

عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية

(دراسة مقارنة)

Time Ownership Contract for Tourist Real Estate Units (Comparative Study)

Mothana Abdulkadem

أ.م.د. مثنى عبد الكاظم ماشاف

mothanaabdulkademdashaf@uomisan.edu.iq

كلية القانون - جامعة ميسان

الملخص:

يعد عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية من الآليات القانونية المهمة لتنشيط حركة السياحة واستقطاب السائحين وذلك لتهيئه مكان للإقامة والتتره والترفيه بأسعار منخفضة عن طريق اشراك اكبر عدد من المستفيدين يتناوبون الانتفاع بهذه الوحدات السكنية لمدة زمنية كل عام قد تكون اسبوع او اكثر ومن ثم تقدم هذه الآلية البديل الامثل عن شراء وحدات سكنية كاملة بمبلغ باهظ ولا ينتفع بها الاشخاص الا شهر فقط من كل عام، كما ان هذه الآلية افضل من الاعتماد على التأجير وما يستتبعه من صعوبات قد تكون ناجمة عن ازدحام بعض المواسم بالسائحين، من اجل ذلك كان التفكير في هذه الآلية لتشجيع السائحين على قضاء اوقاتهم السياحية بسهولة ويسر وبأقل التكاليف، وان تكييف العلاقة العقدية بين مالك الوحدة السياحية وبين المستفيد له اهمية بالغة في تحديد نطاق الحقوق والالتزامات المترتبة على المتعاقدين وتحديد الطبيعة القانونية للعقد وبصرف النظر عما يسبغه المتعاقدين من وصف او تسمية على العقد.

الكلمات المفتاحية: عقد، طبيعة قانونية، اقتسام الوقت، قانون مدني، عقارات سياحية، حق الإقامة.

Abstract. The temporary ownership contract for tourist real estate units is one of the important legal mechanisms to stimulate tourism and attract tourists in order to prepare a place for residence, recreation and entertainment at low prices by involving the largest number of beneficiaries who take turns using these residential units for a period of time each year that may be a week or more. This mechanism then provides the ideal alternative to purchasing entire residential units at a high price that people only benefit from for one month each year. This mechanism is also better than relying on leasing and the difficulties that may result from the crowding of some seasons with tourists. For this reason, this mechanism was thought of to encourage tourists to spend their tourist time easily and conveniently and at the lowest costs. The adaptation of the contractual relationship between the owner of the tourist unit and the beneficiary is of great importance in determining the scope of the rights and obligations of the contracting parties and determining the legal nature of the contract, regardless of what the contracting parties describe or name the contract.

Keywords: Contract, legal nature, time sharing, civil law, tourist properties, right of residence.

عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية هو "اقتسام الانتفاع بوحدة او شقة تقع في منطقة سياحية بين عدد من الاشخاص بحيث ينفرد كل منهم بالانتفاع بها مدة معينة من السنة عادة ما تكون اسبوعا او مضاعفاته" ()، ويقوم العقد على توزيع كلفة اقامة سياحية على عدد من الاشخاص عن طريق منحهم حق الاقامة في وحدة عقارية فترة معينة في السنة على نحو دائم او مؤقت بعدد معين من السنين، ويتميز عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية من الناحية القانونية بانه يقوم بالدمج بين عنصر المكان المتمثل بالوحدة السياحية وعنصر الزمان المتمثل بالوحدة الزمنية التي تمكن المستفيد من الانتفاع بالوحدة التي تعاقد عليها من كل عام والتي تتكرر لسنوات عدة.

كما ان التعامل بعقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية له مميزات عديدة اخرى تتمثل بانه من الممكن ان يحقق للمستفيد امكانية قضاء فترات العطل والاجازات بتكلفة مناسبة بدلا من شراء الوحدة السياحية باموال طائلة وتأثيرها وتوظيفها وصيانتها وحراستها وهو لايملك المال والجهد والوقت اللازم لذلك من اجل تمضية بضعة اسابيع في السنة واستعمالها لفترة محددة، فان المستفيد يشتري حصة وينتفع بها بالمدة التي يريد، وبالمقابل باقي شركائه في هذه الوحدة ينتفعون بها الفترات الاخرى، كما انه يوفر للمستفيد مايعجز عنه عقد الاقامة الفندقية لان الاخير يصطدم بزحمة الحجز المسبق في مواسم واوقات الذروة السياحية، ومن ثم لايستطيع الشخص الحصول على وحدة سكنية يقضي فيها عطلة او اجازته فيعد عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية البديل والحل الناجح لهذه المشكلة.

اهمية البحث: ان عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية اصبح ذو استخدام واسع على المستوى العالمي والذي انتشر العمل به في اكثر دول العالم وبالأخص الدول التي يقوم اقتصادها على المنشأة السياحية، وتعدد الصيغ التي يبرم بها هذا العقد وتعدد الحقوق والمراكز القانونية التي تنشأ عن العقد.

وان عدم تنظيم عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية بتشريعات معظم الدول العربية ومنها العراق يثير نوعا من الصعوبة في ضبط وتنظيم هذا النوع من العقود، فقد حاول الفقه اسباغ التكييف القانوني على هذا العقد الا انه تفرقت به السبل في ذلك باتجاهات متعددة وتبعته في ذلك التشريعات المقارنة في تحديد الطبيعة القانونية لعقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية، فاتجاه عده عقد شركة، واتجاه ثاني يراه عقد بيع لحصة شائعة، واتجاه ثالث يعده عقد يرتب حق انتفاع، والاتجاه الرابع فيعده عقد ايجار.

اهداف البحث: دراسة الطبيعة القانونية لهذا العقد لتلافي الاشكالات التي ممكن ان تظهر على ارض الواقع وتحقيق حماية للمتعاقدین الذين يرمون قضاء الاجازة او العطلة عن طريق التعاقد وفق عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية، خاصة وان اغلب الدول العربية لم تنظم هذا العقد ومنها العراق الذي ليس بمنأى عن امكانية التعاقد في مجال السياحة بطريق اقتسام الوقت خاصة مع وجود اماكن سياحية في العراق بنوعها السياحة الدينية والترفيهية.

مشكلة البحث: حداثة عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية من الصعوبات التي تواجه تحديد الطبيعة القانونية له، وطبيعة حق الاقامة المترتب على عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية وانتفاع المستفيد بإحدى الوحدات السكنية في الاماكن السياحية لمدة محددة من كل عام، مما يترتب عليه اشكالية تحديد الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد وتحديد الحماية القانونية للمستفيد، فما هي الطبيعة القانونية لعقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية؟ ومدى ملائمة القواعد العامة في القانون المدني لتنظيم احكام عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية؟

سنحاول الاجابة عن التساؤلات اعلاه وفق المنهج التحليلي المقارن في القوانين العراقية والمصرية والفرنسية، وتحليل احكام القضاء وارااء الفقهاء في هذا المجال وسيكون ذلك من خلال تقسيم الدراسة الى خمسة مباحث وكما ياتي:

المبحث الاول

التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية عقد شركة

"الشركة عقد يلتزم به شخصان او اكثر بان يساهم كل منهم في مشروع اقتصادي بتقديم حصة من مال او من عمل لاقتسام ما ينشأ عنه من ربح وخسارة" ().

وقد ذهب بعض الفقه في فرنسا الى تشبيه حق المستفيد في عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية "الحق في الاقامة" بحق الشريك في شركات البناء "حق الانتفاع" لكون المشرع الفرنسي قد نظم شركات البناء حسب نص المادة (٥) من قانون ١٦/يوليو/ ١٩٧١ الى بناء او اكتساب عقارات بهدف تقسيمها الى اجزاء لتوزيع ملكيتها او الانتفاع بها على الشركاء، وبما ان شركات البناء تخول الشركاء حق انتفاع على العقارات المملوكة لها، اذن شركات الملكية الدورية(شركات اقتسام الوقت) تخول الشركاء فيها حق الاقامة في الوحدات المملوكة لها.

الاتجاه الاول من الفقه () ذهب الى ان صاحب حق الاقامة(المستفيد) هو شريك في شركة الملكية الدورية، وحق الاقامة هو ثمرة اشتراكه في هذه الشركة وهو نصيب كل شريك في الارباح، اذ حققت الشركة ارباح ويجب ان توزع على الشركاء ومانصيب كل شريك في الارباح سوى حقه في الاقامة باحدى الوحدات السكنية المملوكة للشركة.

الاتجاه الثاني من الفقه () ذهب الى ان صاحب حق الاقامة(المستفيد) شريكا في شركة الملكية الدورية لكن لا يعد حق الاقامة حصة الشريك في الارباح كما في الاتجاه الاول وانما يعدها حصة في الشركة ذاتها، فالشريك قد ساهم بحصة في راس المال، وقد انتقلت ملكية هذه الحصة-بعد تقديمها- الى الشركة فهو لا يكون مالكا لحصته بعد تقديمها للشركة، وانما يصبح حقه في الشركة حق دائنية يخوله بعض الحقوق منها الاقامة في احدى الوحدات السكنية التي تمتلكها الشركة، وحق الاقامة مجرد حق من مجموع حقوقه والتزاماته التي يكتسبها لكونه يحمل صفة الشريك في الشركة.

وقد اخذ بهذا التكييف القانون الفرنسي رقم ١٨-٨٦ تاريخ ٦ كانون الثاني/يناير ١٩٨٦ المتعلق بشركات تخصيص ابنية مقسم وقت الانتفاع بها، حيث نص المادة الاولى الى انه "تخضع الشركات المؤسسة لتخصيص -كلها او جزئيا- ابنية سكنية وجهة استعمالها الاساسية السكن للانتفاع بها خلال مدد معينة من قبل الشركاء فيها والذين لا يمنحون اي حق ملكية عليها او اي حق عيني لقاء حصصهم للاحكام التي تطبق على الشركات..." ()

وبالرجوع الى القواعد العامة لعقد الشركة نجد انها لا تتلائم مع احكام عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية، لان من غير المقبول ان يعد حق الاقامة هو نصيب الشريك بالارباح بما يترتب على ذلك حرمانه من هذا الحق اذا مامنيت الشركة بخسائر وهو ما لا يقصده الشريك (المستفيد) من ابرام العقد، وانما يقصد الحصول على حصة زمنية على وحدة سكنية بما يجنبه التكاليف المترفعة للاقامة، وبالتالي يتخلص من مشكلات ادارة وصيانة هذه الوحدات وبتكاليف مرتفعة عند قضاء العطلات () .

كما لا يمكن القول بان صاحب حق الاقامة(المستفيد) يعد شريك في شركة اقتسام الوقت وتثبت له حقوق منها حق الاقامة في الوحدات السكنية المملوكة للشركة، وهذا الحق ترتب له بموجب حق الدائنية في مواجهة الشركة، لانه يخالف نص المادة (٤/اولا) () من قانون الشركات العراقي، فاهم ما يميز عقد الشركة هو نية الاشتراك اذ المستفيد في شركات اقتسام الوقت لا يهمنه الا الحصول على الاقامة الهادئة في احدى

الوحدات السكنية المملوكة للشركة بالشرط التي تضعها الشركة والمقابل الذي تحدده، ولايهمه ان يكون شريك وكيف تدار الشركة وماتحققه من ارباح او تتكبده من خسار، وبالتالي ركن مهم من اركان الشركة غير متوفر وهو نية الاشتراك.

كما ان القواعد العامة لعقد الشركة لا تتلائم مع احكام عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية، لان للشركة ذمة مالية مستقلة عن ذمم الشركاء، واموال الشركة لاتعد ملكا شائعا بين الشركاء وانما هي ملك الشركة ذاتها، وانتفاع الشريك بالاقامة في احدى الوحدات المملوكة لشركة اقتسام الوقت يتعارض مع وجود ذمة مالية مستقلة للشركة ().

كما ان القواعد العامة للشركات لا تتلائم مع احكام عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية، لان اعتبار عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية هو عقد شركة يهدد مصالح الشريك، فخضوع الاقلية لقرارات الاغلبية في الشركة يجعل حق الشريك في الاقامة بخطر، لان من واجب الشريك الالتزام بقرارات الهيئة العامة ومن اخطر القرارات هو تغيير موضوع او هدف الشركة، حيث يجد الشريك (المستفيد) نفسه محروما من حق الاقامة، وبالتالي الشريك الذي يفقد حقه في الاقامة لاتبقى له مصلحة بالبقاء في الشركة ().

فضلا عن ان قواعد الشركات لا تنسجم مع احكام عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية، لان الشريك مسؤولا عن ديون الشركة، لذا فان صاحب حق الاقامة(المستفيد) يكون مسؤولا عن ديون الشركة بمقدار الاسهم التي اكتتب بها، واذا حجز دائنو الشركة على اموالها وتم التنفيذ عليها سيجد الشريك نفسه محروم من حق الاقامة، وهذا ما لايقصده المستفيد في عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية ().

ونحن نرى بانه لايمكن تكييف عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية على انه عقد شركة في كل من العراق ومصر لتعارض قواعد الشركات مع احكام عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية، اما في فرنسا فان المشرع وضع حلولا لهذ التعارض من خلال تنظيم احكام شركات المشاركة بالوقت بتشريع خاص تمثل بالقانون رقم ١٨-٨٦ تاريخ ٦ كانون الثاني/يناير ١٩٨٦ المتعلق بشركات تخصيص ابنية مقسم وقت الانتفاع بها.

المبحث الثاني

التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية عقد بيع حصة شائعة

البيع هو مبادلة مال بمال ()، ويرتب عقد البيع التزامات على عاتق البائع والمشتري، اذ يلتزم البائع بنقل ملكية المبيع وتسليم المبيع وضمان العيوب الخفية وضمان التعرض والاستحقاق، مقابل التزام المشتري بدفع الثمن ودفع المصروفات وتسلم المبيع () .

وذهب جانب من الفقه () الى ان عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية يأتي في صورة بيع لحصص شائعة، وبموجب عقد بيع حصة شائعة يصبح المشتري (المستفيد) مالكا ملكا تاما لحصته الشائعة والملكية الشائعة هي الملكية التي يتعدد اصحابها ()، وحالة الشيوخ تتمثل بمال مملوك لاكثر من شخص واحد دون ان يكون لاي مالك نصيب مادي معين ويتعين حصة كل شريك من الشركاء بحصة شائعة يرمز لها بنسبة حسابية (كالنصف او الثلث او الربع).

الا ان ما جرى العمل به في عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية هو تحديد مدة انتفاع لكل مشتري على الشيوخ (اسبوع او اكثر)، وان طريقة انتفاع كل مستفيد بحصته الشائعة محددة سلفا بعقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية ومنذ وقت ابرامه من خلال المهايأة والتي هي قسمة للمنافع لا للاعيان حيث تحدد المهايأة وخاصة الزمنية الوقت الذي يتناوب فيه المستفيد الانتفاع بالوحدة السياحية العقارية مع باقي الملاك الشائعين، وتحديد المدة الزمنية لإقامة المستفيد فيكون تنظيمها عن طريق المهايأة الزمنية، اما بالنسبة للمهايأة المكانية وهي التي يختص كل من الشركاء بجزء مفرز يوازي حصته في الشيء الشائع ينتفع به مدة معينة ويتخلى في نفس الوقت عن حقه في الانتفاع بباقي الاجزاء خلال هذه المدة، لذا يرى بعض الفقه () ان تحديد مدة الانتفاع يعد قسمة مهايأة في العقد المبرم مع المشتري وقبولا منه لهذه القسمة التي اجراها بائع الوحدات مع امكانية تضمين العقد بعض الضوابط التي تسمح بتغيير الحصة الزمانية والمكانية للمستفيد في كل عام.

وتطبق على المستفيد احكام الشيوخ في كل ما يتعلق بالتصرف بالحصة الشائعة وادارة المال الشائع، الا ان طريقة الانتفاع بالمال الشائع تكون محددة سلفا في عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية، لان المستفيد لا يستطيع الانتفاع بملكة الا لمدة محددة من السنة وفقا لقسمة المهايأة، وذلك لتعلق حق باقي الشركاء بالانتفاع في باقي اجزاء السنة، وتطبق احكام المهايأة في تنظيم انتفاع الشركاء بالوحدات السياحية وخاصة احكام المهايأة الزمانية () .

واخذ بهذا التكييف قرار وزير السياحة المصري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ حيث نصت المادة (٨) على انه "يتم طرح الوحدات التي تدار بنظام اقتسام الوقت للاستغلال اما بطريق الانتفاع بحصة محددة زمنيا يحتفظ المالك بحق الرقبة او بطريق تجزئة الملكية للوحدات بحيث يصبح المشتري مالكا على الشيوع طبقا لاحكام ملكية المال الشائع ويتمتع بحق الانتفاع والرقبة"

كذلك اخذ بهذا التكييف قانون السياحة العماني رقم ٣٣ لسنة ٢٠٠٢ اذ نصت الفقرة (١٤) من المادة (٢) على "النظام الذي يتيح للشخص شراء حصة غير مفرزة في وحدة فندقية او سياحية او الحصول على حق انتفاع او حق استعمال للحصة الشائعة بمشاركة اخرين في باقي الحصص، او اقتسام وقت الاستخدام لهذه الحصة فيما بينهم، بحيث ينتفع كل منهم بها خلال المدة الزمنية المحددة له كل عام".

وقد اكدت اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني على طريقة انتفاع المستفيدين من حصصهم في الوحدات السياحية حيث نصت المادة (١٤) على انه "تبرم المنشأة الفندقية والسياحية عقودا مع راغبي الانتفاع بنظام اقتسام الوقت، يكون محلها: ١. ملكية حصة شائعة مع اقتسام الوقت: وفيها يملك اكثر من شخص ملكية مشتركة بالوحدة الفندقية او السياحية ويتناوبون الانتفاع بها المدة الزمنية المتفق عليها بينهم(اسبوع او اكثر سنويا) هم وورثتهم من بعدهم".

وبالرجوع الى القواعد العامة للمهياة الزمنية في القانون المدني نجد انها لا تتلائم مع احكام عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية، لان المهياة الناشئة عن عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية يترتب عليها انتفاع كل شريك بالوحدة السياحية لمدة معينة من السنة (اسبوع او اكثر) ولفترة طويلة من الزمن قد تصل الى (٥٠) سنة حسب العقد المنشئ للمهياة وقد تكون المهياة لمدة حياة المستفيد (المشتري) ()، بينما المهياة في القانون المدني اشترط المشرع ان لا تزيد على (٥) سنوات، واي اتفاق على مدة اطول لا يعد صحيحا الا في حدود (٥) سنوات، واذا لم يتفق الشركاء على مدة المهياة فتكون لمدة سنة قابلة للتجديد () .

كما ان القواعد العامة للمهياة الزمنية في القانون المدني لا تتلائم مع احكام عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية، لانها تتعارض مع حق الشريك في طلب القسمة وانهاء حالة الشيوع، اذ نجد ان القانون المدني قد كفل لكل شريك ان يطالب بقسمة المال الشائع وانهاء حالة الشيوع والتي تعد حالة مؤقتة يجب ان تكون الى زوال () .

كما لا يمكن القول ان عمومية المادة (١٠٨١) من القانون المدني العراقي التي نصت على انه "ليس للشركاء في مال شائع ان يطلبوا ازالة شيوعه اذا تبين ان الغرض الذي اعد له هذا المال انه يجب ان يكون دائما على الشيوع" ()، يمكن ان يشمل عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية وان الشيوع هو شيوع اجباري ولامجال لطلب الشريك قسمة المال الشائع، وان الغرض من الوحدات السياحية هو ان تبقى على الشيوع دائما، وذلك لان القانون المدني حدد مدة المهياة بشرط ان لا تتجاوز خمس سنوات، ولا يمكن التغلب على هذه العقبة بالتجديد كل خمس سنوات لان ذلك قد لا يتحقق اذا ما رغب احد الشركاء في عدم تجديد المهياة.

بالاضافة الى ان المستفيد في عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية قد لا يقصد السكنى في الوحدة السياحية فحسب، وانما يسعى الى التمتع بالخدمات الفندقية والسياحية الاخرى، من حدائق وحمامات سباحة ومطاعم وملاعب وغيرها من الخدمات السياحية الاخرى، والتي لا يملك فيها المستفيد حصة على الشيوع الامر الذي يتعارض مع احكام عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية حيث يتمتع المستفيد بجميع الخدمات السياحية التي توفر له الايواء الهادئ والامن ().

ونحن نرى انه لا يمكن تكييف عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية بانه عقد بيع حصة شائعة، لان من اهم خصائص حق الملكية هو الدوام، فالملكية حق دائم مابقي محله قائما، واقتران الملكية باجل وهو مدة عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية الطويلة نسبيا قد تصل الى (٥٠) سنة، يتنافر تنافرا تاما مع حق الملكية ويسلب الملكية عناصرها التي تقوم عليها، اذ ان طبيعة حق الملكية تقتضي ان يكون الحق مؤبدا، وهو ما اكدته المادة (٢٩٢) من القانون المدني العراقي التي نصت على انه "لا يصح في العقد اقتران الملكية باجل".

المبحث الثالث

التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية عقد يرتب حق انتفاع

قد يتشابه عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية مع العقد الذي يرتب حق انتفاع في الجانب العملي، فكلاهما يرتب حقا بمقتضاه يكون لصاحبه استعمال الشيء محل الحق واستغلاله والتصرف بهذا الحق مع بقاء ملكية الرقبة للمالك، اذ ان قيام حق الانتفاع يؤدي الى توزيع عناصر حق الملكية، فهو احد

الحقوق العينية الاصلية المتفرعة عن حق الملكية يخول المنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله، ويجب المحافظة على الشيء ورده الى صاحبه نهاية الانتفاع () .

وذهب بعض الفقه () الى تكييف عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية على انه عقد يرتب حق انتفاع، اذ قد يتم الاتفاق بين مالك الوحدة السياحية والمستفيد على ان يكون الحق الناشئ من العقد هو حق انتفاع لمدة محددة كل عام تتكرر الى اجل طويلة، فالمالك يحتفظ بملكية الوحدات السكنية، ويخول المستفيد حق الانتفاع بالاقامة في الوحدة فترة زمنية كل عام، ويلتزم المستفيد كالمنتفع بالمحافظة على الوحدة السكنية وردها عند نهاية مدة الانتفاع.

وقد اخذ بهذا التكييف التشريع المصري اذ نصت المادة (٨) من قرار وزير السياحة المصري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ على انه "يتم طرح الوحدات التي تدار بنظام اقتسام الوقت للاستغلال بطريق الانتفاع بحصة محددة زمنيا يحتفظ المالك بحق الرقبة....".

كما اخذ بهذا التكييف قانون السياحة العماني رقم ٣٣ لسنة ٢٠٠٢ حيث نصت المادة (٢) الفقرة (١٤) على انه "نظام اقتسام الوقت: النظام الي يتيح...الحصول على حق انتفاع.....".

وبالرجوع الى القواعد العامة لحق المنفعة في القانون المدني نجد انها لا تتلائم مع احكام عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية، لان حق المنفعة يحدد له اجل ينتهي بانتهائه، وفي كل الاحوال ينتهي بموت المنتفع حتى قبل انتهاء الاجل المحدد له ()، فهو حق لا يورث واي شرط يقضي بتوريث حق المنفعة يقع باطلا لمخالفته النظام العام ()، وتأقيت حق الانتفاع هو اهم ما يعترض تكييف عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية بانه عقد يرتب حق انتفاع، اذ ان من خصائص حق الانتفاع انه مؤقت ينتهي باقرب الاجلين مدة العقد او وفاة المنتفع، وهو ما اكدته (١٢٥٧) من القانون المدني العراقي اذ نصت على انه "ينتهي حق المنفعة بانقضاء الاجل المعين له فان لم يعين له اجل عد مقرر مدى حياة المنتفع وهو ينتهي على كل حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الاجل المعين".

وما جرى عليه العمل في عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية على ان يبقى حق الانتفاع قائما حتى انقضاء المدة المحددة في العقد، لان ما يسعى اليه المستفيد في عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية من الحصول على وحدة سكنية تتوفر فيها اسباب الراحة والرفاهية لا يقتصر عليه فحسب وانما يسعى ان يحقق ذلك لافراد اسرته، لذا نجد ان حق الانتفاع الناشئ عن عقد التملك الزمني للوحدات العقارية

السياحية لا ينتهي بوفاة المستفيد بل ينتقل الى من يرثه وحتى انتهاء مدة العقد (٥٠) سنة مثلا، وهو ما يحقق غاية المستفيد من التعاقد، اذ لو علم المستفيد ان العقد ينتهي بوفاته ولا ينتقل الى من يرثه لما اقدم على التعاقد، كما ان انتهاء عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية بموت المستفيد يجعل من العقد قليل الاهمية ولا يحقق فائدة اذ قد يتوفى المستفيد بعد التعاقد بفترة وجيزة وينتهي العقد بوفاته.

وقد نص صراحة قرار وزير السياحة المصري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ على انتقال الحق الناشئ عن عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية بالميراث، اذ نصت المادة (٢٣) على انه "مع مراعاة عدم الاخلال باحكام القانون المدني، لا ينتهي عقد الانتفاع محدد المدة او بالملكية على الشيوخ بوفاة المنتفع ويمتد الى خلفه العام مع عدم قابلية الوحدة للانقسام او البيع بالمزاد العلني..."، كما اخذ بهذا التكييف القرار الوزاري (الملغي) رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ في المادة (١١).

كما نصت المادة (٨٤) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني على انه "تبرم المنشأة الفندقية والسياحية عقود مع راغبي الانتفاع بنظام اقتسام الوقت يكون محلها: ٢...- حق انتفاع باقتسام الوقت: وفيه يكون للشخص ولورثته من بعده الانتفاع بوحدة فندقية او سياحية مملوكة لغيره مقابل مبلغ نقدي".

ويلاحظ على النصوص السابق الخروج على القواعد المنظمة لحق الانتفاع في القانون المدني، حيث ان حق الانتفاع ينتهي بموت المنتفع ولا يورث، ولا يجوز الاتفاق على خلاف ذلك.

كما ان الى القواعد العامة لحق المنفعة لا تتلائم مع احكام عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية، لان حق المنفعة هو حق عيني يمارسه المنتفع دون وساطة من احد، فلا يكون على المالك الذي يرتب حق منفعة على ملكه أي التزام وانما يترك المنتفع ينتفع بملكه وفق الغرض الذي اعد له ()، اما في عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية فان المستفيد لا يستطيع ان ينتفع بالوحدة السياحية بمفرده ودون تدخل مالك المنشأة، لان الاخير مسؤول عن تجهيز الوحدة واعدادها وصيانتها واستلامها من المستفيد عند نهاية مدة الانتفاع، كما انه مسؤول عن اعادة تهيئتها للمنتفع الذي سيأتي بعده، ومالم المنشأة مسؤول كذلك عن ادارة هذه الوحدات والاجزاء المشتركة كالملاعب والمطاعم والحدائق، حيث ان هنالك التزامات متبادلة بين المالك والمستفيد، وهذا لا ينطبق على العقد الذي يرتب حق انتفاع وفقا للقواعد العامة.

ونحن نرى بانه لا يمكن تكييف عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية على انه عقد يرتب حق انتفاع وفقا للقواعد العامة لحق المنفعة في القانون المدني العراقي، وذلك للاختلاف الواضح في احكام كلا

العقدين، ولكون الانتفاع في عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية فيه خروج على القواعد العامة في القانون المدني، وبما انه لا يمكن تكييف العقد بانه عقد يرتب حق انتفاع فبالثالي لا يمكن تكييف عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية بانه عقد يرتب حق سكنى او حق استعمال لانهما اضيق نطاق من حق الانتفاع.

المبحث الرابع

التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية عقد ايجار

عقد الايجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بعوض معلوم ولمدة معلومة او هو تمليك المنافع بعوض، وبه يلتزم المؤجر ان يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور حسب نص المادة(٧٢٢) من القانون المدني العراقي ()، وهو من عقود المعاوضة الرضائية الملزمة للجانبين، ويرد على منافع الاعيان دون رقبتها فيختلف بذلك عن البيع، وعقد الايجار عقد زمني فهو من عقود المدة التي يكون الزمن عنصرا جوهريا فيها، وينشئ التزام المؤجر ان يسلم المأجور للمستأجر بالحالة التي وجد عليها وقت التعاقد، كما يلتزم بصيانة المأجور وبالمقابل يلتزم المستأجر بدفع الاجرة وحفظ المأجور ورده الى المؤجر بعد انتهاء عقد الايجار().

وقد يتشابه عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية مع عقد الايجار في ان عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية يرد على منفعة الوحدة السياحية دون رقبتها، التي تبقى مملوكة لمالك المنشأة السياحية او مستغلاها، اذ تنتقل ملكية المنفعة الى المستفيد مقابل دفعه مبالغ الى المالك، لذا فقد ذهب بعض الفقه () الى تكييف عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية على انه عقد ايجار لان العقدين كليهما محددان بمدة معينة وسواء كانت هذه المدة طويلة او قصيرة ينتهي العقد بانتهائها، كما ان كلا العقدين يردان على المنافع دون الاعيان فالمستفيد في عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية والمستأجر في عقد الايجار ينتفعان بعين مملوكة للغير في مقابل عوض مالي يلتزمان بدفعه للطرف الاخر، فضلا عن ان كلا العقدين من عقود المعاوضة ومن العقود الملزمة للجانبين.

ولكي ينسجم عقد الايجار مع طبيعة عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية والهدف الذي يرمي الى تحقيقه وهو اشراك اكبر عدد من الاشخاص في قضاء العطلات والاجازات في الاماكن السياحية، فان مالك المنشأة او مستغلاها يلجأ الى ابرام عقود ايجار مع تطبيق فكرة الاجارة الدورية (ترادف الايجارات) ()، من

خلال ابرام عقود ايجارات لفترات متغايرة لمستأجرين متعددين بحيث لا يشترك عقدان في مدة واحدة على عين واحدة، وكل اجارة تكون رديفة او لاحقة للاخرى، اذ لايشترط ان تكون مدة الايجار متصلة، وممكن ان تكون المدة متقطعة تتخللها فترات لايسري عليها عقد الايجار او تكون فيها العين مؤجرة الى شخص اخر، مثلا شهر محدد لاعوام متكررة ()، وللمستأجر التصرف بالحق الناشئ عن العقد (التنازل عن الايجار) او استغلال هذا الحق (الايجار من الباطن).

وقد اخذ بهذا التكييف المشرع المصري في قرار وزير السياحة المصري رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ (الملغي) حيث نصت المادة (١٢) من القرار على انه " يتم طرح الوحدات التي تدار بنظام اقتسام الوقت للاستغلال اما عن طريق الايجار الطويل " ، كما نصت المادة (١٤) من ذات القرار على "في حال الاستغلال عن طريق الايجار طويل المدة يجب ان لاتقل مدة العقد عن عشرين عاما من تاريخ تسليم الوحدة...".

وبالرجوع الى القواعد العامة لعقد الايجار في القانون المدني نجد انها لا تتلائم مع احكام عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية، لان مدة عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية تتجاوز بكثير مدة عقد الايجار فقد تصل الى (٥٠) سنة وهو مايتسق مع غايات عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية في توفير مكان قضاء الاجازة وعلى مدى سنوات طويلة له ولاسرته، وعلى الرغم من ان المشرع وضع حدا اعلى يجب ان تقف عنده المدة في عقد الايجار وهو (٣٠) سنة بموجب المادة (١/٧٤٠) من القانون المدني العراقي التي نصت بانه "اذا عقد الايجار لمدة تزيد على ثلاثين سنة او اذا كان مؤبدا جاز انهاءه بعد انقضاء ثلاثين سنة بناء على طلب احد المتعاقدين" الا ان الاستناد الى الفقرة (٢) من ذات المادة اعلاه بالامكان ان تزيد المدة عن (٣٠) سنة حيث نصت الفقرة بانه "لايجوز لاحد من المتعاقدين ان ينهي الايجار اذا كان قد عقد لمدة حياة المؤجر او المستأجر ولو امتد لمدة تزيد على ثلاثين سنة واذا نص في عقد الايجار انه يبقى مابقي المستأجر يدفع الاجرة فيعتبر انه قد عقد لمدة حياة المستأجر"، لكن هذه النصوص لاتتسجم مع احكام عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية، اذ ان انتهاء عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية بموت المستفيد يجعل من العقد قليل الاهمية ولايحقق فائدة اذ قد يتوفى المستفيد بعد التعاقد بفترة وجيزة وينتهي العقد بوفاته، لو علم المستفيد ان العقد ينتهي بوفاته ولاينتقل الى من يرثه لما اقدم على التعاقد.

كما ان القواعد العامة لعقد الايجار في القانون المدني لا تتلائم مع احكام عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية، لان الوضع القانوني للمستفيد في عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية لايتطابق

مع وضع المستاجر، ففي عقد الايجار يحق للمستاجر ان يحدث في العين المؤجرة التغييرات اللازمة لانتفاعه بالمؤجر بشرط ان لا ينشأ عنها ضرر للمؤجر حسب نص المادة (٧٧٤) من القانون المدني العراقي ()، اما المستفيد في عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية فلا يجوز له اجراء أي تغيير في الوحدة السياحية، ويرجع ذلك الى ان المستاجر هو الذي ينتفع وحده بالعين المؤجرة طوال مدة التعاقد، وبالتالي يجري مايشاء من التعديلات التي تمكنه من الانتفاع بالعين على احسن صورة ممكنة، اما في عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية فان المستفيد لايستقل وحده وانما يشاركه في ذلك مستفيدون اخرون، وقد يكون مايقوم به احدهم من تعديلات لايتفق مع رغبات وميول المستفيدين الاخرين مما يعرض العقد للفسخ من قبلهم وهذا فيه ضرر لمالك الوحدة السياحية او مستغلاها ().

ونحن نرى بانه لايمكن تكييف عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية على انه عقد ايجار او عقد اجارة دورية لان قواعد القانون المدني تحول دون ذلك اذ نصت المادة (٧٤٣) من القانون المدني العراقي على انه "تسليم المايجور يكون باجازة المؤجر وترخيصه للمستاجر في ان ينتفع به بلا مانع ويلزم ان يبقى المايجور في يد المستاجر بقاء متصلا مستمرا الى انقضاء الاجارة"، حيث اكدت المادة على ان يبقى المايجور بيد المستاجر بشكل مستمر الى نهاية مدة عقد الايجار، وهو ما لايتلائم مع عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية لان المستفيد لايشغل الوحدة السياحية وينتفع بها الا لمدة محددة من السنة وباقي ايام السنة يشغلها مستفيدون اخرون.

المبحث الخامس

التكييف المقترح لعقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية

في اطار القواعد العامة في القانون المدني العراقي نحن نرى ان الطبيعة القانونية لعقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية لايمكن تحديدها باحكام عقد واحد من العقود المسماة، لان احكام عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية لايتلائم مع بعض العقود وان كانت تتشابه معها في جزء من احكامها، اذ ان عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية لايقصر على توفير الاقامة للمستفيد، وانما يقوم مالك الوحدات السكنية او مستغلاها بتوفير الخدمات السياحية الاخرى مثل الملاعب والمساح والمنتزهات، وقد يتعهد مالك الوحدات السياحية بنقل السائح المستفيد من المنتجع السياحي الى الاماكن السياحية او الاثرية او الدينية، فضلا عن احتواء المنتجع السياحي على مطعم او اكثر.

كل ذلك يجعل من عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية ان يكون من العقود المركبة التي تتضمن اكثر من عقد، والعقد المركب هو مزيجاً من عقود متعددة اختلطت جميعها فاصبحت عقداً واحداً مثال ذلك العقد بين صاحب الفندق والنازل فيه، فهو مزيج من عقد ايجار بالنسبة للمسكن وعقد بيع بالنسبة للمالك ().

والعقد المركب او المختلط هو اما ان يرمي فيه المتعاقدان الى اغراض عدة، وهذه الحالة لا تثير أي صعوبة اذ تخضع كل عملية لاحكام العقد الخاص بها كما في عقد النزول بالفندق، او يقصد المتعاقدان تحقيق غرض واحد من مجموعة العمليات القانونية التي يشتمل عليها العقد، وهذه الحالة تثير صعوبات في التطبيق بسبب تنافر بعض الاحكام الخاصة بكل عقد، لهذا يجب ان نغلب العقد الذي يعد اساسياً في هذه العمليات بحيث يتفق مع الغرض المقصود منها ويجري حكمه على العقد ككل.

فالعقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية يكون عقداً مركباً من بيع او ايجار للوحدات السكنية وعقد بيع للأطعمة وعقد مقاوله لتقديم الخدمات السياحية والفندقية الاساسية واعمال الصيانة مقابل التزام المستفيد بإداء المقابل المالي لهذه الخدمات والاعمال، كما يتضمن عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية عقد نقل وعقد وديعة.

ولكون مجموع العمليات القانونية التي يشتمل عليها عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية تقصد تحقيق غرض واحد وهو تحقيق الإقامة الهادئة والمنخفضة التكاليف للمستفيد وافراد أسرته على مدى سنوات طويلة خلال فترة محددة من السنة، وبسبب تنافر بعض الاحكام الخاصة بكل عقد لذا يصعب ان نغلب العقد الذي يعد اساسياً في عقود اقتسام الوقت.

مما تقد نحن نرى ان عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية هو عقد من نوع خاص وذو طبيعة خاصة تختلف عن بقية العقود وان تغليب احكام احد العقود المسماة على عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية يفرغ العقد من محتواه ويجعله قليل الاهمية لدى المستفيد مما يضر بالمالك او المستغل للوحدات السياحية ويضر بالمستفيد كذلك، ولانستطيع اعتباره عقد بيع او عقد ايجار ولا تصلح القواعد العامة في القانون المدني لمعالجة هذا العقد فهو بحاجة الى تشريع خاص لا يحدده وينظمه لذا نوصي المشرع العراقي الى تنظيم احكامه بقانون خاص يتلائم مع طبيعته والهدف من ابرامه.

الخاتمة

توصلنا في نهاية هذه الدراسة إلى النتائج الآتية، ونسعى إلى تقديم بعض التوصيات، وكما يأتي:

أولاً: النتائج:

حاول الفقه تحديد الطبيعة القانونية لعقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية لعدم تنظيم هذا العقد بتشريعات معظم الدول المقارنة او ان هذه التشريعات قد نصت على تعدد الطبيعة القانونية لهذ العقد، وقد استبعدنا تكييف عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية على انه عقد شركة في كل من العراق ومصر لتعارض القواعد العامة في الشركات مع احكام عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية، كما توصلنا الى انه لايمكن تكييف عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية بانه عقد بيع حصة شائعة، لان من اهم خصائص حق الملكية هو الدوام، فالملكية حق دائم مابقي محله قائما، واقتران الملكية باجل وهو مدة عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية الطويلة نسبيا، يتنافر تنافرا تاما مع حق الملكية كما اوضحنا ان المهياة الزمنية في القانون المدني لا تتلائم مع احكام عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية لان المشرع اشترط ان لاتزيد المهياة الزمنية على (٥) سنوات، واي اتفاق على مدة اطول لايعد صحيحا الا في حدود (٥) سنوات، كما ان المهياة الزمنية لاتتوافق مع امكانية طلب كل شريك لقسمة المال الشائع، وتوصلنا الى انه لايمكن تكييف عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية على انه عقد يرتب حق انتفاع ، وذلك للاختلاف الواضح في احكام كلا العقدين، لان حق المنفعة لايبورث فهو مؤقت ينتهي باقرب الاجلين مدة العقد او وفاة المنتفع اذ لو علم المستفيد ان العقد ينتهي بوفاته ولاينتقل الى من يرثه لما اقدم على ابرام عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية، فضلا عن ان حق المنفعة هو حق عيني يمارسه المنتفع دون وساطة من احد، اما في عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية فان المستفيد لايستطيع ان ينتفع بالوحدة السياحية بمفرده ودون تدخل مالك المنشأة، وبيننا بانه لايمكن تكييف عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية على انه عقد ايجار او عقد اجارة دورية لان قواعد القانون المدني تحول دون ذلك بموجب احكام المادة (٧٤٣) من القانون المدني العراقي التي اكدت على ان يبقى الماجور بيد المستاجر بشكل مستمر الى نهاية مدة عقد الايجار، وهو ما لايتلائم مع عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية لان المستفيد لايشغل الوحدة السياحية وينتفع بها الا لمدة محددة من السنة وباقي ايام السنة يشغلها مستفيدون اخرون.

كما استنتجنا بان عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية عقدا مركبا من بيع او ايجار ومقاوله ونقل و وديعة، وبسبب تنافر بعض الاحكام الخاصة بكل عقد لذا يصعب ان نغلب العقد الذي يعد اساسيا

في عقود اقتسام الوقت، واتضح لنا بان عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية هو عقد من نوع خاص وذو طبيعة خاصة تختلف عن بقية العقود ولا يمكن تغليب احكام احد العقود المسماة عليه.

ثانيا: التوصيات:

نوصي المشرع في العراق عدم اعتماد القواعد العامة في القانون المدني في تحديد الطبيعة القانونية لعقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية، لان طبيعته القانونية لايمكن تحديدها باحكام عقد واحد من العقود المسماة، فهي لا تتلائم مع بعض العقود وان كانت تتشابه معها في جزء من احكامها، اذ ان عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية لا يقتصر على توفير الاقامة للمستفيد، وانما يقوم مالك الوحدات السكنية او مستغلها بتوفير الخدمات السياحية الاخرى مثل الملاعب والمساح والمنتزهات، وقد يتعهد مالك الوحدات السياحية بنقل السائح المستفيد من المنتج السياحي الى الاماكن السياحية او الاثرية او الدينية، فضلا عن احتواء المنتج السياحي على مطعم او اكثر.

كما نوصي المشرع في العراق الى تنظيم احكام عقد التملك الزمني للوحدات العقارية السياحية بقانون خاص يتلائم مع طبيعته والهدف من ابرامه، لما من له اهمية بالغة في تحديد نطاق الحقوق والالتزامات المترتبة على كلا المتعاقدين المستفيد ومالك الوحدات السياحية او مستغلها.

قائمة المصادر

اولا: الكتب.

١. د. أحمد محمد محرز، الوجيز في الشركات التجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٣.
٢. د. اشرف جابر سيد، عقد السياحة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٠.
٣. د. جمال فاخر النكاس، نظام الملكية السياحية، بحث منشور في مجلة الحقوق الكويتية، مجلس النشر العلمي جامعة الكويت، العدد الثاني، السنة العشرون، ١٩٩٦.
٤. د. جواد كاظم سميسم، دور المدة في عقد الايجار، منشورات زين الحقوقية، ط١، بيروت، ٢٠١١.
٥. د. حسام الدين كامل الاهواني، قانون السياحة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٢.

٦. د. حسن عبد الباسط جميعي، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة بالوقت، النسر الذهبي للطباعة، مصر، ١٩٩٧.
٧. د. حمدي محمد اسماعيل، احكام قسمة المهايأة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ٢٠٠٩.
٨. د. رمضان ابو السعود، مبادئ الالتزام في القانون المصري واللبناني، الدار الجامعية، ١٩٨٦.
٩. د. سوزان علي حسن، التشريعات السياحية والفندقية، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٤.
١٠. د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج٩، اسباب كسب الملكية، ط٣، نهضة مصر، القاهرة، ٢٠١١.
١١. د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج٤، البيع والمقايضة، ط٣، نهضة مصر، القاهرة، ٢٠١١.
١٢. د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج١، نظرية الالتزام بوجه عام، مجلد ٢، مصادر الالتزام، ط٣، نهضة مصر، القاهرة، ٢٠١١.
١٣. د. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الاصلية، دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٨٢.
١٤. د. فوزي محمد سامي، الشركات التجارية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الاردن، عمان، ٢٠٠٢.
١٥. د. كامل فريد السالك، شرح عقد الايجار الموسمي، دار الملامح للطباعة والنشر، دمشق، ١٩٩٤.
١٦. د. ماهر عبد الخالق السيسي، صناعة السياحة، مطابع الولاة، القاهرة، ٢٠٠٣.
١٧. د. نادرة محمود سالم، التشريعات السياحية والفندقية في جمهورية مصر العربية، دار النهضة العربية، ١٩٩٧.
١٨. د. نريمان عبد القادر، التشريعات الفندقية والسياحية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٨.
- ثانيا: التشريعات:
١٩. القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ المعدل.

٢٠. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل.
٢١. القانون الفرنسي رقم ١٨-٨٦ تاريخ ٦ كانون الثاني/يناير ١٩٨٦
٢٢. قرار وزير الصحة المصري(الملغي) رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦
٢٣. قانون الشركات العراقي رقم ٢١ لسنة ١٩٩٧ المعدل.
٢٤. قانون السياحة العماني رقم ٣٣ لسنة ٢٠٠٢
٢٥. اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني لسنة ٢٠٠٢
٢٦. قرار وزير السياحة المصري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠
٢٧. القانون المدني الفرنسي باللغة العربية طبعة دالوز ٢٠٠٩.

ثالثا: المراجع بالفرنسية:

٢٨. Mlle Thibierge, le statut des immeubles en copropriete, Rapport au
.Congres des notaires de Bordeaux, 1957
٢٩. .F.Givord et C. Giverdon; "la copropriete".3eme ed. Paris 1987