم interval ownership، وهي صيغة تعتمد نظام ملكية

(١) لمزيد من التفصيل، انظر، B.N. Henszey' R.M. Friedman; "Real State Law". 2nd ed. N.Y. 1984. P. 300.

الشقق كذلك، ولكنها تتضمن بعض الخصائص التي من شأنها تأكيد حقوق السائح المالك العقارية الفردية، فهو يتمتع بشكل أساسي بالحق في التصرف بالوحدة التي يمتلكها، في الفترة الزمنية المخصصة له من العام Legal estate in the land و في ذات الوقت بحق عقاري يسمى بـ Future tenancy in the land، ويبرم عقد يهدف إلى تقسيم الاستعمال بين الملاك من حيث الزمان، وهذا الحق من طبيعة عقارية لكل مالك، يتصرف فيه بشكل مباشر، كل ذلك من دون أن يتهدد خطر القسمة الملكية السياحية^(١).

أي أنه مالك لشقة أو وحدة بشكل منفرد، كل ما في الأمر أن هذه الملكية العقارية محددة بفترة من العام.

٣ - الطائفة الثالثة: وهي صورة معقدة تعرف باسم Fee simple estate، وهي صورة قريبة من ملكية الشقة، كل ما في الأمر أن السائح المالك يتمتع بحق عقاري من طبيعة خاصة، فهو ليس بمالك على الشيوع، ولكن يملك شقته أو وحدته على استقلال، وللفترة المحددة من السنة باتفاقه مع المستثمر، فلا يخضع لنظام ملكية الشقق واللائحة الداخلية لتنظيم الحياة في المجمع المقسم إلى شقق. وهذه الصيغة وإن كانت مثالية من الناحية النفسية بالنسبة للسائح المالك، إلا أن عيوبها واضحة فيما يتعلق بالانسجام بين الملاك المختلفين، داخل المجمع ككل، وبالنسبة لكل وحدة.

* خلاصة المبحث الثالث:

على الرغم من أن الصيغ المطبقة في بريطانيا والولايات المتحدة تبدو معقدة بالنسبة للمختصين بدراسة القانون المدني الأوروبي والعربي، إلا أن المرونة التي تتمتع بها التشريعات الانجلو سكسونية تسهل مهمة تحقيق الملكية السياحية وإدارتها. ويرجع ذلك أساساً إلى إمكانية تقسيم الملكية العقارية و تجزئتها دون أية

B.N. Henszey; R.M. Friedman; op. cit. p. 303.

(١) انظر،

معوقات، يستوي أن تكون التجزئة واردة على السلطات الثلاث التي يخولها حق الملكية (الاستعمال، الاستغلال، التصرف)، أو أن يكون التقسيم من حيث الزمان، أي الفترة أو الفترات التي تستخدم فيها الملكية وتستغل، بل إن الصيغ المستخدمة في التطبيق العملي في بريطانيا والولايات المتحدة أضحت مصدر إلهام لبعض المشرعين والكتاب، فمنهم من يرى ضرورة إضفاء شيء من المرونة على النظم القانونية الثابتة في شأن الملكية، ولاسيما قواعد تنظيم الملكية الشائعة، بحيث يسهل تنظيم الملكيات السياحية على أساس ملكية الشيوخ^(١).

المبحث الرابع الصور الأخرى لتنظيم الملكية السياحية

١٤ - تقديم:

إلى جانب ما سبق من صور وصيغ لتنظيم الملكية السياحية، فإن القانون المقارن والتطبيق العملي في العديد من الدول يعرفان صوراً أخرى، لا تعتمد بشكل أساسي على حق الملكية لتنظيم الملكية السياحية. فتارة يكون الاعتماد على حق الانتفاع، وهو حق عيني عقاري يخول صاحبه صلاحيات خاصة على الوحدة السياحية، حيث نجد هذا النظام في كل من البرتغال وتركيا. وتارة يعتمد على حق الإيجار، أي حق شخصي يخول صاحبه الحق في الاستخدام والسكنى، وهو النظام المعمول به في اليونان، وأخيراً، فإن بعض الدول السياحية كسويسرا تعرف نظاماً قائماً على الخلط بين حق الإيجار والخدمة الفندقية.

(١) ومن هؤلاء الكتاب D. Kohli, op. cit. p. 75، للقانون السويسري،

(II Partie; L'indivision, Fondement unique de la multipropriété).

وللقانون الاسكتلندي وهو قانون مدون يقترب من القوانين المدنية اللاتينية ولا يخضع للقانون الانجلوسكسوني،

C.R.M. Franks; "Time Share schemes" journal of the law society of Scotland.

Edimbourg 1984. P. 21.

نتناول فيما يلي كل نظام مما سبق بشيء من التفصيل .

١٥ - أولاً: نظام الانتفاع المطبق في البرتغال وتركيا:

١ - البرتغال: اعتمد المشرع البرتغالي مبكراً، تشريعاً خاصاً لتنظيم الملكية السياحية، وذلك في ١٩٨١/١٢/٣١ (قانون رقم ٨١/٣٥٥)، ليفتح المجال أمام المستثمرين من ناحية، والراغبين في التملك السياحي من الأجانب أو من المواطنين البرتغاليين المهاجرين.

وقد اعتمد المشرع البرتغالي صيغة حق الانتفاع لتنظيم الملكية السياحية، مما يعطي لهذه الملكية ميزات الحق العيني النفسية والمادية، وفي ذات الوقت، فإن المشرع البرتغالي قد سعى الى تجنب تطبيق نظام ملكية الشقق بالذات على الملكية السياحية، بالنظر إلى ما يفرضه هذا النظام من أعباء وقيود على الملاك، على نحو لا يتلاءم مع طبيعة الملكية السياحية وهدفها^(١). ويتضمن قانون ١٩٨١ خمس عشرة مادة تنصب على تحديد محتوى الملكية السياحية وكيفية ممارستها وتنظيم إدارتها. ويمكن أن نلخص هذا القانون كما يلي:

- يعترف للسائح المالك بحق انتفاع يتم تدوينه في السجل العقاري (م ١، ٢) وهو خليط من حق عقاري على المجمع (وحدة منه)، وحق انتفاع على الأثاث والأجهزة في المجمع والوحدة.

ولا يجوز أن يتمتع بهذا الحق إلا شخص منفرد، طبيعي أو معنوي، فلا يشترك فيه عدة أشخاص، حتى لا يؤدي ذلك الى الخلاف في شأن القرارات التي تخص المجمع، الذي يخضع بشكل مبدئي لاشتراك عدة سياح ملاك (م ٢/١)، بل إن المشرع البرتغالي يفرض أن يكون لكل وحدة مدخل منفرد منعاً لكل ما من شأنه أن يسبب الخلافات بين الملاك (م ٣/١)، كما يفرض على المستثمر الذي

C. Jenkins; op. cit. p. 51.

(١) لهذا القانون،

J. Edmonds; op. cit. p. 239.

يملك المجمع تعويض المالك السياح في الحالات التي تؤدي فيها أعمال الصيانة أو التحسينات إلى منعهم من ممارسة حقهم في استعمال الوحدات (م ١٠).

كما أن المشرع يفرض في المادتين ٤،١، أن يكون هذا الحق محدداً على أساس الأسابيع في السنة، وذلك لمدة ٢٠ سنة على الأقل، أو الى الأبد.

- ولتأكيد الطبيعة العقارية لهذا الحق، يفرض القانون (م ٥) أن تسلم وثيقة للمالك يتم من خلالها تحديد الوحدة التي يمارس عليها الحق ومدته، بالإضافة إلى التبعات المالية التي يتحمل بها المالك وكيفية حسابها.

- وتخول المادة ٧، المالك الحق بالتصرف في حقه بالبيع أو بالهبة، وبأن يرهنه، كما ينتقل هذا الحق بالميراث، ويكفي لنقل الحق أن يسجل على ظهر الوثيقة العقارية، بحضور كاتب عدل، التصرف الناقل للملكية مع اسم المتصرف له، وفي هذا الخصوص، يمنع نص المادة ١٤ استخدام حق الشفعة، ما لم ينص عليه صراحة في التصرف القانوني المنشئ للملكية السياحية ذاتها.

يتحمل المالك السائح نصيباً من النفقات التي يتكبدها تنظيم المبنى وإدارته وصيانته (م ١٤)، وذلك بحسب حجم وحدته ومدة الانتفاع بها كل سنة. وعادة ما يقوم مالك المجمع بالإدارة، في حين يتم التخلي عن هذا الدور في بعض الحالات لشركات إدارة المجمعات المستقلة، بل إن بعض النفقات (كالماء والكهرباء)، قد تحتسب لكل سائح مالك بشكل منفرد ليتحملها، وفي حالة عدم الوفاء، فإن مالك المجمع يتمتع بحق رهن (من المرتبة الثانية) على حق السائح المالك، وبحق حبس من طبيعة خاصة (منع السائح المالك من الانتفاع بالوحدة)، وله طلب بيع حق السائح المالك كإجراء نهائي، وذلك بعد المرور بالإجراءات التي يتطلبها البيع.

(٢) تركيا:

منذ عام ١٩٧٠ شهدت تركيا تطوراً كبيراً في النشاط السياحي. فواكب هذا

التطور إنشاء مجتمعات سياحية اخضعت لنظام الملكية السياحية، وعلى أساس نظام الشركة التي يمتلك كل سائح مالك حصة فيها، أو على أساس نظام الملكية المشتركة التي تخضع لاتفاق بين الملاك تحدد من خلاله الفترات الزمنية الخاصة بكل مالك. بيد أن المشرع التركي لم يجد بداً من التدخل، أمام عيوب التطبيق العملي، فكان ذلك بقانون ١٩٨٥/٦/١٠ (رقم ٣٢٢٧)، الذي يعتمد بشكل أساسي على نظام حق الانتفاع لتحديد طبيعة الملكية السياحية وإدارتها^(١).

وواقع الأمر أن هذا النظام ينطلق من تقسيم المجمع الخاضع للملكية السياحية إلى حصص ومن خلال ملكية الشيوخ، على أن يعترف لكل مالك شائع بحق انتفاع على وحدة أو وحدات محددة تعادل قيمة حصته، وأن يكون الانتفاع محدداً لفترات زمنية لا تقل عن ١٥ يوماً في السنة، وفي ذات الوقت يضطلع كل مالك بنصيب في نفقات إدارة المبنى وصيانته، يعادل حصته وعلى أساس المدة التي ينتفع فيها بالوحدة من كل عام. وكتيجة لتسجيل حق كل مالك في السجل العقاري، فإن الطبيعة العقارية لهذا الحق لا خلاف فيها، بكل ما يترتب على ذلك من آثار تتعلق بالحق بالتأجير وبالاستغلال، الى جانب حرية التصرف بهذا الحق، ويحدد القانون قواعد خاصة لإدارة المجمع الخاضع للملكية السياحية من خلال وكالات أو شركات خاصة تقوم على الإدارة والصيانة، ولها الحق في حالة عدم وفاء أحد الملاك بما عليه، أن تطالبه بمبالغ إضافية تقاس على أساس مدة التأخير في الوفاء.

١٦ - ثانياً: نظام الإيجار المطبق في اليونان:

في إطار قانون ١٩٨٦/١٠/١٤ (رقم ١٦٥٢) اعتمد المشرع اليوناني صيغة فريدة لتنظيم الملكية السياحية، تقوم على تطبيق تقنية خاصة تخلق بين عقد الإيجار وعقد الانتفاع. إذ تبرم عقود إيجار متعددة «بين مالك المجمع والسياح»، بحيث

(١) لهذا القانون بشكل عام، انظر، M. Unal; "Réflexions sur la notion de multipropriété et la nouvelle réglementation en droit turc". Ankara, 1985. p. 1et ss.

يخول كل سائح بالانتفاع بوحدة سكنية محددة لفترة زمنية محددة من العام ولعدة سنوات قادمة، لقاء ثمن محدد^(١).

في حين يلتزم المالك بتسهيل دخول واستمتاع المستأجر في الوحدة، مع توفير الفرش والخدمات اللازمة في المجمع (م ١/١).

ويبرم هذا العقد بحضور كاتب عدل يوثقه، لمدة لا تقل عن ٥ سنوات ولا تزيد عن ٦٠ سنة (م ٢/١)، ويكون للسائح المستأجر الحق في التأجير من الباطن والقدرة على التصرف بهذا الحق لغيره (م ٢/٢)، مع انتقال هذا الحق للورثة في حالة الوفاة (م ١/٢).

ومن الواضح أن مالك المجمع لا المستأجر الذي يتحمل نفقات الإدارة والصيانة، بل إن القانون يقرر حماية للمستأجرين من دائي المالك في حالة عجزه عن السداد، إذ يكفي أن يضمن أحد البنوك الديون التي تنشأ عن إدارة المبنى وصيانته على عاتق مالكة، لكي تشطب هذه الديون (م ٣)، فلا يتهدد المجمع وحق المستأجرين خطر الحجز والتنفيذ بالبيع.

ونشير أخيراً إلى أن المشرع اليوناني قد وضع قيوداً عديدة على إنشاء المجمعات السكنية الخاضعة للإيجار السياحي، من الناحية الجغرافية (فحددها في بعض أجزاء البلاد، مادة ١/٤)، كما أخضع إنشائها لرقابة مكتب السياحة اليوناني (م ١/١). ولما كان قانون ١٩٨٦ مختصراً لا يتضمن إلا ثمانية مواد فقط في تنظيم الإيجار السياحي، فإن نص المادة ٥، يحيل إلى نصوص الإيجار في القانون المدني اليوناني لتنظيم ما لم يرد في شأنه نص في القانون.

(١٧) ثالثاً: نظام الملكية السياحية - الفندقية:

يختلط هذا النظام بنظام الملكية السياحية بسبب التسمية الخاطئة التي تطلق

(١) للقانون اليوناني، انظر A. Eftymiatou - Poulakou; "Eléments de la législation sur le Tourisme". Athènes; 1987. p. 121 et ss.

أحيانا عليه (كالملكية المخففة La propriété allégée والملكية الإيجارية La propriété location)^(١) وهي تسميات لا تعكس حقيقة هذا النظام، فهو نظام يقوم على الخلط بين عقد الإيجار أو عقد الملكية، مع الاستفادة بالخدمة الفندقية، بحيث يبرم عقد بين السائح والمستثمر، من شأنه انتفاع المستأجر بوحدة فندقية وبالخدمات التي تقدم لفترة زمنية محددة من العام ولعدد من السنوات القادمة. ومن الواضح أن هذا النظام يفتح الباب أمام الراغبين في السفر للسياحة من خلال حجز غرفة أو شقة محددة في مجمع سياحي، دون أن يتهدد عدم الاستقرار وصعوبة الحجز السائح. ولكي نقف على تفاصيل هذا النظام بشكل مفصل، فلقد آثرنا أن ندرس ثلاثة تطبيقات لهذا النظام في أوروبا، من خلال الصيغة التي تعرضها ثلاث مؤسسات استثمار سياحي، وكما يلي:

١ - نظام يوروتل Eurotel

تم البدء في تطبيق هذا النظام منذ عام ١٩٥٧، حيث ينسب بعض الكتاب الفضل لهذا النظام في خلق الملكية السياحية^(٢)، ويقوم هذا النظام بشكل أساسي على إمكانية شراء وحدة في أحد الفنادق التابعة لشركة (يوروتل) في مختلف أنحاء العالم، مع إمكانية الاستفادة من خلال ذلك بوحدة في أي من الفنادق التابعة للمجموعة في أي مكان بالعالم، لقاء سعر مخفض، ويلاحظ أن هذه الصيغة لا تعني بأن مالك الوحدة يتمتع بالحق بالانتفاع بها، فهو يبرم عقداً مع المجموعة، تستقل الأخيرة بموجبه بتأجيرها وإدارتها، مع أن الملكية مسجلة باسم مالك الوحدة في السجل العقاري، ومن الواضح أن ميزة هذا النظام تكمن في تسهيل السفر والسياحة لمالك الوحدة، من دون أن تكون ملكية الوحدة ذاتها الهدف الأساسي من الصفقة.

(١) انظر لعيوب التسميات، J.O. Débats Assemblée national (France), Séance du 18.6.1985. intervention de M.P. Quilès. p. 1708.

E.H. Pollack. op. Cit. p. 283.

(٢) انظر لهذا النظام:

٢ - النظام المسمى بالملكية الجديدة (La nouvelle propriété)

طبقت هذا النظام شركة Pierre et Vacances الفرنسية بشيء من النجاح^(١)، حيث يقوم هذا النظام بشكل أساسي على إبرام عقد إيجار بين مشتري الوحدة والمستثمر وذلك بعد إتمام عقد البيع، ولمدة ١١ عاماً، يقوم المستثمر فيها بإدارة الوحدة واستثمارها، كما يضطلع بأعباء الصيانة والإدارة على نفقته، وفي ذات الوقت يكون للمشتري (السائح المالك) الحق بالانتفاع بالشقة لمدة ٦ أسابيع سنوياً خلال ١١ عاماً، وله أن يتبادل مع غيره من الملاك في المجمع أو في الشركة. وقد تم اللجوء إلى هذا النظام من قبل المستثمرين العقاريين لتسهيل بيع الوحدات العقارية، مع الاحتفاظ بإمكانية استغلالها لمدة ١١ عاماً وذلك من خلال إغراء المشتري بتخفيض يعادل ٢٥٪ من قيمة الوحدة، ومن خلال إعفائهم من نفقات الإدارة والصيانة خلال هذه الفترة، مع استمتاعهم بالوحدة لمدة ٦ أسابيع كل عام. وفي نهاية الإيجار (أي بعد ١١ سنة)، تعود الملكية خالصة للمشتري، فيستفيد من كل ميزاتها ويتحمل كل تبعاتها، ولا سيما نفقات الصيانة والإدارة.

٣ - نظام اليوتورنق Utoring

تمارس مؤسسة انتر هوم ومقرها مدينة زيورخ السويسرية هذا النظام في مختلف بقاع العالم، حيث تعرض ملكية الوحدات السياحية على المشتري على أساس نظام ملكية الشقة^(٢). في ذات الوقت، يخضع المشتري لنظام خاص يقوم على تقديم الخدمات له، وعلى أن تقوم المؤسسة بإدارة الوحدة واستثمارها لحسابه. ولعل أكثر ما يميز هذا النظام، أن السائح المالك لا يتحمل كل نصيبه من نفقات الإدارة والصيانة، وفي الوقت ذاته، يتلقى مقابلًا ثابتاً من المؤسسة نتيجة لاستثمار وحدته، ولو لم يتم تأجيرها، حيث إن محصلة الوحدات كلها يتم

(١) انظر F. Morin; "Multipropriété, Vacances en tranches" Revue Science & vie économique. Paris Juillet-août. 1985. p. 85.

(٢) لهذا النظام، انظر R. Martin; "Multipropriété ou multijouissance" Annals des loyers et de la propriété Commerciale, rurale et immobilière; Forcalquier, 1981, p. 860 et Suiv.

تقسيمها على الملاك يستوي في ذلك من تم تأجير وحدته من بينهم ومن لم يتم تأجير وحدته، وعلى أساس قيمة الوحدة وحجمها، كذلك يستفيد المالك من نظام الاستبدال، حيث له أن يستفيد من وحدة أخرى في النظام في أي مكان بالعالم، لقاء تخفيض يعادل ١٠٪ من سعر الإيجار^(١).

خلاصة المبحث الرابع:

يسهل اللجوء إلى حق الإيجار وحق الانتفاع تحديد مفهوم الملكية السياحية وحصص الحقوق والواجبات على عاتق السائح، وعلى خلاف الصيغ التي تقوم على الملكية بشكل أساسي، فإن الأنظمة التي تناولناها في هذا المبحث لا تعطي للسائح الشعور النفسي بالملكية الحقيقية، كما أن صفة الملكية السياحية تطلق تجاوزاً على هذه الصور، لتسهيل تسويق الوحدات، ولتسهيل دراستها. بيد أن الميزة الحقيقية لهذه الصيغ تكمن في تسهيل تحقيق الملكية السياحية وبناء المجمعات الخاضعة لها أولاً، وإدارتها فيما بعد، فيستفيد من اتساع الخيارات والصيغ وتعددها المستثمرون العقاريون في بادئ الأمر، والراغبون في الملكية السياحية في نهاية الأمر. ولا سيما أن هذه الصيغ تغلب عليها المرونة من حيث التنظيم والدقة من حيث الإدارة، وبالفاعلية حين يتعلق الأمر بتقديم الخدمات السياحية والفندقية والترفيهية.

* خاتمة الدراسة:

ينطوي نظام الملكية السياحية على العديد من العناصر والميزات التي ساعدت على ازدهاره وانتشاره في العديد من الدول، حيث تتداخل في شأنه عوامل اقتصادية واجتماعية وقانونية، تترابط فيما بينها، لترسيخ وجود هذا النظام وتطوره.

فمن الناحية الاقتصادية، فلا شك في أن نظام الملكية السياحية يحقق العديد

(١) تمارس هذه الصيغة شركة R.C.I الأمريكية، حيث تعد الأولى في هذا المجال في العالم دون منازع (١٥٠٠) مجمع في ٦٠ دولة، حتى عام ١٩٨٨ ما يزيد عن مليون عضو، تبادلوا فيما بينهم ما يقرب من مليون وحدة في نفس العام) انظر، D.Kohli: op. Cit. p. 40.

من الفوائد على الصعيد الاستثماري، وفي مجال خلق فرص العمل، إذ يفتح تطبيق هذا النظام المجال أمام المستثمرين العقاريين، ومن خلال عمليات البناء والتعمير، وهو مجال يشهد ركوداً كبيراً في العديد من الدول. كما أنه يخلق فرصاً للعمل والتشغيل، يستوي أن يكون ذلك من خلال تنشيط التعمير والبناء، أو من خلال المهن السياحية، والفندقية، والإدارية، والاستثمارية، التي ترتبط بتسويق وإدارة وصيانة المجمعات السياحية، بل بحركة السياحة والطيران والمواصلات بشكل عام.

ومن الناحية الاجتماعية، فإن نظام الملكية السياحية يساهم في تعمير وتجميل المدن والمنتجعات السياحية، من خلال تسهيل إنشاء المجمعات السياحية ذات المستوى العمراني الراقى، إضافة لما يرتبط به من صيانة للمنتجعات والشواطئ وغيرها. ويتحقق كل ذلك من خلال تجميع رؤوس الأموال، وتركيز الجهود لإنشاء الوحدات ذات المستوى العمراني والجمالي المرتفع، واستمرار بذل الجهود لصيانة كل ذلك من خلال مساهمات مجموع الملاك في نفقات الصيانة. ومن الواضح أن ازدهار السكن السياحي وانخفاض تكلفة الملكية والإيجار في المنتجعات السياحية، يفتح الباب أمام الطبقات الاجتماعية ذات الدخل المحدود للتملك السياحي في إطار الملكيات السياحية، بل في السفر للسياحة والترويج بتكلفة أقل، كنتيجة للتنافس بين المجمعات والمنتجعات.

أما الناحية القانونية فإن نظام الملكية السياحية، بما يتطلبه من مرونة، قد خلق صوراً جديدة لتنظيم الملكية العقارية وإدارتها، فلقد رأينا من خلال المباحث السابقة، أن الشركة وملكية الشقق والطبقات وأنظمة الانتفاع والإيجار وغيرها، قد استخدمت بشكل مطوّع لتنظيم الملكية السياحية. كل ذلك لتحقيق هدف محدد يتمثل في إمكانية تحديد انتفاع السائح المالك بالوحدة السياحية لفترة محددة من السنة، بحيث يتسنى لمالك آخر الاستفادة من ذات الوحدة لفترة أخرى، ولثالث من فترة ثالثة... وهكذا... أي للوصول إلى هدف اقتسام الملكية من حيث

الزمان، على نحو يحقق لمجموع السائحين الملاك العديد من المزايا المالية ويرفع عنهم أعباء الإدارة والصيانة.

ولا يعني ما سبق أن هذا النظام خال من العيوب والنواقص، التي تشوبه من النواحي الاقتصادية، والاجتماعية، والقانونية.

إذ يشير بعض الكتاب إلى الصعوبات التي تعترض تسويق العديد من المجمعات في العديد من المنتجعات السياحية^(١)، إلى جانب ارتفاع أسعار بعضها كنتيجة للمبالغة في نوعية البناء من حيث الفخامة، ناهيك بالتكلفة المرتفعة لإدارة وصيانة بعض المجمعات في بعض الدول ك (بريطانيا) مما يزيد من الأعباء المالية على عاتق المستثمرين والسائحين الملاك^(٢).

وأما من الناحية الاجتماعية، فمن السهل أن نتصور ما يؤدي إليه عدم رغبة السائح المالك في الاستمرار بالانتفاع بوحده، بسبب الشيخوخة، أو الطلاق أو الوفاة، وتغير مواعيد العطل، فتارة لا يستطيع أن يبيع حصته في الشركة أو في الملكية الشائعة، وتارة يخضع لعقوبات مالية بسبب رغبته في تغيير مكان أو موعد قضاء عطلته، إن كان ذلك ممكنا، ولا سيما أن العرض يفوق الطلب على الملكيات السياحية مما يزيد في صعوبة البيع.

وأخيرا، فمن الناحية القانونية، فإن السائح المالك يجد صعوبة في الكثير من الحالات في الوقوف على حقيقة الطبيعة القانونية لحقه، وما يترتب على هذه الطبيعة من آثار قانونية، تتعلق بممارسة حقوق السائح المالك وبأداء ما عليه من واجبات، ومما يزيد من صعوبة الفهم هذه، تعدد الأنظمة والصيغ المطبقة في الدول المختلفة، بل في داخل بعض الدول التي تبنت نظام الملكية السياحية.

ويدفعنا ما سبق الى التساؤل حول أهمية الملكية السياحية في العالم العربي

M. Mallet; op. cit. J.C. P. I. 1985. N° 3186

(١) انظر

(٢) للوقوف على بعض حالات المبالغة في تكلفة صيانة بعض المجمعات،

F. Barman; "Voir une Nouveauté intéressante..." Paris Match, Décembre 1988. p. VIII.

وفي الكويت، حيث نتوقع أن تلجأ بعض الدول العربية التي تهتم بالسياحة بهذا النظام، ولن يخرج التنظيم القانوني الذي سيعتمد على الصيغ التي تناولناها في هذه الدراسة، وفي الكويت، فإن ظهور هذه الصيغة، وتطبيقها داخل البلاد، يبدو أمراً صعب التصور، بيد أننا نشهد العديد من الإعلانات التجارية في الصحف اليومية، تعرض مؤسسات السياحة والسفر من خلالها للمستهلكين، إمكانية التملك السياحي، ولا سيما في الولايات المتحدة الأمريكية^(١).

الأمر الذي يدفعنا إلى تنبيه من يرغب في الإقبال على هذا النوع من الملكيات إلى ثلاثة أمور:

- ١ - التدقيق في الطبيعة القانونية من خلال الصيغة المعروضة عليه.
- ٢ - المطالبة بتحديد كل النفقات والتبعات المرتبطة بهذه الملكية، بل بتقدير مستقبلي لها، على الأقل على المدى القريب.
- ٣ - زيارة المنطقة أو المنتجع، والتأكد من مواصفات المبنى ومن نوعية الحياة في المنتجع، وملاءمة هذه الحياة، ومواعيد إمكانية الانتفاع وملاءمتها للظروف العائلية والمهنية (العطلات)، مع اختيار المنتجعات التي يسهل بيع الوحدات فيها، أو على الأقل الاستفادة من نظام التبادل (R.C.I الأمريكي مثلاً) لإضافة شيء من المرونة على الخيار الممنوح. إضافة لكل الاحتياطات التي من شأنها أن تسهل للسائح المالك التصرف في الوحدة في حالة عدم رغبته في الاستمرار بالانتفاع بها، لتحديد مدة الانتفاع بمدة قصيرة، أو إضافة شرط في عقد الشراء يلزم المستثمر بشراء الوحدة في حالة رغبة السائح المالك في البيع، من خلال تخفيض معقول في قيمتها.

(١) انظر على سبيل المثال، إعلان ظاهر في جريدة القبس اليومية الكويتية الملحق، عدد ٣٠/١٩٩١/١.

قائمة المراجع :

1. M. Dagot; P. Spiteri; «A la recherche de la multipropriété». J.C.P., I. Doctrine, 1972, N° 2481. P. 4.
2. M.C. Robert; «La propriété de loisirs». Journal le monde, Paris, 22. 11. 1986. P. 25.
3. T.J. Davis; «Time - sharing ownership - Legal and practical problems». St. Johns law review. New York, 1974. P. 1183.
4. S. Bukhari; «Multipropriété ou propriété spatio - temporelle: un nouveau texte». La vie judiciaire; Paris 16. 12. 1985. P.8.
5. C. Besson; «La propriété par étages vue sous l'angle du registre foncier». 5 séminaire biannal de l'association des notaires vaudois. Montreux. Suisse. 1986.
6. S.L. Ingleby; «Time sharing: New hope for the second home industry?». Real state review, New York; 1975. P. 96.
7. D. Churchill; «Government keeps watch on time share industry». Financial times, London, 10. 5. 1988. P. 13.
8. M. Mallet; «Déclin et renouveau des S.C.I. d'attribution». J.C.P. I doctrine, 1985. N°. 3186.
9. J. Al-Nakkas; «La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement». Thèse, Paris II, Avril 1987.
10. F. Delhay; «La nature juridique de l'indivision». thèse, Lille; 1968.
11. F. Givord et C. Giverdon; «La copropriété». 3 ème édition. Paris. 1987.
12. M. Weismann; «Copropriété». 13 ème édition. Paris 1987.
13. N. Doyan; «La société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé». (Loi N° 86 - 18 du 6. 1. 1986) J.C.P. éd. not. I 1986. P. 121.
14. C. Dewas - Clement; «La multipropriété». Thèse. Paris. 1974.
15. J. Bennes; «La propriété spatio - temporelle». 73^e Congrès des notaires de France. Strasbourg. 1976. P. 813.
16. D. Kohli; «L'immeuble en temps partagé; Prémisses en droit suisse». Thèse, Lausanne. 1990.
17. T. Peisley; «Time share in Europe», Travel & Tourisme analyste; London, N° 8. 1986. P. 19.
18. A. Hervieu; «La multipropriété ou copropriété dans le temps». Mémoire D.E.A. Caen 1971.

19. D. Le Chien et R. Pirson; «L'article 815 du c. c. belge et l'indivision volontaire à titre principal». La copropriété, Bruxelles. 1985.
20. M. Schmit; «La multipropriété en droit français et suisse». Mémoire, Genève, Octobre 1984.
21. A. Lamoureux; «Propriété - Club». Journal Le Figaro. Paris. 4. 12. 1970. P. 19.
22. J.F. Laurent; «Les gages grevant la propriété par étages». thèse, Lausanne. 1980.
23. G. Flattet; «La multipropriété en suisse». Zurich 1990.
24. J. Edmonds; «International Timesharing». 2nd edition, London. 1986.
25. J. Bennan; «E.E.C. acts on foreign sales». Financial Times. London. 7. 2. 1987. P. 43.
26. C. Jenkins; «Practical Timeshare and group ownership». London. 1987.
27. R. David; «Les grands systèmes contemporains». 8 éd. Paris 1982.
28. E. H. Pollack; «Time - sharing or time is money, but will it sell?» Real state law journal. N. Y. 1982. P. 296.
29. B.N. Henszey; R. M. Friedman; «Real state law». 2nd ed. N. Y. 1984.
30. C. R. M. Franks; «Timeshare schemes». Journal of the law society of scotland; Edimbourg; 1984. P. 21.
31. M. Unal; «Reflexions sur la notion de multipropriété et la nouvelle réglementation en droit turc». Ankara 1985.
32. A. Eftymiatou - Poulakou; «Eléments de la législation sur le tourisme». Athènes. 1987.
33. F. Moris; «Multipropriété; vacances en tranches». Revue Science, Vie économique; Paris. Juillet - Août. 1985. P. 85.
34. R. Martin; «Multipropriété ou multijouissance». Annals des loyers et de la propriété commerciale, rurale et immobilière; Forcalquier. 1981. P. 860.

* * *

