

بتاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠٢٣م

١ - عقد - العقد شريعة المتعاقدين .

إن العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا بإرادة الطرفين، ويجب تنفيذ ما جاء به بحسن نية، وإعمالاً للأصل المقرر وقوامه أنه في حالة تضمن العقد - الذي أوجب القانون إبرامه بين الحكومة والمتعاقد معها - حقوقاً لهذا المتعاقد، فإن ما جاء بنصوص هذا العقد يصبح حقاً مكتسباً لا يجوز المساس به سواء بقرار أو بقانون طالما لا يخالف القواعد الآمرة، وإلا عد ذلك اعتداء على حقوق الملكية الخاصة التي يحميها النظام الأساسي للدولة وينظمها القانون.

٢ - المجمعات السياحية المتكاملة - جمعية الملاك - مدى سريان أحكام نظام تمليك الشقق والطبقات ولائحته التنفيذية على المجمع السياحي المتكامل فيما يتعلق بإنشاء جمعية الملاك وإدارة الأجزاء الشائعة.

تعد اتفاقية التطوير الإطار الذي ينظم العلاقة بين المطور والحكومة، ويحدد حقوق والتزامات كل منهما بالنسبة للمجمعات السياحية المتكاملة - إن حقوق والتزامات المطور بالنسبة للمجمع السياحي المتكامل الذي يقوم بإنشائه تجد مصدرها في كل من القانون واتفاقية التطوير المبرمة معه؛ ومن ثم فإن ما نص عليه الاتفاق التعاقدى مع المطور يتكامل مع ما جاء بالقانون، ويشكلان معاً الإطار القانوني الحاكم لهذا المجمع، سواء من حيث إنشائه أو إدارته أو صيانتها أو تقديم الخدمات للملاك، فلا يوجد مسوغ قانوني لإهدار أحد أركان هذا الإطار القانوني الذي يتمثل في الاتفاق التعاقدى بين المطور والحكومة؛ استناداً إلى مخالفة هذا الاتفاق للأحكام المتعلقة بإدارة العقار وجمعية الملاك الواردة في نظام تمليك الشقق والطبقات الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٤٨، وهي أحكام منبثقة الصلة بالمجمعات السياحية المتكاملة ومكوناتها، ولا تتلاءم معها - مؤدى

ذلك - وجوب أعمال أحكام اتفاقية التطوير المبرمة بين المطور والحكومة في شأن المجمع السياحي المتكامل، وما تشير إليه من تولى الشركة المطورة أعمال الصيانة والتشغيل والإدارة وتقديم الخدمات - أثر ذلك - عدم انطباق أحكام نظام تمليك الشقق والطبقات ولائحته التنفيذية على المجمعات السياحية المتكاملة.

فبالإشارة إلى الكتب المتبادلة، والمنتهية بالكتاب رقم: .....، المؤرخ في .....هـ، الموافق .....م، في شأن طلب الرأي القانوني حول مدى سريان أحكام نظام تمليك الشقق والطبقات ولائحته التنفيذية على المجمع السياحي المتكامل (.....) فيما يتعلق بإنشاء جمعية الملاك وإدارة الأجزاء الشائعة.

يسرني أن أفيد معاليكم بأن رأي وزارة العدل والشؤون القانونية في شأن الموضوع خلص إلى عدم انطباق أحكام نظام تمليك الشقق والطبقات ولائحته التنفيذية على المجمع السياحي المتكامل (.....) فيما يتعلق بإنشاء جمعية الملاك لإدارة الأجزاء الشائعة، وما يترتب على ذلك من آثار أخصها عدم تطبيق نص المادة (٣ مكررا) من اللائحة التنفيذية لهذا النظام، وذلك على النحو المبين بالأسباب في المذكرة المرفقة.

مذكرة برأي وزارة العدل والشؤون القانونية

تتلخص وقائع الموضوع - حسبما يبين من الأوراق - في أن اللجنة الحكومية المشكلة لترخيص المجمعات السياحية المتكاملة منحت شركة ..... ش.م.ع.م ترخيصا لإقامة مجمع سياحي متكامل، وأبرمت اتفاقية التطوير معها بتاريخ .....م، وأفادت الشركة بأنها قامت بتسجيل جمعية الملاك لدى وزارة ..... لغرض تسيير أعمال نقل سندات الملكية، بعد أن امتنعت هذه الوزارة من نقل سندات الملكية للمستثمرين بالمشروع حتى اكتمال عملية تسجيل جمعية الملاك، وهو ما جعل المطور أمام موقف صعب مع

هؤلاء المستثمرين وخصوصا الذين حضروا من الخارج لإكمال عملية نقل سندات الملكية، ثم طلبت وزارة ..... تعديل الشروط المرجعية للجنة الاستشارية في المجمع السكني المتكامل ..... بهدف المحافظة على حقوق الملاك والمطور، على اعتبار أن النظم المعمول بها تستوجب مشاركة الملاك فعليا في اقتراح التصورات التي تساهم في تحسين جودة الخدمات في المناطق المشتركة فيما بينهم، أما فيما يتعلق بالمناطق الأخرى في المشروع والتي يقوم المطور بتنفيذها فهذه ليس للملاك دخل فيها وتقع ضمن حرية المطور في كيفية إتمامها على النحو المبين في اتفاقية التطوير .

إلا أن الشركة المذكورة طلبت من وزارة ..... شطب وإلغاء جمعية الملاك لـ ..... من سجلاتها، على اعتبار أن المرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٧/٦٥ بتعديل بعض أحكام نظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٦/١٢ وبإصدار قواعد ونظم تطوير هذه المجمعات نص على أن تسري في شأن مشاريع المجمعات السياحية المتكاملة أحكام اتفاقية التطوير المعتمدة والخاصة بالمجمع السياحي المتكامل، وخطة تنظيم التطوير واللوائح المتعلقة بقواعد ونظم العقارات في المجمع السياحي المتكامل، والتي تتضمن إجراءات وضوابط التصرف في العقارات بالمجمعات السياحية المتكاملة، مما يرجح أن هذه المجمعات تدار بقوانينها الداخلية وليس بقانون جمعيات الملاك، وهو استثناء لاحق لنظام تمليك الشقق والطبقات الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٤٨ ويتسق مع التدرج التشريعي الذي أعطى لاحقا أحكاما استثنائية لإدارة المشاريع السياحية المتكاملة، فضلا عن أن اتفاقية التطوير المبرمة قد بينت في المادة (٥) الحقوق الممنوحة للمطور وبالتحديد نص البند رقم (٥، ٤، ١) على الآتي: "رجوعا إلى مستند قواعد الممارسة، فلها الحق الحصري في فرض مثل هذه الرسوم والتكاليف ورسوم الخدمة والجبايات والأسعار والإيصالات وما شابه ذلك كما يراه المطور مناسبا لغرض الصيانة والتشغيل والإدارة أو تقديم

الخدمات فيما يتعلق بكل أو جزء من أصول المشروع، ومنطقة المشروع، والبنية التحتية لشركة المشروع، والمرافق ومرافق خدمة الدفاع المدني، شريطة ألا يتعدى هذا الحق على الحق السيادي للحكومة في جباية الضرائب والرسوم، وأنه بالرجوع إلى الملحق رقم (٤) من اتفاقية التطوير تتضح صلاحيات المطور في إدارة المناطق العامة للمشروع وفرض الرسوم وغيرها من الصلاحيات، وهو ما نص عليه أيضا البند رقم (٤) من المبادئ العامة لقواعد الممارسة والمادة رقم (٢٠١) من الصلاحيات العامة فيما يتعلق بالإدارة، كما أفادت الشركة بأن اتفاقية التطوير أعطت المطور سلطة الإدارة لمشروع .....، بما لا يخالف ولا يتعدى على حق الدولة السيادي في جباية الضرائب والرسوم، وتشمل هذه السلطة حق المطور في فرض رسوم الخدمة والجبايات لغرض التشغيل والإدارة وتقديم الخدمات، وأن المطور غير ملزم بتأسيس جمعية ملاك في الوقت الحالي وفق التصور الذي تربيته وزارة .....، خصوصا أن القوانين المنظمة لجمعيات الملاك وفق وضعها الحالي لا تتناسب مع طبيعة إدارة المجمعات السياحية المتكاملة، وأن الشروط المرجعية التي أعدها المطور وقدمها للوزارة، تتيح للملاك/المستثمرين المشاركة وتقديم المقترحات التي تساهم في تحسين جودة الخدمات في المناطق المشتركة بينهم، وأن الجمعية الحالية المنسوبة لـ..... تخلو من وجود محضر اجتماع الملاك أو عقد تأسيس جمعية الملاك، وتم الاكتفاء عند تقديم الأوراق بإرفاق مستند القواعد والنظم المنظمة للسكن في ..... التي يوقعها المالك/المشتري عند تسلمه للعقار، وأن قبول وزارة ..... لهذا المستند كأساس لتسجيل جمعية الملاك بمثابة قبول بما ورد فيه من شروط وأحكام، حيث تنص القواعد والنظم المنظمة للسكن في ..... على أن يقوم المطور بمقام جمعية الملاك لغاية إنشائها بعد اكتمال التطوير، إذ إن ما تتخذه وزارة ..... يتنافى مع ما ورد في تلك القواعد والنظم التي بموجبها

تم تسجيل جمعية الملاك، كما أكدت الشركة أن اتفاقية التطوير منحت الحق للمطور بتشغيل وصيانة المشروع بالطريقة التي يراها مناسبة.

وإزاء ما تقدم، تستطلع وزارة..... رأي وزارة العدل والشؤون القانونية في شأن مدى سريان أحكام نظام تملك الشقق والطبقات ولائحته التنفيذية على المجمع السياحي المتكامل (.....) فيما يتعلق بإنشاء جمعية الملاك وإدارة الأجزاء الشائعة.

ورداً على ذلك، فإنه وفقاً لنص المادة (١) مكرراً من نظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٦/١٢، والمعدل بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٧/٦٥، فإن اتفاقية التطوير تعد الاتفاق التعاقدية الذي ينظم العلاقة بين المطور والحكومة، ويحدد حقوق والتزامات كل منهما بالنسبة للمجمعات السياحية المتكاملة.

وعملاً بنص المادة الرابعة من المرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٧/٦٥ المشار إليه، فإنه تسري في شأن مشاريع المجمعات السياحية المتكاملة، أحكام اتفاقية التطوير المعتمدة والخاصة بأي من تلك المجمعات.

وتطبيقاً لنصي المادتين (٦) و(٢٩) من اللائحة التنفيذية لنظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٢٠٠٧/١٩١، يلتزم المطور - قبل إتمام إجراءات تسجيل الوحدة العقارية أو الأرض - بتنفيذ مرافق البنية الأساسية وتوصيل الخدمات إلى المشروع وتجهيز أحد المشاريع السياحية المقترح إقامتها بالمجمع السياحي المتكامل، وذلك طبقاً لأحكام هذه اللائحة واتفاقية التطوير، كما أنه في حالة ارتكابه أي مخالفة لتلك اللائحة أو الاتفاقيات الموقعة معه، يجوز لوزارة..... اتخاذ الإجراءات اللازمة لإزالة المخالفة أو توقيع غرامة مالية.

واستناداً إلى نصي المادتين (١٥٦) و (١٦٧) من قانون المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٣/٢٩، فإن العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا بإرادة الطرفين، ويجب تنفيذ ما جاء به بحسن نية، وإعمالاً للأصل المقرر وقوامه أنه في حالة تضمن العقد - الذي أوجب القانون إبرامه بين الحكومة والمتعاقد معها - حقوقاً لهذا المتعاقد، فإن ما جاء بنصوص هذا العقد يصبح حقاً مكتسباً لا يجوز المساس به سواء بقرار أو بقانون طالما لا يخالف القواعد الآمرة، وإلا عد ذلك اعتداءً على حقوق الملكية الخاصة التي يحميها النظام الأساسي للدولة وينظمها القانون.

ومؤدى ذلك، أن حقوق والتزامات المطور بالنسبة للمجمع السياحي المتكامل الذي يقوم بإنشائه تجد مصدرها في كل من القانون واتفاقية التطوير المبرمة معه؛ ومن ثم فإن ما نص عليه الاتفاق التعاقدي مع المطور يتكامل مع ما جاء بالقانون، ويشكلان مع الإطار القانوني الحاكم لهذا المجمع، سواء من حيث إنشاؤه أو إدارته أو صيانته أو تقديم الخدمات للملاك، وبالتالي فلا يوجد مسوغ قانوني لإهدار أحد أركان هذا الإطار القانوني الذي يتمثل في الاتفاق التعاقدي بين المطور والحكومة؛ استناداً إلى مخالفة هذا الاتفاق للأحكام المتعلقة بإدارة العقار وجمعية الملاك الواردة في نظام تمليك الشقق والطبقات الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٤٨، وهي أحكام منبئة الصلة بالمجمعات السياحية المتكاملة ومكوناتها، ولا تتلاءم معها، بما مؤداه وجوب أعمال أحكام اتفاقية التطوير المبرمة بين المطور والحكومة في شأن المجمع السياحي المتكامل محل طلب الرأي، وما تشير إليه من تولى الشركة المطورة أعمال الصيانة والتشغيل والإدارة وتقديم الخدمات.

وباستقراء نظام تمليك الشقق والطبقات المشار إليه نجد أن أحكامه ذات الصلة بإدارة العقار وجمعية الملاك لا تتلاءم مع المجمعات السياحية المتكاملة ومكوناتها، وأن تطبيقها سيؤدي إلى نتائج يتعذر تداركها على مستوى مشاريع التطوير العقاري الكبرى التي تمثل ثروة عقارية في الدولة، وأية ذلك أن البند (١) من المادة (١٢) من هذا النظام تنص على أنه: "حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات وشقق ومحال التزم الملاك جميعا بتكوين جمعية فيما بينهم لإدارة الأجزاء الشائعة في العقار"، ومفاد ذلك أن تكوين جمعية الملاك تتعلق بالعقار الذي يخضع لملكيتهم المشتركة، ولم يرد في ذلك النظام ما يخول تكوين جمعية ملاك لعدة عقارات متجاورة، ولما كان المجمع السياحي المتكامل يعد من المشروعات أو التجمعات السكنية الكبيرة، ويحتوي على العديد من العقارات، ولا يمكن فصل كل عقار عن الآخر في إدارته وتشغيله وصيانته؛ لأن المجمع يعد وحدة واحدة غير قابلة للتجزئة، ولا يمكن فصل مكوناته عن بعضها البعض؛ ومن ثم فإن تطبيق الأحكام المتعلقة بإدارة العقار وجمعية الملاك الواردة في نظام تمليك الشقق والطبقات على المجمع السياحي المتكامل، سيؤدي ذلك إلى أن يكون لكل عقار جمعية ملاك لإدارة الأجزاء الشائعة في هذا العقار، وبالتالي تعدد جمعيات الملاك، والأنظمة التي تضعها لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته تطبيقا لنص المادة (١٤) من نظام تمليك الشقق والطبقات بحسب عدد العقارات الكائنة في المجمع، مما يؤدي إلى فصل العقارات عن بعضها البعض، ويكون لكل عقار نظام خاص به، الأمر الذي تنهار معه فكرة المجمع السياحي المتكامل، فضلا عن تعريض المجمع للتآكل من سيل المنازعات بين الملاك أعضاء الجمعية الواحدة من ناحية، والخلافات الحاصلة بين جمعيات الملاك المنتشرة في المجمع من ناحية أخرى؛ بسبب الإدارة والتشغيل وأموال الصيانة، إضافة إلى قلة الخبرة في إدارة وتشغيل وصيانة مساحات المجمع السياحي المتكامل ومكوناته المختلفة.

ومن المعلوم أن المجمع السياحي المتكامل لا يقتصر - كالمشروعات السكنية الأخرى - على تشييد وحدات سكنية فقط، وإنما يشمل فضلا عن ذلك مكونات أخرى مثل دور العبادة وأماكن الترفيه والمتنزهات؛ ومن ثم فإذا كان من الجائز أن يكون لملاك العقار جمعية ملاك لإدارته تطبيقا لأحكام نظام تمليك الشقق والطبقات، فإن مكونات المجمع الأخرى لن تكون خاضعة لهذه الأحكام، ولن تجد من يقوم بصيانتها.

كما يقتصر نظام تمليك الشقق والطبقات - وما ورد فيه من أحكام ذات الصلة بإدارة العقار وجمعية الملاك - على الشقق والطبقات (الطابق الذي يتكون من شقة أو عدد من الشقق) والمحال؛ ومن ثم فلا يسري هذا النظام على الفيلات المستقلة، وبالتالي لن تكون خاضعة لنظام جمعية الملاك المنصوص عليه في ذلك النظام، ولن تجد من يقوم بصيانتها كما هو الحال بالنسبة لمكونات المجمع السياحي المتكامل الأخرى مثل دور العبادة وأماكن الترفيه والمتنزهات على النحو المشار إليه.

لذلك؛ انتهى الرأي إلى عدم انطباق أحكام نظام تمليك الشقق والطبقات ولائحته التنفيذية على المجمع السياحي المتكامل (.....) فيما يتعلق بإنشاء جمعية الملاك لإدارة الأجزاء الشائعة، وما يترتب على ذلك من آثار أخصها عدم تطبيق نص المادة (٣ مكررا) من اللائحة التنفيذية لهذا النظام.

فتوى رقم (٢٢٢٧٩٣٥٨٥) بتاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠٢٣م