

# التزامات المطور العقاري في مواجهة اتحاد الملاك وإشكالياته القانونية في ظل القانون البحريني<sup>(\*)</sup>

د. وفاء يعقوب جناحي  
أستاذ القانون المدني المشارك  
قسم القانون الخاص  
كلية الحقوق، جامعة البحرين، مملكة البحرين

أ. سارة مبارك الدوسري  
باحث ومحام أول  
قسم الشؤون القانونية  
مؤسسة التنظيم العقاري، مملكة البحرين

## الملخص

تتناول هذه الدراسة تحديد التزامات المطور العقاري في مواجهة اتحاد الملاك، في ظل القانون البحريني، والوقوف على أبرز الإشكاليات العملية والقانونية الناجمة عن هذه الالتزامات، وتحليل مدى كفاية القواعد القانونية المنظمة للالتزامات المطور العقاري، في ظل قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017، والتعديلات التي جرت عليه في حل هذه الإشكاليات. ولتوضيح ذلك، اعتمدت هذه الدراسة على المنهج التحليلي، من خلال تحليل النصوص القانونية العلاقة ذاتها في القانون البحريني، مع مقارنتها بالقواعد العامة الواردة في القانون المدني البحريني، وبعض التشريعات المقارنة لبعض الدول.

وانتهت الدراسة إلى أن المشرع البحريني نظم التزامات المطور العقاري في مواجهة اتحاد الملاك في قانون تنظيم القطاع العقاري والتعديلات الواردة عليه، غير أن هناك بعض الأحكام التي تتطلب التفات المشرع إليها، والتي أوصت الدراسة إما بمعالجتها باقتراح نصوص جديدة، وإما تعديل النصوص الحالية، وأهمها النص صراحة على تاريخ استحقاق الاشتراكات بالنسبة إلى المطور العقاري بما لا يدع مجالاً للشك، وضرورة النص على لجوء مدير الاتحاد إلى التسوية الودية والوسائل البديلة لحل المنازعات قبل رفع الدعوى أمام القضاء، وأن يُضَاف النظام الرئيسي ضمن بنود اجتماع الجمعية العمومية.

**كلمات دالة:** مطور عقاري، واتحاد الملاك، وعقار مشترك، والجمعية العمومية، والاشتراكات السنوية.

تاريخ قبوله للنشر: 12 فبراير 2024

(\*) تاريخ تقديمه للنشر: 9 نوفمبر 2023

## المقدمة

### أولاً: موضوع الدراسة

تؤدي شركات التطوير العقاري دوراً حيوياً في تنمية القطاع العقاري الذي يعد إحدى أهم الركائز التي يقوم عليها الاقتصاد في مختلف دول العالم. ولأهمية الدور الذي تؤديه هذه الشركات في تعزيز مكانة هذا القطاع، سعت الدول إلى سد الفراغ التشريعي وذلك بتنظيم عمل المطورين العقاريين، وحل الإشكاليات القانونية الناجمة عن التزاماتهم التعاقدية تجاه الغير.

وفي هذا الخصوص، وضع المشرع البحريني الأطر القانونية المنظمة للالتزامات المطور العقاري، ليس فقط تجاه مشتري الوحدات العقارية على الخريطة، وإنما أيضاً تجاه اتحاد الملاك؛ بما يحقق أهداف الدولة في تحفيز النمو الاقتصادي، ودفع عجلة التنمية الاقتصادية فيها، ويتجلى ذلك في سن قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017؛ إذ توجه المشرع البحريني إلى وضع أحكام خاصة باتحادات الملاك في ظل هذا القانون، ولم يكتف بالأحكام الواردة في القواعد العامة.

ولا شك في أن هذا التوجه جاء ليعالج الإشكاليات الناتجة عن الملكية المشتركة وتعدد الملاك من جهة، ووجود المطور العقاري في المشروع من جهة أخرى، حيث استحدث المشرع البحريني جملة من الالتزامات التي تقع على عاتق المطور العقاري في علاقته بالاتحاد، والتي لم يتم تنظيمها مسبقاً ضمن الأحكام المنظمة للملكية الطبقات والشقق الواردة في القانون المدني البحريني الصادر بالمرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001، والملغاة بموجب قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017، وتختلف الالتزامات الملقاة على عاتق المطور العقاري وفق مركزه، وفيما إذا كان عضواً في اتحاد الملاك، أو مطوراً للعقار المشترك، أو مديراً لاتحاد الملاك.

وعلى الرغم من قيام المشرع البحريني بتنظيم التزامات المطور العقاري في مواجهة اتحاد الملاك بأحكام خاصة، والمزايا الناتجة عن هذا التنظيم، تبين بعد مرور أكثر من خمس سنوات على تطبيق هذا القانون أن هناك بعض الإشكاليات العملية والقانونية المتعلقة بالتزامات المطور العقاري تجاه اتحاد الملاك، والتي تستدعي التفات المشرع البحريني ومعالجتها تشريعياً؛ سعياً إلى تحقيق ما تصبو إليه الدولة من خلق بيئة اقتصادية جاذبة للاستثمارات المحلية والأجنبية، وبالفعل تدخل المشرع البحريني، من خلال إصدار المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022، بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم

القطاع العقاري للتصدي لبعض هذه الإشكاليات التي يواجهها، أو قد يواجهها، المطور العقاري في علاقته بالاتحاد.

وعليه تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على التزامات المطور العقاري في مواجهة اتحاد الملاك في ظل القانون البحريني، والوقوف على أبرز الإشكاليات العملية والقانونية الناجمة عن هذه الالتزامات؛ بهدف إيجاد الحلول الملائمة لها على النحو الذي يُضفي الحماية على اتحادات الملاك، من دون إرهاب المطور بأعباء والتزامات تعجيزية. ولا يمكن (تقول الباحثتان)، في هذا الخصوص، تحديد التزامات المطور العقاري تجاه اتحاد الملاك من دون البحث في ماهيته، من خلال تعريفه، وبيان شروط اكتسابه صفة المطور العقاري، وأيضاً توضيح مركزه القانوني في علاقته باتحاد الملاك.

### ثانياً: أهمية الدراسة

يعد القطاع العقاري في مملكة البحرين رافداً من روافد الاقتصاد والتنمية العمرانية، ولا يخفى أن التنظيم التشريعي للقطاع العقاري، وسن القوانين الحديثة في مجال التطوير العقاري، لهما دور بالغ الأثر في استقطاب الاستثمارات والمشاريع العقارية الضخمة.

لذلك، تتجلى أهمية هذه الدراسة في اهتمام المشرع البحريني بقطاع التطوير العقاري واتحادات الملاك، من خلال إصداره قانوناً خاصاً بتنظيم القطاع العقاري في عام 2017، وقيامه في عام 2022 بإجراء بعض التعديلات على الأحكام الواردة فيه، وإضافة أحكام جديدة له؛ الأمر الذي يتطلب الوقوف على هذه الأحكام والتعديلات، وبيان مدى فاعليتها في معالجة الإشكاليات العملية والقانونية الناجمة عن التزامات المطور في مواجهة اتحاد الملاك. كما تظهر أهمية الدراسة في ندرة الدراسات القانونية المتخصصة في الموضوع، وتحديدًا في القانون البحريني محل الدراسة.

### ثالثاً: إشكالية الدراسة

تتمثل إشكالية الدراسة في وجود عدد من الإشكاليات العملية والقانونية التي يواجهها المطور العقاري في علاقته باتحاد الملاك، وعليه يمكن التعبير عن إشكالية الدراسة في السؤال التالي: ما مدى كفاية القواعد القانونية المنظمة لالتزامات المطور العقاري في حل الإشكاليات العملية والقانونية الناجمة عن علاقته باتحاد الملاك؟ وللإجابة عن هذا السؤال يتعين تحديد التزامات المطور العقاري في علاقته بالاتحاد، وبيان أبرز الأحكام المنظمة لهذه الالتزامات، وأبرز التعديلات التي أجراها المشرع البحريني على القانون محل الدراسة، ومدى كفايتها لحل هذه الإشكاليات.

#### رابعاً: أهداف الدراسة

- تسعى هذه الدراسة إلى تحقيق عدة أهداف، أبرزها:
- 1- تعريف المطور العقاري وفقاً للقانون البحريني.
  - 2- بيان القواعد القانونية المنظمة لالتزامات المطور العقاري في علاقته باتحاد الملاك، في ظل قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017 والتعديلات الواردة عليه.
  - 3- التعرف على التعديلات التي أجراها المشرع البحريني على الأحكام المنظمة لالتزامات المطور العقاري في مواجهة اتحاد الملاك.
  - 4- الوقوف على أبرز الإشكاليات العملية والقانونية الناجمة عن التزامات المطور العقاري في حدود علاقته باتحاد الملاك.
  - 5- بيان أبرز الحلول التي وضعها المشرع البحريني أخيراً في المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري، ومدى كفايتها للتصدي لبعض الإشكاليات التي يواجهها المطور العقاري في علاقته بالاتحاد محل الدراسة.

#### خامساً: منهجية ونطاق الدراسة

اعتمدت الباحثتان، في هذه الدراسة، على المنهج التحليلي، من خلال تحليل النصوص القانونية العلاقة ذاتها في القانون البحريني، مع مقارنتها بالقواعد العامة الواردة في القانون المدني البحريني، والتشريعات المقارنة لبعض الدول؛ بغية الوصول إلى أفضل الحلول لمعالجة الإشكاليات العملية والقانونية التي يواجهها المطور العقاري في علاقته باتحاد الملاك في ظل القانون الحالي.

#### سادساً: خطة الدراسة

وفي سياق ما تقدم، تم تقسيم خطة الدراسة إلى مبحث تمهيدي، وثلاثة مباحث رئيسية على النحو التالي:

- مبحث تمهيدي: ماهية المطور العقاري
- المبحث الأول: التزامات المطور العقاري في مواجهة اتحاد الملاك بصفته عضواً في الاتحاد
- المبحث الثاني: التزامات المطور العقاري في مواجهة اتحاد الملاك بصفته مطوراً للعقار المشترك
- المبحث الثالث: التزامات المطور العقاري في مواجهة اتحاد الملاك بصفته مديراً للاتحاد

## مبحث تمهيدي ماهية المطور العقاري

إن البحث في التزامات المطور العقاري تجاه اتحاد الملاك، في ظل قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017 وتعديلاته، وتحديد الإشكاليات العملية والقانونية الناجمة عنها، يتطلب بيان المقصود بالمطور العقاري أولاً، والشروط الواجب توافرها في الشخص لمنحه صفة المطور العقاري ثانياً، إلى جانب تحديد مركزه القانوني في علاقته باتحاد الملاك.

وهو ما ستتناوله الباحثتان في هذا المبحث التمهيدي في ثلاثة مطالب، وذلك وفق التقسيم التالي:

### المطلب الأول تعريف المطور العقاري

يعتبر مصطلح «المطور العقاري» من المصطلحات القانونية الحديثة التي فرضها الواقع العملي في قطاع السوق العقاري البحريني<sup>(1)</sup>. ويتكون هذا المصطلح، لغة، من مقطعين، الأول مطور: وهو مشتق من طوّر، يطوّر، تطويراً، فهو مطوّر، والمفعول مُطوّر، وطوّر الشيء أي نقله من طور إلى طور، أي من حال إلى حال، والمقطع الثاني: عقار، وهو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار، وطوّر العقار بمعنى عدّله وحسّنه، فالمقصود بالمطور العقاري لغة هو: من يقوم بتحسين وتعديل العقار من حال إلى حال أفضل<sup>(2)</sup>.

وقد تباينت التعريفات والتسميات التي أطلقها الفقه والمشرعون على «المطور العقاري»؛ لذا، ستستعرض الباحثتان، في هذا المطلب، تعريف المطور العقاري من الناحيتين الفقهية والقانونية، وذلك في الفرعين التاليين:

(1) أول من استعمل هذا المصطلح هو فرنارد بويلون سنة 1954، للدلالة على الشخص الذي يقوم بتمويل عملية إنجاز البناء، سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري، الجزائر، 2015/2016، ص 15.

(2) معجم اللغة العربية المعاصرة، موقع «معاجم» الإلكتروني، على الرابط التالي: <https://www.maajim.com/dictionary>، تاريخ آخر زيارة: 12 أغسطس 2022.

## الفرع الأول

### التعريف الفقهي

اختلف الفقهاء في تعريفهم المطور العقاري؛ إذ تبنى جانب منهم - في تعريفه المطور العقاري - معيار صفة الشخص؛ فمنهم من عرّفه بأنه: «المهني الذي يتخصص في ابتكار التطورات الجديدة، أو تطوير القائم منها، وتسويقها وبيعها بنجاح»<sup>(3)</sup>، وهناك من عرّفه بأنه: «مستثمر حاصل على إجازة من الجهات المختصة، ومتخصص حصراً في الاستثمار في مجال تطوير العقارات، من خلال قيامه بالأعمال اللازمة والمؤثرة في استخداماتها وقيمتها المادية»<sup>(4)</sup>.

ومن جانب آخر، اعتمد بعض الفقه في تعريفه المطور العقاري على معيار طبيعة المهام التي يقوم بها، مثل: شراء وبيع العقارات، فمن التعاريف الفقهية التي وضعها أنصار هذا الاتجاه هو أن المطور العقاري شخص طبيعي أو اعتباري مُرخص له بمزاولة نشاط شراء وبيع العقارات، بغرض التطوير. ويدخل في هذا المفهوم المطور الرئيسي والفرعي<sup>(5)</sup>، وهناك من عرّفه بأنه الشخص الذي يقوم بشراء الأراضي الخالية بغرض إنشاء وتشديد مشاريع سكنية، أو تجارية، أو صناعية، أو إصلاح وتجديد المباني القائمة بغرض بيعها أو تأجيرها<sup>(6)</sup>.

وفي السياق ذاته ذهب البعض إلى اعتماد تعريف أعم وأشمل من ناحية الالتزامات، وطبيعة المهام التي يقوم بها المطور، باعتباره الشخص المسؤول عن إدارة مشروع التطوير العقاري، والمنسق لمختلف الأشخاص المشاركين في عملية التطوير العقاري<sup>(7)</sup>؛ فمنهم من عرّفه بأنه: «الشخص الذي يتعهد تجاه رب العمل بمقتضى عقد التطوير العقاري، أو من دون عقد، في مقابل أجر، أو لحسابه الخاص، بأن يقوم بتشديد المباني؛ إما بنفسه وإما بواسطة الغير، والقيام بجميع الأعمال المادية والتصرفات القانونية،

(3) عمرو طه بدوي محمد، النظام القانوني للتطوير العقاري، مجلة القانون والاقتصاد، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ملحق 4، ع 92، سنة 2019، ص 145.

(4) رباب حسين كشكول، المركز القانوني للمطور العقاري: دراسة مقارنة، مجلة الحقوق، كلية القانون، الجامعة المستنصرية، العراق، ع 40، سنة 2021، ص 151.

(5) نصر أبو الفتوح فريد، نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري: دراسة في إطار تشريعات دولة الإمارات العربية المتحدة، دار النهضة العلمية، دبي، الإمارات، 2021، ص 607.

(6) سندس حميد الجبوري، المسؤولية المدنية للمطور العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2015، ص 22.

(7) ولاء الدين محمد إبراهيم، التطوير العقاري: دراسة مقارنة، ط 1، دائرة القضاء، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة، 2014، ص 51.

والإجراءات الإدارية والمالية التي من شأنها أن تؤدي إلى إتمام المشروع<sup>(8)</sup>. ويلاحظ على هذا التعريف عدم حصره لالتزام المطور العقاري في البناء والتشييد، وإنما القيام بجميع الإجراءات الإدارية والمالية لإتمام المشروع.

وفي المقابل، اعتمد الاتجاه الحديث، في الفقه الفرنسي، على الدور الذي يقوم به المطور؛ فتم تعريفه من قبل البعض على أنه شخص طبيعي أو اعتباري ملتزم بتشييد البناء، أو جزء منه، وتنظيم الإجراءات القانونية والإدارية والمالية ومتابعتها إلى مرحلة الانتهاء منها<sup>(9)</sup>.

## الفرع الثاني

### التعريف التشريعي

اختلفت التشريعات، كما بينت الباحثتان آنفاً، في تسمية وتعريف المطور العقاري، فمنهم من استخدم مصطلح «المطور العقاري» كالمشعر البحريني، والقطري، والإماراتي. ومنهم من أطلق عليه مصطلح «المركبي العقاري»، مثل المشعر الجزائري. أما المشعر التونسي فاستخدم مصطلح «الباعث العقاري»، في حين استخدم المشعر المغربي مصطلح «المنعش العقاري»، واكتفى المشعر العراقي بلفظ «المطور»، إلا أن المصطلح الأكثر شيوعاً هو المطور العقاري.

وبغض النظر عن اختلاف التسميات، فقد وضعت بعض التشريعات تعريفاً للمطور العقاري، وقد اختلفت هذه التعريفات في الصياغة واتفقت في أغلبها على المضمون. وجاء المشعر البحريني بتعريف واضح ومحدد للمطور العقاري، من دون توسع في ذكر الأعمال التي تدخل في نطاق التطوير العقاري؛ إذ عرّفه في قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017، في المادة الأولى منه، بأنه: «المطور الرئيسي، أو المطور الفرعي»، وعرّف المطور الرئيسي بأنه: «الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري المختلفة، مثل: البناء والبيع على الخريطة، والذي يعهد إلى مطور فرعي - أو أكثر - بتطوير جزء أو أكثر قائم بذاته من مشروع تطوير عقاري». وعرّف المطور الفرعي بأنه: «الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري الذي يعهد إليه المطور الرئيسي - بموجب اتفاق بينهما - بتطوير جزء

(8) محمود حسن السحلي، العلاقة التعاقدية بين المطور العقاري والمشتري: دراسة مقارنة لعقد البيع على الخريطة، مجلة كلية الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، 1ع، سنة 2021، ص34.

(9) محمود حسن السحلي، المرجع السابق، ص37.

قائم بذاته من مشروع تطوير عقاري»<sup>(10)</sup>.

أما المشرع المحلي لإمارة أبوظبي فقد أضاف مهمة إدارة العقارات ضمن التزامات المطور العقاري؛ إذ عرّف المطور العقاري في المادة الأولى من القانون رقم 3 لسنة 2015، بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي، بأنه: «الشخص المرخص له بمزاولة أعمال تطوير وبيع وإدارة وتأجير العقارات كمطور رئيسي لمشروع التطوير العقاري»، وعرّف المطور الفرعي بأنه: «الشخص المرخص له بمزاولة أعمال تطوير وبيع وإدارة وتأجير عقارات في جزء من مجمع رئيسي بموجب اتفاق بينه وبين المطور الرئيسي أو مطور فرعي آخر»؛ فالمطور العقاري لم يعد هو المقاول الذي يتعاقد مع رب العمل على الالتزام ببناء عقار معين، بل أصبح هو الشخص الذي يتولى عملية التطوير العقاري بكل جوانبها؛ من بناء وتسويق وإدارة المشروع خلال إتمام البناء وبعده.

ومن مجمل ما تقدم، يتضح أن المطور العقاري هو شخص طبيعي أو اعتباري مرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري، يأخذ زمام المبادرة في عملية التطوير العقاري من بداية فكرة المشروع إلى ما بعد تسليم وحدات المشروع، ويلتزم بنفسه - أو عن طريق من يفوضه - بالقيام بالتسويق والإشراف والرقابة والمتابعة للمهام الفنية والقانونية والمالية لمشروع التطوير العقاري، وقد يكون المطور العقاري مطوراً رئيسياً، أو مطوراً فرعياً وفق الأحوال<sup>(11)</sup>.

ولكن هل مازالت هذه التعريفات كافية لوصف الدور الذي يقوم به المطور العقاري، خاصة بعد إتمام المشروع وتسليم الوحدات؟ في رأي الباحثين أن المطور العقاري لا يقوم بمزاولة أعمال التطوير العقاري المتمثلة في التشييد والبناء والبيع فقط، وذلك في نطاق العقود المبرمة مع المشتريين، بل إن دور المطور يمتد إلى ما بعد تنفيذ المشروع؛ لتقع على عاتقه أيضاً مسؤولية إدارة العقار المشترك الذي قام بتطويره وبيعه وحداته<sup>(12)</sup>؛ لذلك من المهم ألا يقتصر تعريف المطور العقاري على علاقته بمشتري الوحدة العقارية، وإنما أيضاً كل الأعمال القانونية التي يباشرها لإدارة المشروع بعد تنفيذه.

غير أن السؤال المهم هو: هل وضعت التشريعات شروطاً معينة على الأشخاص الممارسين لنشاط التطوير العقاري؟ سيتناول الفرع التالي الإجابة عن هذا السؤال.

(10) عرّف المشرع القطري المطور في القانون رقم 6 لسنة 2014 بتنظيم التطوير العقاري بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي مرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري، وبخلاف المشرع البحريني لم يعرّف المشرع القطري المطور الرئيسي أو المطور الفرعي.

(11) محمود حسن السحلي، مرجع سابق، ص 51.

(12) انظر: المادة (8) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.



## المطلب الثاني

### شروط اكتساب صفة المطور العقاري

بعد أن اتضح تعريف المطور العقاري، تتعين الإشارة إلى أنه في ظل غياب التنظيم القانوني لعملية التطوير العقاري، تعثرت العديد من المشاريع العقارية حول العالم؛ لعدم توافر الكفاءة الكافية في المطورين العقاريين، واحتيال بعضهم على المشترين والمستفيدين، الأمر الذي أدى إلى تنبه المشرعين لضرورة وضع شروط لمن يرغب في ممارسة التطوير العقاري، ومن هذه الشروط:

### الفرع الأول

#### شروط ممارسة التجارة

اشترط المشرع البحريني على المطور العقاري، وفقاً للمادة (6) من القرار رقم 1 لسنة 2018، بشأن تراخيص المطور والوسيط ووكيل المبيعات في القطاع العقاري، في حال كونه شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً أن يقدم نسخة من شهادة القيد في السجل التجاري تتضمن النشاط المطلوب الترخيص بمزاولته، وفي الاتجاه ذاته ذهب المشرع السعودي الذي تطلب لتأهيل المطورين العقاريين تقديم صورة من السجل التجاري، إضافة إلى أن يكون المطور العقاري عضواً في الغرفة التجارية السعودية<sup>(13)</sup>.

ويعود اشتراط بعض المشرعين إلى أن يكون المطور العقاري ذا صفة تجارية، هو أن المطور العقاري في قيامه بأعمال التطوير العقاري ينطبق عليه وصف التاجر، والأعمال التي يقوم بها تعد بطبيعتها أعمالاً تجارية يهدف من خلالها إلى تحقيق الربح، كأن يقوم ببيع أو تأجير الوحدات بعد تطويرها.

ووفقاً للمادة (5) من قانون التجارة البحريني، الصادر بالمرسوم بقانون رقم 7 لسنة 1987، فإنه يعد من الأعمال التجارية مقاولات الأشغال العامة ومقاولات بناء العقارات وتعديلها وترميمها وهدمها، ومقاولات أعمال التنظيف والصيانة، متى تعهد المقاول بتقديم المواد اللازمة، أو بتوريد العمال، بالإضافة إلى شراء العقارات والحقوق العينية العقارية بقصد بيعها، وبيعها بعد شرائها بالقصد المذكور، ويتعين توافر شرطين أساسيين لاعتبار شراء وبيع العقارات من الأعمال التجارية، وهما، الشرط الأول: أن يمارسها شخص أو شركة على وجه الاحتراف، أي أن يتكرر العمل من خلال مشروع

(13) انظر: متطلبات ومعايير تأهيل المطورين، منشور على الموقع الرسمي لـ «وافي»، <https://wafi.housing.gov.sa>، تاريخ آخر زيارة: 8 يوليو 2022.

منظم أو مستمر يمكن معه القول بأنه يشكل مصدرًا للرزق. والشرط الثاني يتمثل في أن يكون القصد من شراء الأراضي والعقارات تحقيق الربح. ومثال ذلك أعمال شركات التطوير العقاري التي تقوم بشراء مساحات واسعة من الأراضي لتشييد مدن سكنية جديدة، ثم بيع الوحدات التي تنشئها على الغير<sup>(14)</sup>.

ولما كان ذلك، وكان المشرع البحريني قد أجاز ممارسة التجارة المتمثلة في أعمال التطوير العقاري للشخص الطبيعي والاعتباري، على حد سواء، فإن السؤال المهم الذي قد يثار في سياق هذه الدراسة، هو: كيف يصبح الشخص الاعتباري عضوًا في اتحاد الملاك بعد نشأته، ومن يمثله في مواجهة اتحاد الملاك؟

بالرجوع إلى القانون البحريني وجدت الباحثان أنه اعتبر المطور الرئيسي، أو الفرعي، بالنسبة إلى الوحدات غير المباعة أعضاء في اتحاد الملاك<sup>(15)</sup>، سواء كانوا أشخاصًا طبيعية أو اعتبارية، وأن المشرع أجاز لكل عضو في اتحاد الملاك التصويت في اجتماع الجمعية العمومية، وحدد أنه إذا كانت الوحدة العقارية مملوكة لأكثر من شخص، أو مملوكة لشركة، فيكون التصويت في الاجتماع من خلال وكيل أو ممثل قانوني<sup>(16)</sup>. ويُستفاد من ذلك أنه بعد نشأة اتحاد الملاك يمكن للمطور العقاري (الشخص الاعتباري) أن يوكل أحد الأشخاص لتمثيله في اجتماع الجمعية العمومية، أو يمكن أن يتولى ذلك الممثل القانوني للشركة، كالمحامي الذي يعمل فيها، أو محام خارجي يتعاقد مع الشركة لتقديم الخدمات القانونية، كما أجاز المشرع للمطور بالنسبة إلى الوحدات غير المباعة، في حال كونه شخصًا اعتباريًا، أن يرشح شخصًا واحدًا ممثلًا عنه في الترشح لانتخابات مجلس الإدارة<sup>(17)</sup>.

## الفرع الثاني

### شرط الخبرة

بالإضافة إلى ما سبق من شروط، تشترط بعض التشريعات أن يكون لدى المطور العقاري خبرة في مجال تطوير العقارات، وذلك للتثبت من مدى كفاءة المطور لممارسة أعمال التطوير العقاري؛ فلم يعد في إمكان أي شخص أن يمارس نشاط التطوير العقاري لما يتطلبه هذا النشاط من إمكانيات فنية تمكنه من التحكم والإشراف وإدارة المشروع في

(14) ولاء الدين محمد إبراهيم، مرجع سابق، ص 41.

(15) انظر: الفقرة (ب) من المادة (62) من قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017.

(16) انظر: المادة (59) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(17) انظر: المادة (37) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

كل مراحلها، منذ اختيار موقع المشروع، ووصولاً إلى تسليم الوحدات العقارية. وهذا يدفع المطور إلى الاستعانة بغيره من الفنيين، بهدف الحصول على الخبرات، غير أن اشتراط الخبرة في المطور العقاري لا يعني أن المطور سيقوم بكل الأعمال المادية بنفسه، مثل أعمال التشييد والبناء، أو إمامه بالتفاصيل الدقيقة لتلك الأعمال، حيث إنه - بطبيعة الحال - يتطلب أن يستعين المطور بأشخاص متخصصين في مجالهم، مثل: المهندسين، والمقاولين، والاستشاريين. ولكن خبرة المطور العقاري في مجال التطوير العقاري تمكنه من الإدارة الناجحة لمشروعه<sup>(18)</sup>.

وفي هذا الخصوص، تطلب المشرع البحريني أن يقدم المطور، مع طلب ترخيصه، بياناً بمشاريع التطوير العقاري التي قام بها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب<sup>(19)</sup>. وتطلب المشرع القطري أن يكون لدى المطور خبرة سابقة في مجال إدارة مشاريع التشييد والبناء لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات سابقة على تقديم الطلب بالنسبة إلى المطور العقاري القطري<sup>(20)</sup>.

وفي اتجاه آخر تطلب المشرع الجزائري أن يثبت المطور العقاري كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط، أي أن يحوز المطور شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية، أو البناء، أو القانون، أو الاقتصاد، أو المالية، أو التجارة، أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقاري. وفي حال أن المطور لا تتوافر فيه شروط الكفاءة المهنية فيتعين عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسيرٍ تتوافر فيه هذه الشروط<sup>(21)</sup>، أي يمكن أن يمنح الترخيص لمطور عقاري برغم أن شروط الكفاءة المهنية - كما سماها المشرع الجزائري - غير متوافرة فيه، ويمكنه في هذه الحال أن يستعين بصفة دائمة وفعلية بمسيرٍ تتوافر فيه تلك الشروط، بحيث تكون للمسير السلطة الفعلية في تسيير واتخاذ القرارات المتعلقة بالتطوير العقاري<sup>(22)</sup>.

وعلى هذا يمكن القول بأن شرط الخبرة من الشروط الضرورية لممارسة التطوير

(18) رباب حسين كشكول، مرجع سابق، ص133.

(19) حيث نصت المادة (7) من القرار رقم 1 لسنة 2018 بشأن تراخيص المطور والوسيط ووكيل المبيعات في القطاع العقاري، على أنه: «مع مراعاة الشروط العامة، يجب على طالب الترخيص تقديم البيانات والمستندات الآتية: ... بيان بمشاريع التطوير العقاري التي قام بها خلال السنوات الخمس السابقة على تاريخ تقديم الطلب إن وجدت».

(20) المادة (3) من القانون رقم 6 لسنة 2014 بتنظيم التطوير العقاري، منشور في الجريدة الرسمية، 6ع، تاريخ 2014/3/11.

(21) نادية حميدة، النظام القانوني لمهنة المرقى العقاري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، الجزائر، 4ع، سنة 2015، ص11.

(22) ريم ربيعة لعور، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، الجزائر، 2018/2019، ص59.

العقاري، حتى يتمكن المطور من إدارة مشروعه والوفاء بالتزاماته تجاه كل الأطراف التي يتعامل معها طوال فترة تطوير المشروع، وترى الباحثتان أن المدة التي نص عليها المشرع البحريني، وهي خمس سنوات، مدة معقولة لقياس مدى كفاءة المطور لممارسة أعمال التطوير، بناءً على ما شيده من مشاريع تطوير عقاري خلال تلك الفترة.

وليس هذا فقط؛ بل إن شرط الخبرة يعد ضروريًا أيضًا لوفاء المطور بالتزامات التي تقع على عاتقه بعد انقضاء فترة تطوير المشروع، وذلك فيما يخص تنفيذ التزاماته في مواجهة اتحاد الملاك، وإدارة العقار المشترك والتي ستبينها الباحثتان تفصيلاً في هذه الدراسة، فلا يكفي توافر الخبرة في مجال التطوير العقاري للوفاء بهذه الالتزامات، بل لا بد من أن تتوافر لدى المطور الخبرة المالية والفنية، خاصة أن المطور سيكون ملتزماً بإعداد الميزانية السنوية الأولى للاتحاد، وإنشاء الحسابات المصرفية، وإدارة الحسابات المالية للعقار.

وقد يلجأ المطور إلى طرح المناقصات لتزويد العقار المشترك بالسلع أو الخدمات اللازمة لتشغيله، أو إبرام أي عقود ضرورية<sup>(23)</sup>، مثل العقود المبرمة مع شركات التأمين، أو الشركات التي توفر خدمات الصيانة العامة للمرافق والمعدات، وخدمات الأمن، وتنظيف الأجزاء المشتركة، وإدارة النفايات، وإدارة الأجزاء المشتركة كقاعات الاجتماعات، وصالات الألعاب الرياضية، وحمامات السباحة... وغيرها، والتي تختلف باختلاف طبيعة العقار المشترك، واحتياجات أعضاء الاتحاد.

والجدير بالذكر، أنه إذا لم تتوافر في المطور الخبرة اللازمة لإدارة العقار المشترك فيمكن أن يستعين المطور بإحدى الشركات التي تتوافر فيها هذه الخبرة. وعليه، تدعو الباحثتان المشرع البحريني إلى إلغاء شرط الخبرة المطلوب توافره بالنسبة إلى المطور في حال قيامه بالاستعانة بإحدى شركات إدارة وتشغيل العقارات التي تتوافر لديها الخبرة التي نص عليها المشرع.

## الفرع الثالث

### شرط الملاءة المالية

ومن الشروط المهمة التي يحرص المشرعون على اشتراطها لاكتساب صفة المطور العقاري، هي أن يكون المطور العقاري لديه الملاءة المالية لممارسة هذا النوع من الأعمال بمهنية وحرفية؛ مما يمكنه من الوفاء بالتزاماته تجاه المتعاقدين، ويكون ذلك من خلال تقديم رسالة ملاءة مالية من المصرف الذي يتم فيه إيداع أموال المطور، أو بطلب توفير

(23) انظر: المادة (9) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

التقارير المالية المدققة<sup>(24)</sup>؛ حيث نص المشرع البحريني على وجوب تقديم المطور لتقارير التدقيق المالي عن آخر ثلاث سنوات لحسابات شركة التطوير أو المطور المالك لأرض المشروع وفق الأحوال، وتقديم المستندات التي تبين قدرة طالب الترخيص على الوفاء بالالتزامات المالية الكافية لمزاولة النشاط، وفي المعنى ذاته اشترط المشرع الجزائري على المطور أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية<sup>(25)</sup>.

ومن الملاحظ، أيضاً، أن المشرع البحريني - في تعريفه المطور العقاري - اشترط أن يكون المطور مرخصاً بمزاولة أعمال التطوير، حيث نص المشرع في المادة (13) من قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر، بالقانون رقم 27 لسنة 2017، على عدم جواز مزاولة أعمال التطوير العقاري في المملكة إلا إذا كان المطور مرخصاً له<sup>(26)</sup>، فضلاً على أنه لا يجوز ممارسة نشاط البيع على الخريطة إلا بترخيص صادر من مؤسسة التنظيم العقاري<sup>(27)</sup>، وبالتالي اشترط المشرع البحريني على المطور العقاري - عند تقديمه طلب الحصول على ترخيص مشروع البيع على الخريطة - أن يقدم البيانات الرئيسية المتعلقة بطرق تمويل مشروع البيع على الخريطة<sup>(28)</sup>.

وللتأكد من تمتع المطور العقاري بالقدرة المالية الكافية أوجدت التشريعات آلية تؤمن إنفاق الأموال المعدة لتغطية تكاليف المشروع العقاري للغرض الذي خصصت له، باشتراط أن يفتح المطور العقاري حساب ضمان خاصاً باسم المشروع، بعد حصوله على الترخيص، وقبل البدء في المشروع، تودع فيه المبالغ المدفوعة من الممولين والمشتريين، وألزم المطور باستخدام الأموال حصراً في الصرف على أغراض إنشاء وتنفيذ وإدارة المشروع.

والجدير بالذكر أن هذا الشرط ينبغي أن يتوافر لدى المطور، حتى بعد انتهائه من تنفيذ المشروع، وذلك ليتمكن المطور من الوفاء بالالتزامات المالية التي تقع على عاتقه في

(24) الموقع الرسمي لمؤسسة التنظيم العقاري، دليل المطورين العقاريين، <https://helpdesk.rera.gov.bh/hc/ar>، ص5، تاريخ آخر زيارة: 14 يوليو 2022.

(25) ريم رفيعة لعور، مرجع سابق، ص63.

(26) نص المشرع البحريني في المادة (13) من قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017، على أنه: «لا تجوز مزاولة أعمال التطوير العقاري في المملكة إلا إذا كان المطور مرخصاً له، ويكون الترخيص للمطورين بمزاولة أعمال التطوير العقاري وفقاً للأحكام والقواعد التي يصدر بتحديداتها قرار من مجلس الإدارة».

(27) انظر: المادة (18) من قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017.

(28) نصت المادة (20) من قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017، على أنه: «يقدم المطور طلب الحصول على ترخيص مشروع البيع على الخريطة إلى المؤسسة، وفقاً للنموذج المعد لذلك، مرفقة به المستندات الآتية: ... 10- البيانات الرئيسية المتعلقة بطرق تمويل مشروع البيع على الخريطة».

فترة إدارته العقاري المشترك، كما بينت الباحثتان آنفاً، وهي الفترة التي تمتد بين تسليم الوحدات العقارية للمشتريين ونقل الملكيات بأسمائهم، وتفعيل اتحاد الملاك والدعوة إلى عقد الجمعية العمومية؛ فإذا كانت ملاءة المطور المالية ضعيفة فلن يتمكن من تغطية التكاليف العادية لإدارة العقار المشترك، ولن يتمكن أيضاً من التعامل مع أي طارئ يمكن أن يحدث في العقار الذي يتطلب ملاءة مالية جيدة تمكنه من التصرف بسرعة وفعالية في مثل هذه الحالات، ولن يكون في إمكانه استخدام الأموال لتحسين العقار في المستقبل، أو توسيع المرافق المشتركة، أو تنفيذ مشاريع تعود بالفائدة على أعضاء اتحاد الملاك.

## الفرع الرابع

### شرط عدم إشهار الإفلاس في السابق

تشترط بعض التشريعات - على المطور العقاري، لممارسة التطوير العقاري - ألا يكون قد سبق إشهار إفلاسه، لما قد يشكك ذلك في قدرة المطور المالية على الالتزام بتنفيذ مشروعه الذي ينوي تطويره، وتطلب المشرع البحريني بالنسبة إلى الشخص الطبيعي ألا يكون قد سبق إشهار إفلاسه بحكم نهائي؛ ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره، وللشخص الاعتباري اشترط ألا يكون قد سبق إشهار إفلاسه بحكم نهائي، وألا يكون قد سبق إشهار إفلاس المديرين، أو أنهم كانوا مديريين لشركة تمت تصفيتها<sup>(29)</sup>؛ حيث إن أسبقية الحكم بالتفليس تدل على عدم قدرة المطور العقاري على تحمل المسؤوليات المالية التي تتعلق بالحفاظ على رأس المال الكافي للقيام بالعمليات العقارية المطالب بها المطور<sup>(30)</sup>. وفي المعنى ذاته ذهب المشرع القطري<sup>(31)</sup>، حيث اشترط لترخيص الشخص الطبيعي أو الاعتباري، ألا يكون هناك إجراء أُتخذ في مواجهته متعلق بإفلاسه.

ويعد هذا الشرط ضماناً لاستقرار المشروع واستدامة إدارته من قبل المطور العقاري بعد تنفيذه؛ مما يعزز فرصة استثمارية توفير التمويل والخدمات الأساسية للعقار المشترك، ويعزز أيضاً ثقة أعضاء اتحاد الملاك في قدرة المطور العقاري على تقديم الخدمات المناسبة للعقار بما يضمن حسن انتفاعهم منه.

(29) المادة (5) من القرار رقم 1 لسنة 2018 بشأن تراخيص المطور والوسيط ووكيل المبيعات في القطاع العقاري.

(30) مباركة رحومة، الانضمام لمهنة الباعث العقاري، مجلة الندوة للدراسات القانونية، ع3، تونس، 2015، ص105.

(31) تنص المادة (3) من القانون رقم 6 لسنة 2014 بتنظيم التطوير العقاري على أنه: «يُشترط فيمن يُرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري، ما يلي: ... ألا يكون قد صدر ضده حكم نهائي في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه، ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره».

## الفرع الخامس

### شرط عدم صدور حكم قضائي على الشخص في إحدى الجرائم المخلة بالشرف أو الأمانة

ومن الشروط التي يحرص عليها بعض المشرعون، لمنح الشخص صفة المطور العقاري، ألا يكون قد صدر ضده حكم قضائي في إحدى الجرائم التي تعد مخلة بالشرف أو الأمانة، لمنح المتعامل مع المطور العقاري الثقة والاطمئنان<sup>(32)</sup>، وتكريس الممارسة والمنافسة النزيهة في مجال التطوير العقاري<sup>(33)</sup>، وقد اشترط المشرع البحريني في الشخص الطبيعي ألا يكون قد سبق الحكم عليه بحكم نهائي في جناية أو جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة؛ ما لم يكن قد رُدَّ إليه اعتباره. واشترط بالنسبة إلى الشخص الاعتباري ألا يكون قد سبق الحكم على أي من المديرين بحكم نهائي في جناية أو جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة، ما لم يكن قد رُدَّ إليه اعتباره<sup>(34)</sup>.

وفي الاتجاه ذاته ذهب المشرع القطري، إلا أنه لم يشترط هذا الشرط إلا بالنسبة إلى الشخص الطبيعي، ولم يردده بالنسبة إلى الشخص المعنوي<sup>(35)</sup>. أما بالنسبة إلى المشرع الجزائري<sup>(36)</sup> فإنه اشترط على المطور العقاري أن يقدم ضمانات حسن السلوك، وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة، أو أحد موانع الممارسة المتمثلة في التزوير، والسرققة، وخيانة الأمانة، والنصب، والرشوة، وإصدار شيك بدون رصيد... وغيرها<sup>(37)</sup>.

وما تنبغي الإشارة إليه هنا، هو أن هذا الشرط له أهمية كبرى تظهر بعد تنفيذ المطور

(32) Zaina Al Ubaidi, Conceptual Framework of Real Estate Developer, Ilkogretim Online - Elementary Education Online, 2021; Vol 20 (Issue 5), P.6230.

(33) فائزة جروني ونجاة بوساحة، المركز القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة الوادي، الجزائر، مج5، ع1، سنة 2021، ص281.

(34) المادة (5) من القرار رقم 1 لسنة 2018 بشأن تراخيص المطور والوسيط ووكيل المبيعات في القطاع العقاري.

(35) تنص المادة (3) من القانون رقم 6 لسنة 2014 بتنظيم التطوير العقاري على أنه: «يُشترط فيمن يُرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري ما يلي: بالنسبة للشخص الطبيعي... ألا يكون قد صدر ضده حكم نهائي في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه، ما لم يكن قد رُدَّ إليه اعتباره».

(36) من الشروط الإضافية التي اشترطها المشرعون، مثل التونسي والجزائري، شرط التمتع بالحقوق المدنية والسياسية، ويهدف هذا الشرط إلى أن يكتسب طالب الترخيص كل ما من شأنه أن يمكنه من ممارسة مهنته بحرية، ومن دون وجود مانع مادي أو قانوني يحول بينه وبين قيامه بمهامه بصفة مستقلة ومباشرة، ويمكن اعتبار هذا الشرط شرطاً بدهياً، مباركة رحومة، مرجع سابق، ص104.

(37) زكريا زيتوني، التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري، مجلة الدراسات القانونية، جامعة المدية، الجزائر، ع1، سنة 2015، ص21.

العقاري المشروع، وبدء مسؤوليته في إدارة العقار المشترك، فيسهم ذلك في الحفاظ على سمعة العقار الذي يتولى المطور إدارته، وسيعكس التزام المطور بالنزاهة والمصادقية في إدارته العقار المشترك والأجزاء المشتركة، وهو التزام جوهرى بالنسبة إلى بيئة مجتمعية مبنية على القيم الأخلاقية والمتمثلة في «اتحاد الملاك».

ومما سبق يمكن القول بأن الاشتراطات التي نص عليها المشرع البحريني ضرورية للحصول على صفة المطور العقاري، ولكن ما ينبغي أن ينتبه إليه المشرع هو أن هذه الشروط لا تقتصر على فترة تطويره المشروع، وأنه لا بد من النص صراحة على استمرارية توافرها، حتى في الفترة التي تلي التنفيذ، وهي فترة توليه إدارة العقار المشترك، وذلك لما بينته الباحثتان من أهمية.

### المطلب الثالث

#### المركز القانوني للمُطوّر العقاري في مواجهة اتحاد الملاك

بعد أن بيّنت الباحثتان تعريف المطور العقاري، وشروط اكتساب صفة المطور العقاري، أصبح لزاماً أن تبيّننا طبيعة المركز القانوني للمطور العقاري في علاقته باتحاد الملاك؛ إذ قد يقوم المطور العقاري - بعد اختيار الأرض التي سيقوم بتطوير المشروع عليها، وبعد إتمام المشروع - ببيع ما يحتويه البناء من وحدات عقارية على أشخاص متعددين؛ بحيث نكون أمام مشروع تطوير عقاري عبارة عن عقار مشترك<sup>(38)</sup>، كأن يتكون المشروع من وحدات عقارية، وهي الجزء المفروز من العقار المشترك، بالإضافة إلى الأجزاء المشتركة<sup>(39)</sup>، فتعتبر هذه الأجزاء المشتركة من قبيل الملكية الشائعة شيوعاً جبرياً بين ملاك الحصص المفروزة، بحيث يكون لهم جميعاً استعمالها والاستفادة منها، كأن يكون لكل مالك أن يستخدم السلم، أو المصاعد، أو الصالات الرياضية، أو برك السباحة، أو البحيرات... وغيرها من الأجزاء المشتركة<sup>(40)</sup>.

ويحتاج هذا العقار المشترك إلى من يقوم على إدارته، حتى يتمكن كل مالك لحصّة مفروزة أن يستفيد منها على الوجه المخصص له؛ لذلك نص المشرع البحريني، في قانون

(38) ووفق قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017، فإن العقار المشترك هو: كامل المبنى، أو أي جزء منه، أو الأرض، أو كل منهما، والتي يتم تقسيم أيّ منها إلى وحدات مخصصة للتملك أو الانتفاع المستقل، ويتم تحديد جزء من ذلك المبنى أو الأرض كأجزاء مشتركة.

(39) عرّف قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017 الأجزاء المشتركة بأنها: الأجزاء المشتركة من العقار المشترك، والمخصصة للاستخدام المشترك لجميع مالكي وشاغلي الوحدات العقارية في مخطط موقع العقار، وحددها المشرع في المادة (52) من القانون المشار إليه.

(40) فاروق الأباصيري، أحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون القطري، دار النهضة العربية، قطر، 2016/2015، ص 169.



تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017، على تكوين ما يسمى باتحاد الملاك<sup>(41)</sup>، ولكن يثار التساؤل هنا: كيف ينشأ اتحاد الملاك وفقاً لقانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017؟ وهل هو أمر جوازي للملاك أم حتمي؟ تجد الباحثان أنه نظراً إلى كون الشيوخ في ملكية الطبقات أو الشقق إجبارياً، بحيث لا يجوز طلب القسمة فيه<sup>(42)</sup>؛ فقد نص المشرع على نشأة اتحاد الملاك ليتولى هذا الاتحاد مسؤولية إدارة وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة في العقار المشترك، وذلك بموجب الفقرة (أ) من المادة (62) من قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017، التي نصت على أنه: «ينشأ اتحاد الملاك بحكم القانون عند تسجيل أول بيع لوحدة في عقار مشترك في السجل العقاري»<sup>(43)</sup>.

وبالتالي يتبين - من خلال هذا النص - أن المشرع البحريني جعل من نشأة اتحاد الملاك أمراً حتمياً بخلاف اتجاه المشرع السابق، بموجب القواعد العامة الواردة في القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001، والمغاة بصور القانون الحالي، والذي أتاح من خلالها لأغلبية الملاك خيار تكوين اتحاد الملاك بهدف إدارة العقار، وضمان حسن الانتفاع به، هذا ما لم يزد عدد ملاك العقار على أربعة ملاك؛ حيث يعتبر اتحاد الملاك قائماً بقوة القانون في هذه الحالة<sup>(44)</sup>.

وفي هذا قضت محكمة التمييز البحرينية بأنه: «نصت المادة (62) من هذا القانون على أن ينشأ اتحاد الملاك بحكم القانون عند تسجيل أول بيع لوحدة في عقار مشترك في السجل العقاري ويتكون الاتحاد من مالكي وحدات العقار المشترك وتبدأ عضوية مالك الوحدة في الاتحاد من تاريخ توثيق عقد البيع باسمه دون ثمة إجراءات أخرى تتعلق باتفاق لتكوين الاتحاد وتوثيقه وقيدته لدى البلدية على النحو الذي كان مقرراً من قبل»<sup>(45)</sup>. وأيده في ذلك كل من المشرع الجزائري الذي نص على أنه: «تتشكل المجموعة

(41) عرّفه المشرع البحريني في قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017 بأنه: «الاتحاد الذي يؤسس من قبل ملاك الوحدات العقارية الواقعة في عقار مشترك وفقاً لأحكام هذا القانون، ويهدف إلى ضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك والوحدات العقارية، واستخدام وصيانة الأجزاء المشتركة من قبل الملاك وفقاً لأحكام هذا القانون».

(42) محمد حامد محمود، النظام القانوني لاتحاد الملاك واتحاد الشاغلين، مجلة العلوم القانونية والسياسية، كلية القانون، جامعة ديالى، العراق، مج6، ع1، سنة 2017، ص302.

(43) وعلى سبيل الاستئناس، يتشابه تكوين اتحاد الملاك مع ما جاء به المشرع الأسترالي الغربي في قانون ملكية الطبقات رقم 5 لسنة 1982؛ حيث يذهب الفقه الأسترالي إلى أن اتحاد الملاك، أو جمعية الطبقات، تقوم عند تسجيل أول عقار مفرز لدى هيئة الاستثمار الأسترالي، خالد سعيد سويدان، النظام الأساسي لجمعية الملاك في الملكية المشتركة في التشريع المحلي لإمارتي الشارقة ودبي والتشريع الأسترالي: دراسة مقارنة، مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية، مج18، ع1، سنة 2021، ص7.

(44) انظر: المادة (826) من القانون المدني البحريني الصادر بالمرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001.

(45) الطعن رقم 988 لسنة 2018، جلسة 20 مايو سنة 2019، الموقع الرسمي للمجلس الأعلى للقضاء، [https://www.sjc.bh/index\\_16.php](https://www.sjc.bh/index_16.php)، تاريخ آخر زيارة: 22 أغسطس 2022.

بمجرد وجود شريكين في الملك على الأقل...»<sup>(46)</sup>، وأيضاً المشرع السعودي الذي نص على: «إذا بلغ عدد ملاك الوحدات العقارية المفرزة في عقار مشترك ثلاثة فأكثر؛ فعليهم أن يؤسسوا جمعية بينهم لإدارة شؤون ذلك العقار»<sup>(47)</sup>.

وجعل المشرع البحريني من نشأة اتحاد الملاك أمراً حتمياً بحكم القانون؛ وذلك لأن العقار المشترك يحتاج إلى من يقوم بإدارته وصيانته بعد إتمام البناء؛ لذلك وضعت التشريعات على الاتحاد مسؤولية إدارة العقار المشترك والعمل على صيانة الأجزاء المشتركة وإصلاحها وإدارتها؛ مما سيصب في مصلحة ملاك الوحدات العقارية المشتركة، ولم يغفل المشرع البحريني أيضاً الخيارات الأخرى لإدارة الأجزاء المشتركة، سواء من خلال مطور العقار المشترك، أو مرخص له من مؤسسة التنظيم العقاري، وذلك بموجب تعديل القانون الصادر بالمرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022، وستتناول الباحثان ذلك تباعاً.

ومن جانب آخر بيّن المشرع في المادة (63) من القانون المشار إليه أن اتحاد الملاك مؤسسة لا تهدف إلى الربح، ويتمتع بشخصية اعتبارية مستقلة عن شخصية أعضائه، ويكون له حق التقاضي بهذه الصفة، ويمثله مديره أمام القضاء والجهات الإدارية، وفي التعامل مع الغير، وأشار في المادة (62) أيضاً إلى أن اتحاد الملاك يتكون من مالكي الوحدات، بمن في ذلك المشتري في الإيجار المنتهي بالتمليك، والمطور بالنسبة إلى الوحدات غير المباعة.

وبناء على ما تقدم، فإنه بنشأة اتحاد الملاك، وبملكية المطور العقاري لإحدى وحدات العقار المشترك، يصبح المطور العقاري عضواً في اتحاد الملاك، ومتى تم توثيق عقود البيع بأسماء بقية المشترين ينضم هؤلاء أيضاً إلى عضوية اتحاد الملاك، إلى جانب المطور العقاري<sup>(48)</sup>، غير أن هذا الاتحاد لا يفعل إلا من تاريخ عقد أول جمعية عمومية، والتي تعقد سنوياً بحضور الملاك لانتخاب مجلس إدارة الاتحاد، أو لمناقشة الميزانية المقترحة، أو لاعتماد المستندات المنظمة لقواعد إدارة اتحاد الملاك والأجزاء المشتركة، مثل النظام الأساسي والنظام الرئيسي<sup>(49)</sup>، أو لاعتماد بوليصات التأمين... أو غيرها من

(46) انظر: الباب الأول من الجزء الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 99-14 لسنة 2014 بشأن تحديد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

(47) انظر: المادة (12) من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 440 المؤرخ 1/7/1441هـ.

(48) نصت الفقرة (ج) من المادة (62) من قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017، على أنه: تبدأ عضوية مالك الوحدة في اتحاد الملاك من تاريخ توثيق عقد البيع باسمه.

(49) بصفة عامة فإن القضاء الفرنسي يقر لائحة اتحاد الملاك الطبيعية العقدية الملزمة مادام ما ورد فيها من شروط يدخل في إطار الغرض الذي خصص له العقار ولا يتجاوزها، إلا أن القضاء الفرنسي يبطل من هذه الشروط ما كان منها تعسفياً، أحمد عبدالعال أبو قرين، النظام القانوني للملكية الشقق والطبقات

بنود الاجتماع الضرورية لإدارة العقار المشترك<sup>(50)</sup>.

ولكن ما تنبغي الإشارة إليه هنا، هو أنه فيما لو قام المطور العقاري بتطوير المشروع ونقل ملكية كل الوحدات العقارية لأشخاص آخرين، بحيث لم يحتفظ المطور بملكية أي من تلك الوحدات التي قام بتطويرها، فإنه لا يمكن اعتبار المطور العقاري عضواً في الاتحاد، ويستدل على ذلك أن المشرع نص صراحة في المادة (62) التي بينتها الباحثتان أعلاه بأن المطور يكون عضواً في اتحاد الملاك، ولكن بالنسبة إلى الوحدات غير المباعة فقط، ومتى قام المطور ببيع تلك الوحدات فإن عضويته تنتهي في الاتحاد لتنتقل بعد ذلك إلى خلفه الخاص، ولا يلتزم بعد ذلك في مواجهة الاتحاد إلا بالالتزامات التي رتبها عليه المشرع بصفته مطوراً للعقار المشترك.

وعلى الرغم من إمكان اعتبار المطور العقاري عضواً في اتحاد الملاك، فإنه يحتفظ في الأصل بمركزه القانوني كمطور في علاقته بالاتحاد. وفرض المشرع البحريني على المطور العقاري جملة من الالتزامات التي يتعين عليه القيام بها في مواجهة اتحاد الملاك بصفته مطوراً للعقار المشترك، وذلك لضمان الانتقال السلس للإدارة من المطور العقاري إلى الاتحاد، وضمان حقوق الأخير في مواجهة المطور فيما يخص العيوب التي تظهر في العقار المشترك الذي قام بتطويره، والتي سنتناولها الباحثتان تفصيلاً في المبحث الثاني من هذه الدراسة.

لقد تباين المشرعون في تحديد من يتولى إدارة الأجزاء المشتركة في العقار المشترك، فمنهم من أسند مهمة إدارتها إلى مجلس إدارة تتولى الجمعية العمومية تعيينه<sup>(51)</sup>، ومنهم من أجاز أن يتولى الإدارة شخص يسمى «مدير اتحاد الملاك»<sup>(52)</sup>؛ بحيث يتم تعيينه من قبل الجمعية العمومية أو مجلس إدارة اتحاد الملاك<sup>(53)</sup>، وما يهم هنا، هو: هل

وحقوق الملاك على أجزائها المفردة والمشاركة: دراسة تطبيقية في ضوء الفقه وأحكام القضاء والتشريع المقارن، ط2، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، القاهرة، 2001، ص68.

(50) المادة (5) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(51) على سبيل الاستثناء، انظر: المادة (18) من النظام رقم 89 لسنة 2020 بشأن إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري الأردني، والمادة (78) من قانون البناء المصري الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008.

(52) عرّف المشرع البحريني مدير الاتحاد في المادة الأولى من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة بأنه: «الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص من المؤسسة للقيام بمهام الاتحاد».

(53) انظر: البند السادس من المادة (64) من القانون رقم 3 لسنة 2015 بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي، والمادة (898) من القانون المدني القطري الصادر بالقانون رقم 22 لسنة 2004، والباب الثالث من الجزء الثاني المتصرف من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 لسنة 2014 بشأن تحديد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

يجوز تعيين المطور العقاري مديراً لاتحاد الملاك؟ بالرجوع إلى القانون البحريني تبين أن المشرع أجاز - بقرار من الجمعية العمومية - تعيين المطور العقاري مديراً للاتحاد، أو تعيين من له مصلحة مالية في تعيينه مع المدير، كما لو تم تعيين إحدى الشركات التابعة للمطور العقاري والمختصة بإدارة الممتلكات، وفي هذه الحال اشترط المشرع البحريني على المطور العقاري أن يفصح ومدير الاتحاد عن المصالح المالية أو الصلة قبل عملية التصويت على قرار التعيين، وفي حال عدم الإفصاح يكون للاتحاد طلب فسخ عقد تعيينه، كما يشترط ألا يصوت المطور على القرار لتعارض المصالح، وأخيراً أن يحمل المطور ترخيص مدير الاتحاد، وذلك فيما لو تم تعيينه مديراً للاتحاد بعد انقضاء مدة إدارته التي تسبق تفعيل اتحاد الملاك والدعوة إلى الاجتماع الأول للجمعية العمومية<sup>(54)</sup>.

ويمكن القول بأن تعيين المطور العقاري مديراً لاتحاد الملاك قد يكون لعدة أسباب، تتمثل في تمتعه بالخبرة والمعرفة الواسعتين فيما يخص البناء وإدارة الممتلكات، وبالتالي فإنه الأقدر على فهم تحديات الإدارة واحتياجات أعضاء اتحاد الملاك، ويتمكن المطور من وضع خطة فعالة لإدارة العقار المشترك، كما يمكن أن يكون متمتعاً بثقة الأعضاء في قدرته على إدارة العقار ومعرفته بالقوانين واللوائح المتعلقة بالعقارات المشتركة؛ مما يمكنه من اتباع الأحكام القانونية، وتجنب النزاعات المرتبطة بالملكية المشتركة.

خلاصة الأمر، أن المشرع البحريني تنبّه - في قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017 - إلى أن علاقة المطور العقاري بمشترى الوحدات العقارية، في بعض المشاريع، لا تنقضي بمجرد الوفاء بالالتزامات التي تقع على عاتقه بموجب عقد البيع على الخريطة؛ بل تمتد هذه العلاقة إلى ما بعد تنفيذ المشروع بنشأة اتحاد الملاك، غير أن المركز القانوني للمطور العقاري يتغير بعد نشأة اتحاد الملاك، وعند تملكه إحدى الوحدات العقارية؛ إذ يصبح المطور العقاري عضواً في الاتحاد، وتكون له الحقوق، وتترتب عليه الالتزامات، مثل بقية الأعضاء، كما قد يتم تعيينه من قبل الجمعية العمومية مديراً لاتحاد الملاك، أما في حال بيع جميع الوحدات العقارية لمشتريين آخرين، فلا يلتزم المطور العقاري تجاه اتحاد الملاك إلا بالالتزامات التي رتبها عليه المشرع بصفته مطوراً عقارياً، ويواجه المطور العقاري بعض الإشكاليات العملية والقانونية في علاقته باتحاد الملاك وإدارة الأجزاء المشتركة، في ظل قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017، والتي ستوضحها الباحثتان بالتفصيل في المباحث التالية.

(54) انظر: المادة (70) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

## المبحث الأول

### التزامات المطور العقاري في مواجهة اتحاد الملاك

#### بصفته عضواً في الاتحاد

تبين من خلال المبحث السابق أن المشرع البحريني اعترف بعضوية المطور العقاري في اتحاد الملاك بالنسبة إلى الوحدات العقارية غير المباعة، وعليه، منح المشرع البحريني المطور العقاري، بصفته عضواً في اتحاد الملاك، الحقوق التي تكون لبقية الأعضاء<sup>(55)</sup>، مثل الحق في الحضور والتصويت في اجتماعات الجمعية العمومية<sup>(56)</sup>، والترشح لعضوية مجلس الإدارة<sup>(57)</sup>، وكذلك الحق في استعمال الأجزاء المشتركة والانتفاع بها فيما أعدت له، بما لا يتعارض مع حقوق الآخرين<sup>(58)</sup>. ومن المهم - في مقابل هذه الحقوق - معرفة الالتزامات المترتبة على المطور العقاري بصفته عضواً في الاتحاد؛ حيث نجد أن المشرع البحريني فرض على المطور في قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017 عدة التزامات بصفته عضواً في الاتحاد<sup>(59)</sup>، وستذكر الباحثان أهم هذه الالتزامات، وما يرتبط بها من إشكاليات، في ثلاثة مطالب، وفق التقسيم التالي.

(55) انظر: المواد (14) و(27) و(31) و(72) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(56) الفقرة (أ) من المادة (64) من قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017.

(57) انظر: المادة (37) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة، منشور في الجريدة الرسمية، ع 3470، بتاريخ 7 مايو 2020.

(58) المادة (56) من قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017، وفي هذا قضت محكمة التمييز البحرينية بأنه: من المقرر وفقاً لنصوص المواد (52/ب) و(54/أ) و(56) من القانون رقم 27 لسنة 2017 بإصدار قانون التنظيم العقاري أن الطرق والدورات ونقاط التقاطع تكون مخصصة للاستخدام المشترك من قبل مالكي وشاغلي الوحدات ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك، وأن الملاك كل وحدة والمطور للوحدات غير المباعة حصّة غير مفرّزة من الأجزاء المشتركة، ما لم يُنفق على غير ذلك، وأن عليهم استخدامها فيما أعدت له بطريقة لا تمس حقوق الآخرين في استخدامها، أو تزعجهم، أو تعرض سلامتهم أو سلامة العقار المشترك للخطر، وذلك وفقاً لأحكام النظام الأساسي لاتحاد الملاك. الطعن رقم 297 لسنة 2020، جلسة 24 مايو 2021، الموقع الرسمي للمجلس الأعلى للقضاء: [https://www.sjc.bh/index\\_16.php](https://www.sjc.bh/index_16.php)، تاريخ آخر زيارة: 7/9/2022.

(59) المادة (71) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

## المطلب الأول

### الالتزام بسداد الاشتراكات السنوية

ترتب العضوية في اتحاد الملاك التزاماً على جميع الأعضاء؛ بتحمل تكاليف حفظ وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، وكذلك تحمل نفقات ترميمها وتجديدها؛ فيقع على العضو واجب المساهمة في سداد تلك الأعباء المشتركة، ولا يكون في الإمكان الاتفاق على إعفائه من سدادها<sup>(60)</sup>؛ لذلك حرصت معظم التشريعات على إلزام عضو اتحاد الملاك بسداد تلك الأعباء والتكاليف، ومن هذه التشريعات القانون القطري<sup>(61)</sup>، والسعودي<sup>(62)</sup>، والجزائري<sup>(63)</sup>، وكذلك المشرع البحريني الذي لم يكتف بالنص على التزام الملاك بسداد الاشتراكات السنوية، كما فعل بقية المشرعين، بل نص صراحة أيضاً على التزام المطور العقاري بسداد نصيبه من الاشتراكات، وذلك بالنسبة إلى وحداته غير المباعة، وذلك وفقاً للفقرة (أ) من المادة (67) من المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022، بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017؛ إذ يلتزم، وفق هذا التعديل، كل مالك وحدة من مالكي وحدات العقار المشترك، بما في ذلك المطور الرئيسي أو الفرعي بالنسبة إلى الوحدات العقارية غير المباعة بدفع حصته من الاشتراكات السنوية<sup>(64)</sup>.

وفي الاتجاه ذاته ذهب المشرع المحلي لإمارة أبوظبي؛ إذ تنص المادة (68) من القانون رقم 3 لسنة 2015، بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي على أنه: «يدفع المطور

(60) الجدير بالذكر أن الآراء الفقهية اختلفت بشأن إلزام الملاك بسداد الاشتراكات وتحمل النفقات المشتركة، حيث ذهب الحنفية والمالكية إلى التفريق بين نوعي الضرر وإلزام الشريك الممتنع بالنفقة في حال الضرر العام الذي يؤدي إلى تعطيل منافع الأجزاء المشتركة دون الضرر الخاص، بحيث يكون الغرض من تحمل هذه النفقات هو دفع الضرر عن بعض الشركاء فقط، في حين لم يفرق الشافعية والحنابلة بين نوعي الضرر، وما ذهبت إليه مجلة الأحكام الشرعية هو أن يجبر المالك الممتنع عن السداد؛ لأن في ذلك دفع للضرر وصيانة للأموال المشتركة. بلخير حمداني، سلطة الشريك في الشيوع الإجباري: دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة أحمد دراية، الجزائر، 2019/2020، ص 111.

(61) انظر: المادة (891) من القانون المدني القطري الصادر بالقانون رقم 22 لسنة 2004.

(62) انظر: المادة (24) من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 440 المؤرخ 1/7/1441هـ.

(63) انظر: الباب الأول من الجزء الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 لسنة 2014 بشأن تحديد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

(64) انظر: الفقرة (أ) من المادة (67) من المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017، منشور في الجريدة الرسمية، ع 3639، بتاريخ 3 نوفمبر 2022.

حصته من الرسوم بالنسبة إلى الوحدات غير المباعة»، ولا شك في أن ذلك يدل على حرص المشرع البحريني على أن يوفي المطور العقاري بالتزاماته تجاه اتحاد الملاك شأنه شأن بقية ملاك الوحدات في العقار المشترك، وأن تطويره العقار المشترك لا يعفيه من بقية الالتزامات التي تقع على عاتقه بصفته عضواً في الاتحاد، وذلك تفادياً لما أثاره غياب هذا النص من إشكاليات، في ظل القواعد العامة التي لم تنص صراحة على إلزام المطور العقاري بسداد الاشتراكات<sup>(65)</sup>. وترى الباحثتان أنه، وإن كان هذا الالتزام سيشكل عبئاً مالياً إضافياً على المطور العقاري، فإنه من شأنه أن يعود بالنفع على العقار المشترك، وملاك الوحدات العقارية بشكل خاص، وعلى القطاع العقاري بشكل عام.

وتغطي الاشتراكات السنوية مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة ومصاريف التأمين عليها، وبالتالي لا يجوز لأي مالك وحدة، أو مطور رئيسي، أو فرعي، أن يتخلى عن حصته في الأجزاء المشتركة بهدف تجنب دفع حصته من الاشتراكات السنوية<sup>(66)</sup>. وتكمن الحكمة من ذلك في أنه إذا تنازل المالك عن حصته في الأجزاء المشتركة، مع بقاء الجزء المفرز في حوزته، فإنه سيبقى يستعمل الجزء المشترك لأنه يخدم الجزء المفرز ولا غنى عنه، فلا يمكن أن يستغني عن المصعد الكهربائي، أو السلم للصعود، وبالتالي على المطور أن يلتزم بدفع الاشتراكات، سواء انتفع بالأجزاء المشتركة أو لم ينتفع بها، مادامت أن هناك وحدة عقارية توجد باسمه في العقار المشترك<sup>(67)</sup>.

ويرى البعض أنه لا يمكن تحديد حصته من الاشتراكات السنوية بمقدار الفائدة التي تعود عليه مقارنة بغيره من الملاك، فعلى سبيل المثال: يلتزم مالك الوحدة العقارية في الطابق الأرضي بسداد كل تكاليف صيانة المصعد أو إضاءة السلم على الرغم من أنه قد لا يستعمل تلك المرافق، أو أن المالك يستفيد من المرافق استفادة محدودة أو ضئيلة<sup>(68)</sup>. وبالرجوع إلى موقف المشرع البحريني نجد أنه نص بموجب الأحكام الواردة في القواعد العامة الملغاة على أنه: «ب - ومع ذلك فننقل الخدمات المشتركة، التي تخص بعض الملاك أو يتفاوت الانتفاع بها تفاوتاً واضحاً توزع بنسبة ما يعود منها على كل طبقة أو شقة من

(65) انظر: الفقرة (أ) من المادة (825) من القانون المدني البحريني الصادر بالمرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001.

(66) انظر: الفقرة (ب) من المادة (67) من قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017.

(67) عاصم حمودة شحيب، إدارة الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات والشقق: دراسة مقارنة، مجلة العلوم السياسية والقانونية، كلية القانون، جامعة ديالى، العراق، مج5، ع29، سنة 2021، ص206.

(68) روميساء تباري، الملكية المشتركة في البناء بين الواقع العملي، رسالة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري، الجزائر، 2021/2022، ص96.



منفعة. ج - كل ذلك ما لم يتفق على خلافه»<sup>(69)</sup>. وبالتالي وفق الموقف السابق للمشرع البحريني نجد أن المشرع - بالإضافة إلى معيار حصة المالك من الأجزاء المشتركة - اعتمد على معيار انتفاع أو استفادة المالك من الخدمات المشتركة في تحديد حصة المالك من الاشتراكات أو النفقات، وذلك ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

ووفقاً للمرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017، تحدد تلك الحصة التي يلتزم أعضاء اتحاد الملاك، ومن ضمنهم المطور العقاري، بسدادها بنسبة المساحة التي تشكلها الوحدة من المساحة الإجمالية للعقار المشترك، وطبيعة استخدام الوحدة، وكذلك أي معايير أخرى ينص عليها النظام الأساسي لاتحاد الملاك، أو لائحة إدارة الأجزاء المشتركة<sup>(70)</sup>، وبالتالي، وإن كان سداد الاشتراكات أمراً لا يمكن التنصل منه كمالك للوحدة العقارية، فإن تحديد حصة المالك (المطور نفسه، أو مشتري الوحدة العقارية) من الاشتراكات السنوية يمكن أن تكون بمراعاة مدى استفادته من الأجزاء المشتركة، فليس من العدل أن يلتزم مالك الوحدة العقارية في أحد الطوابق العلوية بسداد النفقات ذاتها المترتبة على مالك الوحدة العقارية التجارية في الطابق الأرضي؛ وذلك لأن انتفاع الأخير وعملائه من المداخل والممرات ودورات المياه... وغيرها من المرافق المشتركة سيكون أكثر من انتفاع الأول منها.

لذلك تؤيد الباحثتان اتجاه المشرع البحريني الأخير في تحديد حصة الاشتراكات السنوية بعدة معايير، من شأنها أن تحقق العدالة بين الملاك في سداد تلك الاشتراكات، وهي مساحة الوحدة العقارية من المساحة الإجمالية للعقار المشترك؛ فلا يمكن أن تفرض الاشتراكات ذاتها على الوحدات المتفاوتة في المساحة، وكذلك طبيعة استخدام الوحدة العقارية؛ إذ يختلف تقدير الاشتراكات المترتبة على ملاك الوحدات السكنية عن الاشتراكات المترتبة على ملاك الوحدات التجارية أو المكتبية، بالإضافة إلى غيرها من المعايير التي يمكن للجمعية العمومية اعتمادها في النظام الرئيسي لاتحاد الملاك، والذي ستبينه الباحثتان لدى الحديث عن التزام المطور العقاري بالتقيد بالنظام الرئيسي

(69) انظر: الفقرتين (ب) و (ج) من المادة (825) من القانون المدني البحريني الصادر بالمرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001.

(70) انظر: الفقرة (أ) من المادة (67) من المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017، في حين ذهبت تشريعات أخرى إلى - مثل القانون العراقي - إلى احتساب حصة تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها بنسبة قيمة الطابق أو الشقة التي يملكها ما لم يُتفق على خلاف ذلك، يونس صلاح الدين، ملكية الأجزاء المشتركة في العمارات والطوابق والشقق في القانون الإنجليزي: دراسة تحليلية مقارنة بالقانون العراقي، مجلة الرافدين للحقوق، كلية الحقوق، جامعة الموصل، العراق، مج 23، ع 84، س 25، سنة 2020، ص 244.



والنظام الأساسي لاتحاد الملاك، وذلك في المطلب القادم.

ولأهمية دفع الاشتراكات السنوية؛ فقد جعل المشرع البحريني للمبالغ المستحقة عن الاشتراكات السنوية حق امتياز على الوحدة العقارية المبيعة، بحيث يبقى الامتياز قائماً، وإن انتقلت ملكية الوحدة العقارية إلى شخص آخر<sup>(71)</sup>.

وبموجب القانون البحريني فإن الاشتراكات السنوية تُستحق من تاريخ تسلم الوحدة، أو بعد ستين يوماً من تاريخ تسلم مالك الوحدة إخطاراً مسجلاً بعلم الوصول بتسليم الوحدة، كما يجوز لمؤسسة التنظيم العقاري أن تقرر تاريخاً سابقاً لاستحقاق الاشتراكات السنوية والمصاريف والنفقات اللازمة لتأسيس اتحاد الملاك<sup>(72)</sup>، ويتضح من هذا النص أن المشرع البحريني لم ينص صراحة على تاريخ استحقاق الاشتراكات السنوية بالنسبة إلى المطور العقاري، ولكن يستفاد ضمناً أن الاشتراكات تستحق من تاريخ تسلم الوحدات العقارية، أو بعد ستين يوماً من تاريخ تسلمها، ويمكن القول بأن الأمر ذاته ينطبق بالنسبة إلى المطور العقاري بصفته عضواً في اتحاد الملاك؛ ففي الواقع العملي تسلم جميع الوحدات في التاريخ ذاته، وتسلم الوحدات العقارية يعني انتفاع الملاك من المرافق والأجزاء المشتركة وكل خدمات العقار المشترك، والذي يتطلب في المقابل سداد الاشتراكات، وإن كانت الباحثتان توصيان المشرع بالنص صراحة على تاريخ استحقاق الاشتراكات بالنسبة إلى المطور العقاري بما لا يدع مجالاً للشك.

غير أن المشرع أجاز للمطور (بصفته مطوراً للعقار المشترك) بتحصيل اشتراكات سنتين قبل تاريخ تسليم الوحدات العقارية، والتي تستحق كدفعة مقدمة، بمجرد إبرام عقد البيع المبرم مع المطور العقاري، وفي هذه الحال فإنه يتعين عليه أيضاً - بصفته عضواً في الاتحاد - أن يودع الاشتراكات الخاصة بالوحدات غير المبيعة في حساب الاشتراكات، أو في حساب آخر مؤقت مخصص لجمعها<sup>(73)</sup>. ويتم تحصيل هذه الاشتراكات من الأعضاء بواسطة اتحاد الملاك، وفي حال عدم التنفيذ طوعاً يتم اتباع الإجراءات القانونية المقررة لتحصيلها<sup>(74)</sup>، وقد يكون ذلك بهدف توفير المطور العقاري لتمويل مستدام لتشغيل وصيانة الأجزاء المشتركة، ووضع خطة تضمن توفير الخدمات

(71) انظر: الفقرة (أ) من المادة (68) من قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017.

(72) انظر: الفقرتين (د) و(هـ) من المادة (67) من قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017.

(73) المادة (24) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(74) انظر: المادتين (1) و(14) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

والحفاظ على جودتها، فضلاً على أن ذلك يضمن استمرارية توفير الخدمات للعقار المشترك، من خلال دفع الاشتراكات مقدماً بمجرد إبرام العقد، والقول بخلاف ذلك يمكن أن يؤدي إلى انقطاع الخدمات نتيجة إخلال بعض أعضاء اتحاد الملاك بالالتزام بسداد الاشتراكات السنوية بعد تسلمهم الوحدات العقارية.

وبخلاف القواعد العامة، والتشريعات الأخرى محل المقارنة، نظم القانون البحريني جزاء إخلال المطور (العضو) بهذا الالتزام، بحيث يحظر على المطور التصويت في اجتماعات الجمعية العمومية إذا كانت لديه مستحقات مالية على الوحدة، ما لم يتعلق القرار بتعديل النظام الرئيسي أو النظام الأساسي لاتحاد الملاك، أو إنهاء العقار المشترك<sup>(75)</sup>. كما لا يجوز له التصويت في اجتماعات مجلس الإدارة حتى يتم سداد الاشتراكات المستحقة عليه<sup>(76)</sup>؛ فكل مالك عضو في الاتحاد، ولكن ليس كل عضو تحقق له المشاركة في الاجتماعات ومناقشة بنود جدول الأعمال والتصويت عليها<sup>(77)</sup>. والأهم من ذلك أن المطور العقاري لن يتمكن من استيفاء متطلبات نقل الملكية بجهاز المساحة والتسجيل العقاري لعدم صدور شهادة إبراء الذمة المالية<sup>(78)</sup>، فضلاً على أنه يجوز لاتحاد الملاك اتخاذ بعض التدابير والإجراءات ضد المطور لإخلاله بهذا الالتزام، وهذا ما ستطرق إليه الباحثان بشيء من التفصيل في المبحث الثالث من هذه الدراسة.

وبناء على ما سبق، تؤيد الباحثان موقف المشرع البحريني في تنظيمه حالة إخلال عضو اتحاد الملاك بسداد الاشتراكات السنوية، وذلك لأهمية هذا الالتزام في المحافظة على العقار المشترك، وليمكن العضو المسدد للاشتراكات - دون غيره من الأعضاء - من المشاركة الفاعلة في شؤون الاتحاد، والتصويت على القرارات المتعلقة بالعقار المشترك في اجتماعات الجمعية العمومية ومجلس الإدارة، فلا يستوي أن تكون لجميع أعضاء الاتحاد الحقوق ذاتها، على الرغم من إخلال البعض بالتزاماتهم، فضلاً على ما ذهب إليه المشرع البحريني من استحداث شهادة إبراء الذمة المالية، بحيث لا يمكن نقل وحدة عقارية ضمن عقار مشترك إلا بعد تقديم الشهادة الصادرة من اتحاد الملاك،

(75) المادة (59) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.  
 (76) المادة (47) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة. وفي الاتجاه ذاته أيضاً ذهب بعض المشرعين، على سبيل الاستئناس، انظر: المادة (81) من قانون البناء المصري الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008، منشور في الجريدة الرسمية، ع19 مكرر(أ)، بتاريخ 11 مايو 2008. والفقرة (ج) من المادة (8) من النظام رقم 89 لسنة 2020 بشأن إدارة القسم المشترك في العقار والمجمع العقاري الأردني. منشور في الجريدة الرسمية، بتاريخ 30 أغسطس 2020.  
 (77) عبدالله الزبيدي، كيفية إدارة الأجزاء المشتركة في الشقق والطبقات وفقاً للتشريع الأردني، مجلة القانون والأعمال الدولية، جامعة الحسن الأول، سطات، المغرب، ع47، 2023، ص27.  
 (78) انظر: المادة (16) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

والتي تفيد بعدم وجود أي مستحقات لاتحاد الملاك، وبذلك يكون المشرع البحريني قد عالج الإشكالية المتعلقة بتهرب مالك الوحدة العقارية من سداد الاشتراكات، من خلال التصرف بالوحدة لشخص آخر ليتفاجأ المتصرف إليه (الغير) بوجود مبالغ متراكمة مستحقة لاتحاد الملاك.

## المطلب الثاني

### الالتزام بالتقيد بالنظام الرئيسي

#### والنظام الأساسي لاتحاد الملاك

تبين أن المشرع البحريني جعل اتحاد الملاك هو المسؤول عن إدارة وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، ولكن لا بد من وجود قواعد يتم اتباعها والاستناد إليها في إدارة العقار المشترك وإصلاح الأجزاء المشتركة، وبالرجوع إلى قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017، وجدت الباحثتان أن المشرع البحريني فرض على المطور - بصفته عضواً في اتحاد الملاك - التزاماً بالتقيد بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد الملاك، وذلك بموجب المادة (51) من هذا القانون<sup>(79)</sup>، وفي الاتجاه ذاته ذهب معظم المشرعين، مثل المشرع السعودي والقطري<sup>(80)</sup>، والمشرع الجزائري<sup>(81)</sup>. وبالتالي يمكن القول إن المشرع نص على وثائق أو مستندات تتضمن قواعد من شأنها تنظيم إدارة العقار المشترك، وضمان توازن المصالح الفردية والجماعية للملاك<sup>(82)</sup>؛ مما يعود بالنفع على جميع الملاك وعلى العقار المشترك ذاته، من خلال الحفاظ عليه بحالة جيدة<sup>(83)</sup>.

(79) تنص الفقرة (ب) من المادة (51) من قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017، على أنه: «يجب على مالك الوحدة التقيد - تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى واتحاد الملاك - بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد الملاك».

(80) المادة (19) من اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها السعودي الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (168) المؤرخ 22/10/1441 هـ. والمادة (894) من القانون المدني القطري الصادر بالقانون رقم (22) لسنة 2004، منشور في الجريدة الرسمية، ع 11، بتاريخ 30 يونيو 2004.

(81) المادة (50) من القانون رقم 04 - 11 لسنة 2011 بشأن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

(82) انظر: شمام فتيحة، أحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، 2021/2022، ص 170.

(83) قد تختلف تسمية المستندات المنظمة لإدارة الملكية المشتركة من تشريع لآخر، وعلى سبيل الاستئناس تطلب المشرع الإنجليزي مستندي عقد التأسيس والنظام الأساسي لتأسيس الجمعية العمومية، أو جمعية إدارة ملكية الأجزاء المشتركة، كما سماها المشرع، بالإضافة إلى النص على مستند بيان جمعية إدارة ملكية الأجزاء المشتركة، ويقابله النظام الرئيسي في القانون البحريني، يونس صلاح الدين، مرجع سابق، ص 225.

وحدد المشرع البحريني المقصود بهذين النظامين في القانون؛ إذ عرف النظام الرئيسي بأنه عبارة عن: «الشروط والأحكام التي تنظم تطوير وإدارة العقار المشترك»، وعرف النظام الأساسي لاتحاد الملاك على أنه: «القواعد والأحكام المنظمة لاتحاد الملاك والتي تصدر وفقاً لأحكام هذا القانون»<sup>(84)</sup>. وأصدرت مؤسسة التنظيم العقاري نموذجين لهذين النظامين؛ حيث يتضمن نموذج النظام الأساسي تفاصيل عضوية اتحاد الملاك ومهامه وصلاحياته، والأحكام المنظمة لمجلس الإدارة والجمعية العمومية، والتزامات مدير الاتحاد، بينما يحدد النظام الرئيسي حصة كل عضو من الأجزاء المشتركة، ونسبة مساهمته في الاشتراكات السنوية، وقواعد المظاهر المعمارية التي يلتزم بها الملاك، والقواعد التشغيلية، ودور المطور العقاري، في حال توليه إدارة العقار المشترك، وآليات حل النزاع... وغيرها من الأحكام<sup>(85)</sup>.

ويستفاد من ذلك أن النظام الرئيسي والأساسي لاتحاد الملاك يشتملان على أحكام أمره لحسن إدارة ملكية العقارات المشتركة، وأحكام مكملة لتنظيم العلاقة بين أعضاء اتحاد الملاك والجمعية العمومية والغير وفقاً للالتزامات والواجبات والقيود المنصوص عليها<sup>(86)</sup>.

وأياً كانت الطبيعة القانونية لهذه الأنظمة، فإن المشرع البحريني لم ينص صراحة على اختصاص الجمعية العمومية بالتصويت على النظام الرئيسي واعتماده، غير أن ذلك يستفاد ضمناً من الأحكام المنظمة لتعديل النظامين؛ إذ نص المشرع في المادة (67) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة على أن: «يكون تعديل النظام الرئيسي والنظام الأساسي للاتحاد بقرار عادي من الجمعية العمومية...». وبالتالي يفهم من هذا النص أن الجمعية العمومية هي المختصة بالتصويت على هذه المستندات ابتداءً، ولها كذلك حق تعديلها.

أما بالنسبة إلى التشريعات المقارنة، فلم ينص المشرع السعودي - أيضاً - على المختص بوضع النظام الأساسي للاتحاد، غير أنه أعطى الجمعية العمومية الحق في تعديله أسوة بالمشرع البحريني<sup>(87)</sup>. ونص المشرع القطري على أنه: «للاتحاد أن يضع

(84) انظر: المادة (1) من قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017.

(85) الموقع الرسمي لمؤسسة التنظيم العقاري، <https://www.rera.gov.bh/category/owners-associations>، تاريخ آخر زيارة: 10 يناير 2023.

(86) خالد سعيد سويدان، مرجع سابق، ص 8.

(87) انظر: المادة (18) من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 440 المؤرخ 1/7/1441هـ.

نظاماً لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته»<sup>(88)</sup>. ويفهم من ذلك أيضاً اختصاص الجمعية العمومية بوضع النظام؛ لأن ذلك يعني أن يتم وضع النظام من قبل كل أعضاء الاتحاد في الاجتماع الذي يتم فيه دعوة كل الأعضاء للتصويت على القرارات، وهو اجتماع الجمعية العمومية. أما المشرع الجزائي فحدد القرارات التي تتم المصادقة عليها من قبل الجمعية العمومية، ومن ضمنها المسائل المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة، أو المصادقة على النظام الداخلي وجميع المسائل التي تتعلق بالملكية المشتركة<sup>(89)</sup>.

وفي المقابل، فإن اتجاه المشرع المحلي لإمارة أبوظبي كان مغايراً لاتجاه المشرع البحريني والتشريعات المقارنة، حيث نص على أن: «تقوم الدائرة بوضع نموذج للنظام الأساسي لاتحاد الملاك ولها تعديله من حين إلى آخر، ولا يجوز للمطور أو اتحاد الملاك تعديله أو تغيير بنوده»<sup>(90)</sup>، وتبدي الباحثان تحفظهما على هذا الاتجاه؛ لأنه - وإن كانت النماذج تفيد أعضاء اتحادات الملاك في الاسترشاد بها لإدارة العقار المشترك - فإن وضع الأنظمة من قبل الجمعية العمومية، وأعضاء اتحاد الملاك أفضل لكون الأعضاء أصحاب المصلحة الحقيقية المتعلقة بحقوقهم والتزاماتهم الواردة فيها<sup>(91)</sup>، إلا أنه قد تطرأ ظروف لم تكن متوقعة عند وضع القواعد؛ مما يضطر الجمعية العمومية إلى تعديلها لمواجهة الظروف الطارئة، فمن غير المقبول أن تكون القواعد جامدة وغير قابلة للتعديل إلا من قبل الإدارة<sup>(92)</sup>.

وبخلاف موقف المشرع البحريني في القانون السابق (الأحكام الملغاة) في تحديد أغلبية ثلاثة أرباع الأنصبة لوضع نظام اتحاد الملاك<sup>(93)</sup>، فإن المشرع لم يحدد في القانون الحالي صراحة الأغلبية المطلوبة للتصويت على النظامين، غير أن القرارات العادية في الجمعية العمومية يتم اتخاذها بأغلبية الأعضاء الحاضرين، ما لم يُنص على خلاف ذلك في النظام الرئيسي أو النظام الأساسي لاتحاد الملاك<sup>(94)</sup>، وهي الأغلبية ذاتها المطلوبة لتعديلها ما لم يتعلق التعديل ببعض الأمور التي حددها المشرع على سبيل الاستثناء،

(88) انظر: المادة (894) من القانون المدني القطري، الصادر بالقانون رقم 22 لسنة 2004.

(89) انظر: الباب الأول من الجزء الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 لسنة 2014 بشأن تحديد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

(90) انظر: البند 3 من المادة (64) من القانون رقم 3 لسنة 2015، بشأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي.

(91) عبدالله الزبيدي، مرجع سابق، ص 13.

(92) خالد سعيد سويدان، مرجع سابق، ص 17.

(93) انظر: الفقرة (أ) من المادة (820) من القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001.

(94) انظر: المادة (63) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

مثل تغيير المظاهر أو الخصائص المعمارية للعقار المشترك، والتي تتطلب الموافقة عليها بقرار خاص من الجمعية العمومية<sup>(95)</sup>.

كما لم يحدد المشرع البحريني المدة التي يتعين على الجمعية العمومية فيها التصويت على النظامين، فلا بد من تحديد مدة يجب خلالها وضع النظام الذي سيتم اتباعه في إدارة العقار المشترك والأجزاء المشتركة<sup>(96)</sup>، ضمناً لحسن الانتفاع بالعقار المشترك، وبعد انقضاء هذه المدة يمكن اعتبار اتحاد الملاك متخلفاً عن أداء التزاماته، ويُعمل بالنموذج المنشور على موقع المؤسسة الإلكتروني، وعليه توصي الباحثان المشرع البحريني بإضافة بند إلى المادة (3) من القرار رقم 1 لسنة 2020، بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة، ونصه التالي: «يتعين على الجمعية العمومية التصويت على النظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد الملاك خلال سنة من تاريخ إنشاء الاتحاد، وتطبق النماذج المنشورة على الموقع الإلكتروني للمؤسسة بعد انقضاء هذه المدة».

وبناء على ما تقدم، فإنه يتعين على المطور، بصفته عضواً في الاتحاد، الامتثال لمطالبات النظام الرئيسي للعقارات المشتركة المركزية أو الرئيسية<sup>(97)</sup>، وذلك في حال وقوع الوحدة العقارية ضمن عقار مشترك ذي مستويات إدارة متعددة، كأن يملك المطور شقة في مبنى (عقار مشترك فرعي) يقع في إحدى الجزر التي تم تطويرها في أحد المشاريع الكبرى (عقار مشترك رئيسي)، وبالتالي لا يلتزم المطور بالنظام الرئيسي لاتحاد ملاك المبنى فقط، وإنما يلتزم أيضاً بالنظام الرئيسي لاتحاد ملاك الجزيرة التي يقع فيها هذا المبنى.

وفي حال الإخلال بهذا الالتزام، منح المشرع البحريني مدير الاتحاد من تلقاء نفسه، أو بناء على طلب يقدمه مجلس الإدارة أو أي من الأعضاء، رفع دعوى في مواجهة المطور المخالف، والمطالبة بأي تعويضات أو نفقات تكبدها الاتحاد بسبب الدعوى، وفي حال عدم وجود مدير للاتحاد يمكن لرئيس مجلس الإدارة أن يتخذ هذه الإجراءات بعد الحصول على موافقة أعضاء المجلس<sup>(98)</sup>، فضلاً على حق الاتحاد في وضع تدابير إدارية ومالية على العضو المخالف، على ألا تزيد الغرامة على مائتي دينار بحريني<sup>(99)</sup>.

(95) انظر: المادة (76) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(96) عبدالله الزبيدي، مرجع سابق، ص 22.

(97) المادة (75) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(98) انظر: المادة (74) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(99) انظر: المادة (27) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

## المطلب الثالث

### الالتزام بإجراء الصيانة والإصلاحات الداخلية في الوحدة

يلتزم المطور، تجاه مشتري الوحدات العقارية على الخريطة، بصيانة الوحدات العقارية لمدة عامين من انتهاء تنفيذ المشروع وتسليمها للمشتريين<sup>(100)</sup>، ولكن من يلتزم بإجراء الصيانة والإصلاحات اللازمة للوحدة العقارية بعد انقضاء هذه المدة؟

إن مالك الوحدة العقارية ملزم بأن يحافظ على ملكه، وأن يدخل عليه التحسينات التي يراها عليه، ويتحمل كل النفقات اللازمة للقيام بذلك<sup>(101)</sup>؛ لذلك ألزم المشرع البحريني مالك الوحدة العقارية بإجراء الصيانة والإصلاحات الداخلية، أما بالنسبة إلى المطور العقاري فإنه يلتزم تجاه اتحاد الملاك بصفته مالكا للوحدة العقارية غير المبيعة وعضواً في اتحاد الملاك بصيانة الوحدة وإجراء الإصلاحات متى كان من شأن عدم إجرائها إلحاق الضرر بالمبنى أو بالوحدات العقارية<sup>(102)</sup>، وفي الاتجاه ذاته ذهب المشرع السعودي<sup>(103)</sup>، والمشرع الجزائري<sup>(104)</sup>.

وبالتالي يتضح أن لعضو اتحاد الملاك حق التصرف في وحدته كما يشاء، فيجوز له القيام بتعديلها وإصلاحها من الداخل بإزالة الفواصل وزيادتها وتغييرها وتحسينها، إلا أنه في قيامه بهذه التعديلات والإصلاحات يجب أن يراعي ألا يكون تصرفه مهبطاً لسلامة المبنى كهدم جدار داخلي أو عمود يستند عليه البناء، وأن يتجنب إحداث أي خلل يمكن أن يتسبب في الضرر للآخرين<sup>(105)</sup>، غير أن عدم إلحاق الضرر بالوحدة أو المبنى ليس القيد الوحيد الذي فرضه المشرع البحريني؛ إذ حظر المشرع على مالك الوحدة، أو شاغلها، إجراء أي تعديلات أو تغييرات على الهيكل أو المظهر الخارجي للوحدة، أو أي جزء من العقار المشترك، بما يؤثر بشكل جوهري على الوحدة أو الأجزاء المشتركة أو المظهر الخارجي للعقار المشترك، ما لم يُنص على خلاف ذلك في أحكام النظام الرئيسي، والنظام الأساسي لاتحاد الملاك<sup>(106)</sup>.

(100) انظر: المادة (34) من قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017.

(101) يونس صلاح الدين، مرجع سابق، ص 241.

(102) المادة (73) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(103) المادة (27) من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 440 المؤرخ 1/7/1441هـ.

(104) الفقرة 7 من البند 2-2-2 من حقوق وواجبات المشتركين في الملكية الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 لسنة 2014 بشأن تحديد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

(105) بلخير حمداني، مرجع سابق، ص 92.

(106) انظر: المادة (69) من قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017.

والجدير بالذكر هنا، أنه في حال عدم قيام المطور العقاري بتسديد الاشتراكات المستحقة عليه، أو في حال إخلاله بالتزامه بالتقيد بالنظامين، فإنه لا يحق للاتحاد منعه من إصلاح وصيانة وحدته العقارية، وذلك لأهمية هذا الالتزام<sup>(107)</sup>، إذ إنه من مهام اتحاد الملاك المحافظة على العقار المشترك، وضمان حسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة، ويلتزم اتحاد الملاك بتأمين الأجزاء المشتركة لجبر الأضرار التي قد تصيب الغير، ويكون لاتحاد الملاك الرجوع على المطور ومطالبته بالتعويضات التي تكبدها الاتحاد<sup>(108)</sup>.

ويجوز لمدير الاتحاد، أو رئيس مجلس الإدارة، أن يطلب من المحكمة المختصة الحكم بإجراء تلك الإصلاحات بنفسه، وعلى حساب المطور العقاري (مالك الوحدة)، وعلى أن تتم المطالبة بأي تعويضات أو نفقات تكبدها الاتحاد بسبب ذلك<sup>(109)</sup>، ويُطبَّق الحكم ذاته على المطور العقاري بصفته مالكاً للوحدة العقارية غير المباعة. وتوصي الباحثتان المشرع - في هذا السياق - بالنص صراحة على جعل القضاء المستعجل هو المختص بالنظر في هذه الدعاوى؛ أسوةً بما نص عليه المشرع المصري في قانون البناء المصري الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008<sup>(110)</sup>.

وتخلص الباحثتان، مما تقدم، إلى أن التزامات المطور العقاري تجاه اتحاد الملاك لا تنقضي بمجرد تنفيذ المشروع وتسليم وحداته للمشتريين، بل يبقى المطور مسؤولاً تجاه اتحاد الملاك؛ بما فرضه القانون عليه من التزامات، بصفته عضواً في الاتحاد، على النحو المبين أعلاه، وأيضاً بصفته مطورا للعقار المشترك، وذلك على النحو الذي سيأتي بيانه في المبحث التالي.

(107) انظر: البند الخامس من المادة (27) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(108) المادة (31) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(109) المادة (73) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(110) تنص المادة (88) من قانون البناء المصري الصادر، بالقانون رقم 119 لسنة 2008 على أنه: «يلتزم الشاغل بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التي يشغلها ولسائر الأجزاء المفردة التي يملكها أو يحوزها متى كان من شأن عدم إجرائها الإضرار بأحد من الشاغلين، أو إلحاق أذى بالمبنى، وإذا تراخى الشاغل عن تنفيذ الإصلاحات المذكورة جاز لرئيس الاتحاد - بعد تكليف الشاغل بالإصلاح بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال سبعة أيام على الأقل - أن يستصدر من القاضي المختص بالأمر المستعجل في المحكمة الكائن بدائرتها العقار إذنًا بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة الشاغل».



## المبحث الثاني

### التزامات المطور العقاري في مواجهة اتحاد الملاك بصفته مُطوِّراً للعقار المشترك

على الرغم من إمكان اعتبار المطور العقاري عضواً في اتحاد الملاك، إلا أنه يحتفظ بمركزه القانوني كمطور في علاقته بالاتحاد؛ إذ فرض المشرع البحريني على المطور جملة من الالتزامات التي يتعين عليه القيام بها في مواجهة الاتحاد بصفته مطوراً عقارياً، وتنقسم هذه الالتزامات إلى التزاماته قبل الاجتماع الأول للجمعية العمومية، والتزامات أخرى تُفرض عليه بعد الاجتماع الأول للجمعية العمومية، فما هذه الالتزامات؟ وما الإشكاليات القانونية والعملية الناجمة عن هذه الالتزامات؟ وهل القواعد القانونية التي وضعها المشرع البحريني كافية لحلها؟ هذا ما سستبينه الباحثتان تباعاً في المطلبين التاليين.

#### المطلب الأول

#### التزامات المطور العقاري قبل الاجتماع الأول للجمعية العمومية

ألزم المشرع البحريني المطور العقاري بالقيام ببعض الالتزامات تجاه اتحاد الملاك قبل الاجتماع الأول للجمعية العمومية، والتي لم يعالجها المشرع ضمن القواعد العامة المنظمة للملكية الطبقات والشقق في القانون المدني، وتتمثل هذه الالتزامات في استمرار المطور في إدارة العقارات المشتركة، والدعوة إلى عقد الاجتماع الأول للجمعية العمومية، وستبين الباحثتان هذين الالتزامين بشيء من التفصيل، في فرعين على النحو التالي.

#### الفرع الأول

#### الالتزام بالاستمرار في إدارة العقارات المشتركة

ولوجود فترة انتقالية تُتْرَك فيها العقارات المشتركة من دون إدارة، وذلك قبل تفعيل اتحادات الملاك<sup>(111)</sup>، فرض المشرع البحريني على المطور التزاماً بالاستمرار بإدارة العقارات المشتركة في المشاريع التطويرية، وتحصيل الاشتراكات السنوية بالنسبة إلى

(111) حميد العمري ورحيمة بوعزيز، النظام القانوني للملكية المشتركة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، الجزائر، 2018/2019، ص 49.

الوحدات التي تم تسليمها للملاك، أو التي تسلم مالكيها إخطاراً مسجلاً بعلم الوصول بتسليم الوحدة، إلى حين عقد الجمعية العمومية<sup>(112)</sup>، ويتضح من ذلك أن المشرع أراد استمرارية تقديم الخدمات للأجزاء المشتركة، وضمان حسن الانتفاع بها من دون انقطاع، من خلال إلزام المطور العقاري بإدارة العقار المشترك في الفترة الانتقالية التي تربط بين تسليم الوحدات العقارية والدعوة إلى عقد الجمعية العمومية وتفعيل اتحاد الملاك.

ويمكن القول بأن المشرع الجزائري اتجه نفس اتجاه المشرع البحريني بالنص صراحة على التزام المطور العقاري بضمان التسيير المؤقت للملكية المشتركة لمدة سنتين بعد بيع آخر قسم منها، كما يلتزم بضمان، أو الأمر بضمان، الإدارة والتسيير الانتقالي للملكية المشتركة خلال الفترة الانتقالية إلى حين الدعوة إلى الاجتماع الأول للجمعية العمومية، وفي سبيل القيام بهذا الالتزام أجاز المشرع الجزائري للمطور العقاري أن يعين متصرفاً، أي مديراً لفترة انتقالية تتعين عليه الدعوة إلى الاجتماع الأول للجمعية العمومية<sup>(113)</sup>؛ لتنتهي بعد ذلك هذه الفترة بناءً على طلب من أغلبية الملاك الذين تتم دعوتهم إلى الجمعية العمومية، ويحول المطور كل الحسابات المالية والوثائق والمستندات المتعلقة بإدارته للأجزاء المشتركة، وذلك بموجب محضر تسليم المهام والتسيير الموقع من طرفه بجمعية المتصرف<sup>(114)</sup>.

ويرجع السبب في اختيار المطور العقاري للقيام بأعمال الإدارة المؤقتة هو كونه الأقدر على تسهيل وتيسير عملية نقل التحكم، وإدارة العقار المشترك تدريجياً إلى اتحاد الملاك، من خلال نقل العهدة وإعداد مسودات لمستندات الحوكمة، أو الإدارة كالنظام الأساسي والنظام الرئيسي.

وعلى الرغم من المزايا التي تترتب على الانتقال السلس للإدارة من المطور العقاري إلى اتحاد الملاك؛ ليتولى الأخير إدارة الأجزاء المشتركة، وذلك فيما لو مارس مهامه وصلاحياته على النحو المطلوب، إلا أن الواقع العملي أفرز العديد من الإشكاليات التي ظهرت أخيراً بعد صدور التشريعات المنظمة لاتحادات الملاك، وتفعيل عدد من اتحادات الملاك في العقارات المشتركة. وتتمثل هذه الإشكاليات في قلة خبرة الملاك في إدارة

(112) المادة (8) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(113) الباب الرابع من الجزء الثاني، واجبات المرقى العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية المشتركة من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 لسنة 2014 بشأن تحديد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

(114) إيمان قاسمي، النظام القانوني للملكية المشتركة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، الجزائر، 2014/2015، ص 67.

الأجزاء المشتركة التي تتعاطم في المشاريع الكبرى؛ إذ تتطلب هذه الإدارة أشخاصاً فنيين وخبراء على علم ودراية كافية بكيفية استخدام الأجزاء المشتركة، وصيانتها، وإصلاحها، بالإضافة إلى أن نجاح اتحاد الملاك يعتمد كلياً على رغبة ملاك الوحدات في المشاركة في شؤون اتحاد الملاك، فضلاً على الإشكاليات المتعلقة بسوء حالة المشروع، سواء البناء ذاته، أو المساحات الخضراء، أو المرافق، وكذلك تناقص القيمة السوقية نتيجة لسوء الإدارة<sup>(115)</sup>.

ولربما لهذه الأسباب ظلت العديد من العقارات المشتركة في مملكة البحرين من دون تشكيل اتحاد ملاك يتولى إدارة أجزائها المشتركة، واستمر المطور العقاري في إدارتها برغم صدور قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017، والذي نص على أن اتحاد الملاك ينشأ بحكم القانون، وأسند إليه مهمة إدارة الأجزاء المشتركة، كما أن هناك نزاعات قضائية نشأت بين اتحاد الملاك المنشأ بحكم القانون، وبين المطور العقاري، فيما يتعلق بإدارة الأجزاء المشتركة؛ إذ يرى المطور العقاري أنه هو المسؤول فعلياً عن إدارة مشروعه، وأنه لا يمكن تسليم الأجزاء المشتركة لاتحاد الملاك ليتولى إدارتها<sup>(116)</sup>.

واستمرت الإشكاليات العملية المرتبطة بإدارة اتحاد الملاك للأجزاء المشتركة كخيار وحيد أمام المطورين، إلى أن تصدى لها المشرع البحريني في تعديل القانون الأخير الصادر بالمرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري؛ إذ أجاز المشرع للمطور أن يتولى إدارة الأجزاء المشتركة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها، ليس لفترة انتقالية فقط إلى حين تفعيل اتحاد الملاك، والدعوة إلى

(115) الاطلاع على الشكاوى المقدمة من ملاك الوحدات العقارية لدى زيارة مؤسسة التنظيم العقاري، تاريخ آخر زيارة: 2 ديسمبر 2023.

(116) أقرت محكمة التمييز، في أحد أحكامها، حق اتحاد الملاك الناشئ بحكم القانون في أحد المشاريع القائمة بتسلم كل الأجزاء المشتركة والطرق العامة ومداخل المجمع السكني خالية من الشواغل والأشخاص، وذلك برغم خلو مخطط موقع العقار من تحديد الأجزاء المشتركة، وبرغم موافقة جهة الإدارة المختصة في المخطط على قيام مطور المشروع بإدارة وتنفيذ كل المسؤوليات المتعلقة بالبناء والمقولة وتكلفة وصيانة شبكة الطرق، وكل البنية التحتية الأساسية المتعلقة بموقع التطوير وجميع الطرق والبنية التحتية، وأن يظل المطور مسؤولاً بشكل أبدى عن إدارة هذا المشروع، على أساس أن هذه الشروط لا تتضمن ما يفيد خروج الأجزاء المشتركة المقضي بها عن عباءة اتحاد الملاك في تولي إدارتها، وأن ما ورد في المخطط من إدارة المطور للمشروع بشكل أبدى كان بغرض التأكيد على عدم تحمل الجهات الحكومية أي مشكلات ناشئة عنها، ومن دون المساس باختصاصات اتحاد الملاك المنصوص عليها في قانون تنظيم القطاع العقاري، واللاحق على اعتماد المخطط. حكم محكمة التمييز البحرينية، 21 ديسمبر 2020 (غير منشور)، تم الاطلاع على الحكم عند زيارة مؤسسة التنظيم العقاري، تاريخ آخر زيارة: 23 نوفمبر 2022.

عقد اجتماع الجمعية العمومية الأول، بل خصص فصلاً كاملاً أجاز فيه للمطور إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك، بناء على ترخيص صادر من مؤسسة التنظيم العقاري<sup>(117)</sup>.

وعلى الرغم من أهمية هذا الحل الذي جاء به المشرع البحريني، والذي سيتصدى للمشكلات التي ذكرتها الباحثتان آنفاً؛ من قلة الخبرة العقارية لدى الملاك، والخلافات الشخصية فيما بينهم... وغيرها من الإشكاليات المترتبة على إدارة العقار المشترك بواسطة اتحاد الملاك، والتي لا تؤثر على العقارات المشتركة فقط، بل حتى على مطور المشروع، فيما لو تم تقسيم تطوير المشروع إلى عدة مراحل، وأساء اتحاد الملاك إدارة المرحلة الأولى منه، وأهميته الكبرى المتمثلة في جذب الاستثمارات العقارية، والشركات ذات العلامات التجارية المشهورة التي تدير مشاريعها التطويرية بنفسها، إلا أن المشرع لم يحل الإشكاليات العملية كلية، وإنما عالجه بشكل جزئي فقط بالنسبة إلى المشاريع المستقبلية؛ حيث إن المشرع ألزم - بموجب نص المادة (70) مكرر من المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022، بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري - المطور بتقديم طلبه للحصول على ترخيص بإدارة الأجزاء المشتركة قبل تسويق أو بيع أي وحدة عقارية في العقار المشترك<sup>(118)</sup>؛ ما يعني أن هذا الخيار، وهو إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك لن يسري على المشاريع القائمة التي قام المطور العقاري فيها بتسويق أو بيع الوحدات العقارية، خاصة أن المشرع لم ينص على سريان هذا القانون بأثر رجعي على هذه المشاريع.

وبالتالي لن يكون في إمكان مطوري المشاريع القائمة، في حال رغبتهم في إدارة الأجزاء المشتركة إلا القيام بدعوة اتحاد الملاك المنشأ بحكم القانون إلى اجتماع الجمعية العمومية؛ بحيث تتولى الجمعية اختيار المطور العقاري ليتولى إدارة الأجزاء المشتركة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها بدلاً من اتحاد الملاك، وذلك وفقاً للفقرة (د) من المادة (62) من تعديل القانون الصادر بموجب المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022، بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري<sup>(119)</sup>.

وفي خيار إدارة المطور للأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك، وفق التعديل

(117) الفقرة (أ) من المادة (70) مكرر من المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022، بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017.

(118) الفقرة (ب) من المادة (70) مكرر من المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022، بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017.

(119) الفقرة (د) من المادة (62) من المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022، بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017.

الأخير على القانون، أتاح المشرع البحريني للمطور بأن يباشر أعمال إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة بنفسه، أو أن يكلف شخصاً مرخصاً له بإدارة الأجزاء المشتركة<sup>(120)</sup>. وفي حال تكليف شخص ليتولى الإدارة نص المشرع على المسؤولية التضامنية بين كل من المطور والمرخص له المكلف بإدارة الأجزاء المشتركة بالنيابة عنه<sup>(121)</sup>. وقد ألزم المشرع المطور بوضع لائحة إدارة الأجزاء المشتركة، ولم يعرف المشرع البحريني هذه اللائحة، ولم يحدد مضمونها، غير أنه يمكن وفقاً للمادة (70) مكرر 2، من المرسوم المشار إليه، تعريفها بأنها المستند الذي يتضمن «كل القواعد والأحكام المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة، بما في ذلك المسائل المتعلقة بتدابير السلامة والأمن، وكيفية استغلال الأجزاء المشتركة، وأسس تقدير الاشتراكات السنوية وزيادتها، وغير ذلك من الأحكام التي تكفل حسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة».

وتجدر الإشارة هنا إلى أن المشرع نص على نشأة لجنة ملاك عوضاً عن اتحاد الملاك؛ إذا تولى المطور إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك؛ بحيث يتم اختيار أعضائها من مالكي وحدات العقار المشترك والمشتري في الإيجار المنتهي بالتمليك<sup>(122)</sup>. وعلى خلاف اتحاد الملاك، فإن دور اللجنة دور استشاري في مواجهة المطور العقاري<sup>(123)</sup>، وقد حدد المشرع البحريني عدداً من الالتزامات التي تقع على عاتق المطور لدى إدارته الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك، ومنها: إنشاء حساب أو أكثر لإيداع الاشتراكات والعوائد الناتجة عن استغلال الأجزاء المشتركة، أو أي موارد أخرى منصوص عليها في لائحة إدارة الأجزاء المشتركة<sup>(124)</sup>، وتعيين مدقق حسابات بشكل سنوي عن إدارته للأجزاء المشتركة<sup>(125)</sup>، ومسك السجلات المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة<sup>(126)</sup>.

- (120) الفقرة (أ) من المادة (70) مكرر 1 من المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022، بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017.
- (121) الفقرة (ج) من المادة (70) مكرر 1 من المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022، بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017.
- (122) الفقرة (أ) من المادة (70) مكرر 3 من المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022، بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017.
- (123) الفقرة (ب) من المادة (70) مكرر 3 المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022، بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017.
- (124) الفقرتان (أ) و (ب) من المادة (70) مكرر 6 من المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022، بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017.
- (125) الفقرة (ج) من المادة (70) مكرر 6 من المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022، بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017.
- (126) المادة (70) مكرر 7 من المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022، بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017.

وفي هذا الخصوص، أجازت بعض التشريعات للمطور العقاري تولي إدارة الأجزاء المشتركة، ومنها قانون إمارة دبي، حيث ألقى المشرع المحلي لإمارة دبي نظام اتحادات الملاك الوارد في القانون رقم 27 لسنة 2007 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي، وذلك بموجب المادة (18) من القانون رقم 6 لسنة 2019، بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي، والتي نصت على أنه في: «1 - الفئة الأولى: المشاريع الكبرى، يتولى المطور مسؤولية إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة وخدمات المرافق، وتشكل للمشاريع الكبرى لجنة ملاك تختار مؤسسة التنظيم العقاري أعضائها من بين الملاك القاطنين في العقار المشترك...»، كما سمح المشرع المحلي لإمارة أبوظبي بأن يحل المطور العقاري محل اتحاد الملاك في كل الحقوق والالتزامات، وفي تولي مسؤولية إدارة وتشغيل وإصلاح وصيانة الأجزاء المشتركة في مشاريع التطوير العقاري، بحيث يقتصر دور الاتحاد على إبداء الرأي والمشورة<sup>(127)</sup>.

لذلك، بات من الضروري، لضمان حقوق ملاك الوحدات العقارية، أن يفصح المطور العقاري - في العقود التي يبرمها مع مشتري الوحدات العقارية - عن الشخص الذي سيتولى إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك الصادر من مؤسسة التنظيم العقاري، بأن يذكر صراحة بأنه سيتولى إدارة الأجزاء المشتركة، أو أنه سيتم تكليف شخص آخر مرخص له بإدارتها، وأن يبين كل البنود والأحكام والآثار المترتبة على إدارة المطور أو المرخص له المكلف بإدارة الأجزاء المشتركة.

## الفرع الثاني

### الالتزام بالدعوة إلى عقد الاجتماع العمومية

ألزم المشرع البحريني المطور العقاري، صراحةً، بدعوة أعضاء اتحاد الملاك لعقد الاجتماع الأول للجمعية العمومية، وذلك وفقاً للمادة (7) من القرار رقم 1 لسنة 2020، بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة، والتي تنص على أنه: «على جميع المطورين إخطار أعضاء الاتحاد بالاجتماع الأول للجمعية العمومية خلال سنة من تاريخ إنشاء الاتحاد»<sup>(128)</sup>، وفي حال عدم قيام المطور بهذا الالتزام، أجاز المشرع للأعضاء الذين

(127) انظر: البند الثالث من المادة (66) من القانون رقم 3 لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي.

(128) وهو ذات ما نص عليه المشرع الجزائري، انظر: الباب الثاني من الجزء الثاني اجتماع الجمعية العامة من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 لسنة 2014، بشأن تحديد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

يملكون (25%) من الوحدات توجيه الدعوة إلى عقد الجمعية العمومية<sup>(129)</sup>.

وبخلاف المشرع البحريني، لم ينص المشرع السعودي صراحةً على التزام المطور بالدعوة إلى عقد الاجتماع الأول للجمعية العمومية، بل فرض الالتزام بتوجيه الدعوة على من قدّم طلب تسجيل اتحاد الملاك لدى الهيئة العامة للعقار بتوجيه هذه الدعوة، وفي حال عدم قيام مقدم طلب تسجيل اتحاد الملاك بتوجيه الدعوة، ينعقد الاجتماع الأول للجمعية العمومية بدعوة أي شخص من مالكي العقار<sup>(130)</sup>.

أما عن كيفية توجيه الدعوة، فإن المشرع البحريني أجاز أن يتم إعلان أعضاء اتحاد الملاك على البريد الإلكتروني، أو عبر البريد المسجل على العنوان الذي يقدمه العضو، ويكون الإخطار صحيحاً ومنتجاً لآثاره القانونية إذا تم إرساله بإحدى هاتين الطريقتين<sup>(131)</sup>، كما يتم في الواقع العملي الإعلان عن طريق نشر الملصقات في مداخل العقار المشترك وفي المصاعد، وكذلك عن طريق نشر إعلان في المنصة الإلكترونية التابعة للاتحاد، أو في الجرائد المحلية، أو من خلال تثبيت لوحات الإعلانات عند البوابات الرئيسية، وذلك بالنسبة إلى المشاريع الكبيرة.

وترى الباحثتان أن النص على الدعوات أو الإخطارات الإلكترونية خطوة نحو التطور وسرعة الإنجاز<sup>(132)</sup>، خاصة أن المطور العقاري قد يجد أن نسبة كبيرة من المشترين هم من فئة الأجانب، لاسيما أن ذلك يتناسب مع التقدم التكنولوجي، واتجاه الدولة إلى إدخال التكنولوجيا والتقنيات الحديثة ودمجها في عالم العقار، كما أنه يحقق رؤية الخطة الوطنية للقطاع العقاري التي تهدف إلى وضع ضوابط تشجع استخدام وسائل التكنولوجيا الحديثة في القطاع العقاري<sup>(133)</sup>.

لذلك، حدد المشرع البحريني المدد التي يتعين خلالها توجيه الدعوة، أو الإخطار بالاجتماع؛ بحيث يتم إرسال الدعوة قبل أربعة عشر يوماً من الموعد المقرر للاجتماع بالنسبة إلى الاتحادات الفرعية، وقبل واحد وعشرين يوماً بالنسبة إلى الاتحادات الرئيسية، وقبل ثمانية وعشرين يوماً بالنسبة إلى الاتحادات المركزية، على أنه يجوز أن يحدد النظام الأساسي مدداً أخرى لتوجيه الدعوة أو الأخطار<sup>(134)</sup>.

(129) انظر: المادة (7) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(130) انظر: المادة (12) من النظام الأساسي الاسترشادي لجمعية الملاك، الموقع الرسمي لـ «ملاك»، <https://mullak.housing.gov.sa/public-page/360>، تاريخ الزيارة: 12 فبراير 2023.

(131) انظر: المادتين (85) و(86) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(132) عبدالله الزبيدي، مرجع سابق، ص 30.

(133) تراجع الخطة الوطنية للقطاع العقاري، الجريدة الرسمية، ع 3516، الخميس 25 مارس 2021.

(134) انظر: المادة (52) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

وحدد المشرع البحريني أيضاً مشتملات الدعوة؛ بحيث يتعين أن تتضمن تاريخ انعقاد الجمعية العمومية، ووقته ومكانه، والغرض من هذا هو أن تكون اجتماعات الجمعية العمومية منضبطة ومنظمة تفادياً للفوضى واحتجاجات الملاك بعدم علمهم بزمان انعقاد الاجتماع ومكانه<sup>(135)</sup>.

ولا تكفي عملية الدعوة إلى عقد الاجتماع الأول، بل لا بد من معرفة أعضاء اتحاد الملاك الموضوعات المزمعة مناقشتها، وذلك عن طريق إرفاق جدول الأعمال الذي يتضمن كل البنود والمسائل التي سيتم تداولها في الاجتماع<sup>(136)</sup>؛ لذلك حددها المشرع البحريني بتعيين رئيس لرئاسة الجمعية العمومية في أول اجتماع، والنظر في البيانات المالية السنوية، وفي الميزانية المقترحة، وانتخاب مجلس إدارة الاتحاد... وغيرها من البنود<sup>(137)</sup>. والمثير للاهتمام هنا أنه على الرغم من أهمية النظام الأساسي والنظام الرئيسي في تحديد قواعد إدارة الأجزاء المشتركة، فإن المشرع لم يدرجه ضمن البنود التي تتعين مناقشتها في الجمعية العمومية؛ لذلك توصي الباحثتان المشرع البحريني بأن ينص على إدراج مناقشة الأنظمة ضمن جدول الأعمال المرسل من قبل المطور، والمرفق بالدعوة لعقد الاجتماع.

وقد يثير التزام المطور العقاري بالدعوة إلى عقد الاجتماع الأول للجمعية العمومية عدداً من الإشكاليات العملية، وأبرزها: رفض الملاك تفعيل عمل الاتحاد؛ فقد يمتنع الملاك عن المشاركة في اجتماع الجمعية العمومية الذي يدعوهم إليه المطور، برغم أن حضور اجتماع الجمعية العمومية يُمكن الملاك وأعضاء الاتحاد من مناقشة كل المسائل المتعلقة بالملكية المشتركة، وإبداء الآراء والاعتراضات على القرارات المعيبة، أو التي لا تحقق المصلحة العامة، ويعكس ذلك اهتمام وحرص المالك على مصالحه<sup>(138)</sup>.

وفي الغالب يؤسس الملاك هذا الرفض على أنه عند شرائهم الوحدات العقارية من المطور، اعتقدوا أن الأخير هو المسؤول عن إدارة وإصلاح وصيانة الأجزاء المشتركة، وأنه ليس لديهم علم بوجوب تشكيل اتحاد الملاك، وحضور الجمعيات العمومية، وانتخاب مجلس للإدارة<sup>(139)</sup>... وغير ذلك من الأمور الإجرائية الضرورية لتفعيل عمل

(135) سهيلة سعدون، أحكام الملكية المشتركة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، الجزائر، 2020/2021، ص 55.

(136) مروة بوحمدون ونجوى فرنان، نظام الملكية المشتركة في العقارات، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 مايو، الجزائر، 2020/2021، ص 37.

(137) انظر: المادة (53) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(138) حميد العمري ورحيمة بوعزيز، مرجع سابق، ص 35.

(139) الاطلاع على الشكاوى المقدمة لدى زيارة مؤسسة التنظيم العقاري، تاريخ آخر زيارة: 2 ديسمبر 2023.



الاتحاد، والقيام بدوره المتمثل في ضمان حسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة، وإصلاح الأجزاء المشتركة وصيانتها من قبل الملاك<sup>(140)</sup>، وذلك على الرغم من أن عقود البيع على الخريطة التي يبرمها الملاك، بصفتهم مشترين، مع المطور تتضمن تفاصيل العقارات المشتركة<sup>(141)</sup>، وتُرفَق بعقود حجز الوحدات العقارية، ما يبين الإدارة المحتملة للأجزاء المشتركة وفقاً للنظام الأساسي لاتحاد الملاك<sup>(142)</sup>، وبالتالي يفترض علم الملاك - منذ لحظة إبرام العقد مع المطور - بأن اتحاد الملاك هو المسؤول عن إدارة الأجزاء المشتركة وليس المطور، وذلك وفقاً للأحكام المتعلقة باتحادات الملاك، والمشار إليها في قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017 والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

وعليه سيطرت على رفض الملاك تفعيل عمل الاتحاد وقوع المسؤولية على المطور العقاري في إدارة الأجزاء المشتركة، وتحمل كل النفقات والمصاريف المرتبطة بالإصلاح والصيانة، خاصة أن المشرع ألزمه بالاستمرار في إدارة العقارات المشتركة في المشاريع التطويرية إلى حين عقد الجمعية العمومية<sup>(143)</sup>، وبالتالي قد يتكبد المطور الخسائر نتيجة عدم تعاون الملاك وحضورهم اجتماع الجمعية العمومية الأول، علماً أن المطور قد يقوم بإدارة الأجزاء المشتركة لفترة طويلة قبل إنشاء اتحاد الملاك أيضاً، فكما بينت الباحثتان آنفاً، فإن الاتحاد يُنشأ عند تسجيل أول بيع لوحدة في السجل العقاري، أي بصدور أول وثيقة ملكية، ويتطلب إصدار وثائق الملكية مدة زمنية؛ ما يعني أن المطور هو من سيتولى إدارة الأجزاء المشتركة طوال تلك المدة، ما سيؤثر سلباً على شركات التطوير العقاري من خلال زيادة مصروفاتها وعدم قدرتها على البدء في تطوير مشاريع عقارية جديدة.

والحاصل، في الواقع، أن رفض الملاك تفعيل عمل الاتحاد؛ بحضور اجتماع الجمعية العمومية الأول، يترتب عليه أيضاً بقاء فاتورة الكهرباء والماء التي يتم سدادها لتزويد الأجزاء المشتركة بخدمات الكهرباء والماء باسم المطور، ولا يمكن نقلها باسم الاتحاد إلا بعد أن يتم تسجيل الاتحاد بتقديم طلب لدى مؤسسة التنظيم العقاري وصدور شهادة بأسماء أعضاء مجلس إدارة الاتحاد، وذلك لن يتم، كما بينت الباحثتان سابقاً، إلا بعد انعقاد الاجتماع الأول للجمعية العمومية.

(140) ويرجع عدم علم مشتري الوحدات العقارية بوجوب تشكيل اتحاد الملاك في الغالب إلى ضعف وعي الملاك بحقوقهم والتزاماتهم فيما يخص إدارة الأجزاء المشتركة، وبمفهوم اتحاد الملاك الذي يعد تجربة حديثة نسبياً لدى مجتمعاتنا إذا ما قارناها بتجارب الدول الأخرى؛ مما يتطلب زيادة حملات التثقيف لملاك الوحدات التي تقع ضمن عقار مشترك، لما في ذلك من أثر إيجابي في حسن انتفاعهم بالأجزاء المشتركة، والمحافظة على قيمة استثماراتهم.

(141) المادة (32) من القرار رقم 2 لسنة 2018 بشأن تراخيص مشاريع التطوير العقاري.

(142) المادة (35) من القرار رقم 2 لسنة 2018 بشأن تراخيص مشاريع التطوير العقاري.

(143) المادة (8) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

وقد يتساءل البعض هنا: هل سيكون المطور مسؤولاً عن إدارة وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة إلى حين عقد الجمعية العمومية، على الرغم من قيامه بإخطار الملاك ودعوتهم إلى حضور الاجتماع، ورفض الملاك حضور الاجتماع؟ وهل سيكون المطور مسؤولاً أمام اتحاد الملاك عن هلاك وتلف أو ضياع الوثائق والمستندات المهمة المتعلقة بتشغيل العقار المشترك؟ والتي يلتزم المطور العقاري - عند انتخاب مجلس الإدارة - بأن ينقلها إلى عهدة اتحاد الملاك وفقاً للمادة 10 من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

وبهدف إيجاد الحل الملائم لهذه الإشكالية العملية، قد يذهب البعض إلى أن المشرع البحريني تصدى لهذه الإشكالية في المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022، بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري، عندما أجاز لمؤسسة التنظيم العقاري، بقرار مسبب، تعيين مجلس إدارة، أو شخص مرخص له إدارة الأجزاء المشتركة، أو مدير للاتحاد لإدارة الأجزاء المشتركة بشكل مؤقت في بعض الحالات، مثل حالة عدم وجود من يتولى إدارة الأجزاء المشتركة القائمة، أو عدم انعقاد الجمعية العمومية للاتحاد لانتخاب مجلس الإدارة خلال المهلة التي حددها المؤسسة<sup>(144)</sup>.

وترى الباحثتان أن هذا التنظيم لن يسهم - أيضاً - في معالجة الإشكالية العملية التي يواجهها المطور العقاري؛ إذ لا يمكن أن يتم تعيين مجلس إدارة من بين ملاك العقار المشترك الذين يرفضون حضور الجمعيات العمومية والمشاركة في تفعيل اتحاد الملاك، ولا يمكن تعيين شخص مرخص له بإدارة الأجزاء المشتركة، أو مدير للاتحاد لكونه لن يتولى هذه الإدارة إلا بموجب عقد يضمن حقوقه، فمن سيتولى إبرام العقد معه في هذه الحالة؟ وكيف ستُدفع تكاليف تعيينه، في حين أنه لم يتم عقد الجمعية العمومية، ولم يتم اعتماد الميزانية، خاصة أنه قد لا توجد مبالغ يتم الصرف منها نتيجة عدم تعاون الملاك ووعيمهم بالتزاماتهم؟

في ظل غياب نص تشريعي ينظم هذه المسائل، توصي الباحثتان المشرع البحريني بأن يتلافى هذه الإشكالية القانونية، من خلال وضع نص خاص وصریح يُعفى بموجبه المطور من المسؤولية؛ فيما لو أثبت قيامه بتوجيه إخطار الدعوة إلى عقد الاجتماع الأول للجمعية العمومية، وفوات مدة معينة تمنح للملاك؛ لإعطائهم الفرصة الكافية للحضور والمشاركة في الاجتماع، وبالتالي يترتب على انقضاء هذه المدة أيضاً إصدار مؤسسة التنظيم العقاري وثيقة رسمية لمصلحة المطور العقاري، تتضمن ما يفيد التزام المطور

(144) المادة (67) مكرر 1 من المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022، بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017.

العقاري باتباع إجراءات الدعوة إلى الجمعية العمومية، وتمكنه من اتخاذ الإجراءات ضد اتحاد الملاك، سواء أمام القضاء، أو أمام الجهات الحكومية، وبالتالي تقترح الباحثتان تعديل المادة (7) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة؛ ليصبح النص بعد التعديل على النحو التالي:

«أ- يلتزم المطور بإخطار أعضاء الاتحاد بالاجتماع الأول للجمعية العمومية خلال سنة من تاريخ نشأة الاتحاد، ولا يكون المطور مسؤولاً عن إخلال أعضاء الاتحاد بالحضور والمشاركة في الاجتماع.

ب- تقوم المؤسسة بناء على طلب المطور بإصدار شهادة تفيد التزامه باتباع إجراءات الدعوة إلى عقد الاجتماع الأول للجمعية العمومية، بعد التحقق من اتباع المطور الإجراءات المنصوص عليها في هذا القرار، وفوات المدد المنصوص عليها في المادة (52) منه.

ج- وفي حال عدم قيام المطور بتوجيه الدعوة، يجوز للأعضاء الذين يملكون 25% من الوحدات توجيه الدعوة لعقد الجمعية العمومية».

بذلك - ترى الباحثتان - أن هذا الحل من شأنه أن يساهم في تفادي الإشكاليات التي أشارتا إليها، ويُمكن المطور من اتخاذ الإجراءات ضد اتحاد الملاك، ومطالبته أمام القضاء بأي تكاليف ونفقات تكبدها في سبيل القيام بمهام إدارة وإصلاح وصيانة الأجزاء المشتركة التي تقاسم الاتحاد عن القيام بها، خاصة أن للاتحاد الشخصية الاعتبارية، وناشئ من لحظة تسجيل بيع أول وحدة عقارية في السجل العقاري، وإن لم يتم تفعيل الاتحاد بعقد الجمعية العمومية، فضلاً على نقل الفواتير باسم اتحاد الملاك لكون الوثيقة تفيد التزامه باتباع إجراءات الدعوة، وفق ما نص عليه القانون والقرارات التنفيذية.

## المطلب الثاني

### التزامات المطور بعد الاجتماع الأول للجمعية العمومية

إن الالتزامات التي فرضها المشرع البحريني على المطور، بصفته مطوراً للعقار المشترك في مواجهة اتحاد الملاك، لا تقتصر على الاستمرار في إدارة العقارات المشتركة، والدعوة إلى عقد الاجتماع الأول للجمعية العمومية، بل تمتد هذه الالتزامات إلى ما بعد الاجتماع الأول؛ فيلتزم المطور تجاه اتحاد الملاك بنقل الوثائق المتعلقة بتشغيل العقار المشترك إلى عهدة اتحاد الملاك، وبضمان عيوب الأجزاء الهيكلية في العقار المشترك،

وهي الالتزامات التي أغفلها المشرع لدى تنظيمه الأحكام المنظمة للملكية الطبقات والشقق الملغاة بصدر القانون الحالي، وستبين الباحثان هذين الالتزامين بشيء من التفصيل في الفرعين التاليين.

## الفرع الأول

### الالتزام بنقل الوثائق المتعلقة بتشغيل العقار المشترك

#### إلى عهدة اتحاد الملاك

حتى يتمكن الاتحاد من القيام بمهامه ومسؤولياته في إدارة وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، لا بد من أن تكون في حوزته كل الوثائق والمستندات الخاصة بالعقار المشترك... وغيرها من الأمور الضرورية؛ لضمان حسن انتفاع الملاك بالعقار. ولما كان المطور العقاري هو القائم على تطوير وتشديد المشروع فمن البديهي أن تكون هذه الوثائق والمستندات في حوزته، وأن يكون هو المسؤول عن نقلها إلى اتحاد الملاك بعد انعقاد الاجتماع الأول للجمعية العمومية.

لذلك حرص المشرع البحريني على إلزام المطور العقاري - بعد الاجتماع الأول للجمعية العمومية، وعند انتخاب مجلس إدارة الاتحاد وفقاً للمادة (10) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة - بأن ينقل إلى عهدة الاتحاد جميع الوثائق المهمة والمتعلقة بتشغيل العقار المشترك، مثل: بيان الأصول الثابتة والمنقولة التي سيمتلکها الاتحاد، والحساب التفصيلي للاشتراكات السنوية التي يتسلمها المطور نيابة عن الاتحاد، ونسخ من عقود التشييد والبناء والتصميم، وكتيبات التعليمات والمفاتيح، وسجل الوحدات والأعضاء وعناوينهم وأرقام التواصل معهم، والنسخ الأصلية لكل المناقصات والميزانيات وعقود الخدمات وجداول الأعمال ومحاضر الاجتماعات، والوثائق الضرورية لنقل صلاحية تشغيل الحسابات المصرفية... وغيرها.

كما ألزم القانون المطور أيضاً بأن يُوفر - في أول اجتماع للجمعية العمومية - تفاصيل لجميع عقود الخدمات القائمة التي أبرمها، وأن يفصح عن أي مصالح لديه في هذه العقود، وأن يوفر قائمة بالوحدات التي تخضع لإدارته وتاريخ انتهاء هذا الالتزام، أو أي التزام قائم على المطور في وقت قيام الجمعية العمومية بإدارة الوحدات المباعة<sup>(145)</sup>. ولا شك في أن هذا الالتزام من الالتزامات الضرورية التي تقع على عاتق المطور، حيث يضمن تمكين اتحاد الملاك من تولى إدارة العقار المشترك بشكل فعال.

(145) انظر: المادة 10 من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

## الفرع الثاني

### ضمان عيوب الأجزاء الهيكلية في العقار المشترك

إضافةً إلى مسؤولية المطور تجاه مشتري الوحدة العقارية بضمان عيوب الأجزاء الهيكلية، تقوم مسؤولية المطور العقاري تجاه اتحاد الملاك بضمان عيوب الأجزاء الهيكلية في العقار المشترك، والجدير بالذكر أن الالتزام بضمان عيوب الأجزاء الهيكلية، أو الالتزام بالضمان العشري لما قد يحدث في البناء من تهدم أو خلل، وما يظهر فيه من عيوب تهدد متانته وسلامته هو التزام يقع في الأصل وفقاً للقواعد العامة على المقاولين والمهندسين المعماريين؛ حيث تنص المادة (615) من القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001 على أن «أ - يضمن المقاول والمهندس ما يحدث من تهدم أو خلل كلي أو جزئي فيما شيدها من مبانٍ أو أقاماه من منشآت ثابتة، وذلك خلال عشر سنوات من وقت إتمام البناء أو الإنشاء مع مراعاة ما تقضي به المواد التالية... ج - والضمان يشمل التهدم ولو كان ناشئاً عن عيب في الأرض ذاتها، أو كان صاحب العمل قد أجاز إقامة المباني أو المنشآت المعيبة، كما يشمل ما يظهر في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانتها وسلامتها»<sup>(146)</sup>.

وقد تنبه المشرع البحريني إلى الفراغ التشريعي في القواعد العامة، ونص صراحة على هذا الالتزام في المادة (17) من قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017، والتي تنص على أن «يُسأل المطور عن العيوب التي تظهر في الأجزاء الهيكلية من العقار المشترك والتي يُخطره بها اتحاد الملاك». وتستمر هذه المسؤولية مدة عشر سنوات، تبدأ من تاريخ حصوله على شهادة إنجاز المشروع الذي قام بتطويره.

ويعد هذا الضمان - وفقاً لما سبق - التزاماً على المطور بقوة القانون، فلا حاجة إلى النص عليه في العقد، ولا حاجة لاتحاد الملاك إلى أن يثبت خطأ المطور للتمسك بأحكامه؛ حيث تقوم مسؤولية المطور على أساس الخطأ المفترض، كما أنه يشكل التزاماً بتحقيق نتيجة؛ إذ يكفي أن يقوم اتحاد الملاك بإثبات ظهور عيوب في الأجزاء الهيكلية من العقار

(146) ومن التعاريف الفقهية للالتزام بالضمان العشري بموجب القواعد العامة أنه: «التزام المقاولين والمهندسين بالتضامن فيما بينهم في مواجهة رب العمل بضمان أي تهدم يحدث للمباني والمنشآت الثابتة، سواء كان كلياً أو جزئياً، أو أي عيوب تهدد سلامتها مستقبلاً، وذلك لمدة عشر سنوات من وقت تسلمها من قبل الأخير، محمد السيد فارس، النطاق الشخصي للالتزام بالضمان العشري بين المفهومين التقليدي والعصري: دراسة نقدية مقارنة، المجلة القانونية، كلية الحقوق، فرع الخرطوم، جامعة القاهرة، مج12، ع4، سنة 2022، ص832.

المشترك خلال السنوات العشر التالية لحصوله على شهادة الإنجاز لتتعدد مسؤولية المطور<sup>(147)</sup>.

وتستخلص الباحثان من هذا النص شروط الالتزام، المتمثلة في أن الأضرار أو العيوب التي تستوجب الضمان العشري هي العيوب التي تظهر في الأجزاء الهيكلية من العقار المشترك، وتشمل الأجزاء الهيكلية وفقاً للمادة (52) من القانون المشار إليه «الدعائم الرئيسية، والأساسات، والأعمدة، والجدران الهيكلية، والعتبات، والأسقف، ووصلات الأسقف، والردهات، والسلالم، وممرات السلالم، ومخارج الطوارئ، والمداخل، والنوافذ الواقعة على الجدران الخارجية، والواجهات، والأسطح».

ويُلاحَظ أيضاً أن المشرع البحريني اشترط - ولو بشكل ضمني - أن يقوم اتحاد الملاك - في حال نشأته - بإخطار المطور العقاري بهذه العيوب حتى يضمنها، وذلك عندما نص المشرع بأنه: «يُسأل المطور عن العيوب التي تظهر في الأجزاء الهيكلية من العقار المشترك، والتي يُخطره بها اتحاد الملاك»؛ حيث تقضي القواعد العامة المنظمة لعقدي البيع والمقاولة بضرورة قيام رب العمل، أو المشتري، بالإخطار، أو الإبلاغ عن العيوب<sup>(148)</sup>.

ويترتب على عدم القيام بهذا الالتزام التنازل عن العيوب أو قبولها، وعليه، وقياساً على ذلك، فإن المطور العقاري لا يُسأل عن العيوب التي تظهر في الأجزاء الهيكلية إلا بعد أن يتسلم إخطاراً من اتحاد الملاك في العقار المشترك، وأن التقاعس في توجيه الإخطار والإبلاغ عن العيوب يعني سقوط الضمان، وبالتالي يتعين على اتحاد الملاك إثبات توجيه هذا الإخطار للمطور العقاري.

(147) محمد السيد فارس، المرجع السابق، ص 889، وأكد ذلك حكم المحكمة العليا العمانية، بأن التزام المقاول والمهندس الاستشاري التزام بنتيجة، وهي بقاء البناء سليماً ومتيناً لمدة عشر سنوات بعد تسليمه، ومقصود على ما يصيب البناء من تدهم كلي أو جزئي، ويشمل ما يلحق البناء من عيوب تهدد متانته أو سلامته، ولو لم تكن مؤدية في الحال إلى تدمره. حصة سعيد حمد البلوشية، النظام القانوني لبيع الوحدات العقارية قيد الإنشاء وفقاً للتشريع العماني: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة السلطان قابوس، عمان، 2020، ص 93.

(148) تنص الفقرة (ب) من المادة (598) من القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001 على أنه: «إذا كانت العيوب أو المخالفة خفية، ثم تبينها صاحب العمل بعد التسلم وجب عليه أن يبادر بإخطار المقاول، وإلا اعتبر أنه قد قبل العمل. فإذا تم إخطار المقاول سرت أحكام المادة (596)»، وتنص المادة (418) من القانون المشار إليه على أنه: «أ- إذا تسلم المشتري المبيع وجب عليه التحقق من حالته أن يتمكن من ذلك وفقاً للمألوف في التعامل، فإذا كشف عيباً يضمنه البائع وجب عليه أن يخطره به خلال مدة معقولة، فإن لم يفعل سقط حقه في الضمان. ب- أما إذا كان العيب مما لا يمكن الكشف عنه بالفحص المعتاد، ثم كشفه المشتري بعد ذلك، فإنه يجب عليه أن يخطر به البائع بمجرد كشفه، وإلا سقط حقه في الضمان».

وإضافة إلى ما سبق، فإنه يشترط أن تظهر هذه العيوب خلال المدة المحددة قانوناً لقيام مسؤولية المطور العقاري؛ حيث يضمن المطور العقاري عيوب الأجزاء الهيكلية لمدة عشر سنوات، وهي المدة ذاتها التي قررتها القواعد العامة بالنسبة إلى التزام المقاول والمهندس المعماري بالضمان العشري.

ولكن يُثار التساؤل هنا: هل يعد المطور العقاري مسؤولاً عن العيوب التي تظهر في الأجزاء الهيكلية من العقار المشترك في مواجهة لجنة الملاك أيضاً؟ إذ لم يبين المشرع في المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022 الصادر بشأن تعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري ما إذا كانت لجنة الملاك ضمن المستفيدين من الضمان؛ لذا توصي الباحثتان المشرع البحريني بتقرير مسؤولية المطور تجاه لجنة الملاك عن العيوب التي تظهر في الأجزاء الهيكلية من العقار المشترك، وبالتحديد الأجزاء المشتركة قياساً إلى التزام المطور بضمان هذه العيوب في مواجهة اتحاد الملاك<sup>(149)</sup>.

وتخلص الباحثتان، مما تقدم، إلى أن المشرع البحريني فرض عدداً من الالتزامات على المطور العقاري بصفته مطوراً للعقار المشترك، سواء كانت هذه الالتزامات قبل الاجتماع الأول للجمعية العمومية، أو بعد الاجتماع، الهدف منها المحافظة على العقار المشترك وحقوق الملاك.

(149) المادة (70) مكرر 3 من المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022، بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري.

## المبحث الثالث

# التزامات المطور العقاري في مواجهة اتحاد الملاك بصفته مديراً للاتحاد

وفي حال تعيين المطور العقاري مديراً لاتحاد الملاك، فإنه يتعين عليه التقيد بالالتزامات التي فرضها المشرع البحريني على مدير اتحاد الملاك، وستتطرق الباحثان - في هذا المبحث - إلى بيان أهم الالتزامات التي فرضها المشرع البحريني على المطور العقاري بصفته مديراً للاتحاد في مواجهة اتحاد الملاك، وهي: تشغيل الحسابات المصرفية، وتوقيع العقود والتعهدات، والإشراف على الإجراءات القضائية؛ مع بيان أبرز الإشكاليات القانونية والعملية الناجمة عنها، وذلك في ثلاثة مطالب على النحو التالي.

## المطلب الأول

### تشغيل الحسابات المصرفية

إضافة إلى الدور الإداري والتنظيمي الذي يقوم به مدير الاتحاد، في سبيل تنفيذ قرارات الجمعية العمومية ومجلس الإدارة، والحرص على ضمان تنفيذ النظامين الأساسي والرئيسي، تجد الباحثان أنه يقع على عاتق مدير الاتحاد التزام بمباشرة الأعمال المالية الأساسية<sup>(150)</sup>، ومن ضمن هذه الأعمال تشغيل الحسابات المصرفية.

حيث - وفقاً للقانون البحريني - إن تشغيل الحسابات المصرفية للاتحاد يكون من خلال مدير الاتحاد واثنين من أعضاء مجلس إدارة الاتحاد، ويكون التشغيل من ثلاثة من أعضاء مجلس إدارة الاتحاد في حال عدم وجود مدير للاتحاد، وهي في الأحوال التي يكتفي فيها الاتحاد بأن تتم الإدارة من خلال مجلس الإدارة، وغالباً ما تكون في العقارات المشتركة التي تحتوي على عدد قليل من الوحدات العقارية، على أن يكون من بينهم رئيس مجلس إدارة الاتحاد، أو أمين السر، أو أمين الخزينة<sup>(151)</sup>؛ لذلك يمكن القول بأن المشرع البحريني حرص على أن تتم عملية تشغيل الحسابات المصرفية بالمشاركة بين مدير الاتحاد - في حال تعيينه - وأعضاء مجلس الإدارة، عوضاً عن إسناد هذه

(150) حدد المشرع البحريني التزامات مدير الاتحاد في المادة (67) من القرار رقم 1 لسنة 2020، بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة، وحدد المحظورات في المادة (69) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(151) المادة (34) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.



المهمة بالكامل إلى مدير الاتحاد، كما فعل المشرع البحريني في القانون السابق<sup>(152)</sup>.

وتكمن أهمية هذا الاتجاه في ضمان حسن واستمرار إدارة وتشغيل وصيانة الأجزاء المشتركة؛ فمن الطبيعي أن يتولى مدير اتحاد الملاك تشغيل الحسابات المصرفية، وأن يعلم بالوضع المالي لاتحاد الملاك الذي يمثله<sup>(153)</sup>، ولكن برقابة وإشراف مباشر من مجلس الإدارة؛ حتى يكون لديه علم بكل الأمور المالية، وليتمكن من اتخاذ القرار المناسب لضمان حسن انتفاع الملاك بالأجزاء المشتركة، واستمرار تقديم الخدمات اللازمة لهم، وسار المشرع السعودي في الاتجاه نفسه للمشرع البحريني في هذا الخصوص<sup>(154)</sup>.

إلا أن المشرع البحريني أغفل النص صراحة على الالتزامات التي تتبع تشغيله الحسابات المصرفية، ومنها التزام مدير الاتحاد بإعداد الحساب الختامي في نهاية السنة المالية الذي يبين ما تم إيداعه من أموال، وما تم إنفاقه منها، وأوجه الإنفاق، على الرغم من وجود النص في القانون السابق (الأحكام الملغاة)<sup>(155)</sup>، ولأهمية هذا الالتزام في تحقيق الرقابة والشفافية نص المشرع الجزائري على هذا الالتزام بأن يقدم المتصرف للجمعية العمومية تقريراً عن تسييره ولا سيما كشف بالأموال التي تلقاها أو قام بصرفها<sup>(156)</sup>، كما حدد مدة تقديم هذا التقرير وهي قبل انقضاء أجل ثلاثة أشهر عقب إقفال السنة المالية<sup>(157)</sup>.

وبالتالي يمكن القول بأن مصادقة الجمعية العمومية على هذا التقرير بمنزلة إقرار منها بإبراء المتصرف في تسييره<sup>(158)</sup>. وعليه تدعو الباحثان المشرع البحريني إلى النص صراحة على هذا الالتزام، وذلك على النحو التالي: «يلتزم مدير اتحاد الملاك بتقديم التقرير الختامي للجمعية العمومية للتصويت عليه، على أن يبين التقرير ما تم إيداعه من أموال، وما تم إنفاقه منها، وأوجه الإنفاق، وذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إقفال السنة المالية».

ويتعيّن عند تحصيل مدير اتحاد الملاك الاشتراكات من الأعضاء أن تكون الحصة

(152) انظر: المادة (22) من القرار رقم 9 لسنة 2004 بشأن اللائحة العامة لإدارة ملكية الطبقات والشقق.

(153) شمام فتيحة، مرجع سابق، ص 320.

(154) المادة (23) من اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها السعودي الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم 168 المؤرخ 22/10/1441هـ.

(155) انظر: البند 10 من المادة (22) من القرار رقم 9 لسنة 2004 بشأن اللائحة العامة لإدارة ملكية الطبقات والشقق.

(156) إيمان قاسمي، مرجع سابق، ص 60.

(157) مروة بوحمدون ونجوى فرنان، مرجع سابق، ص 43.

(158) حميد العمري ورحيمة بوعزيز، مرجع سابق، ص 47.

المخصّصة للحساب الاحتياطي منفصلة عن حساب التشغيل، ويلتزم بإضافة المبالغ الفائضة إما في حساب التشغيل، وإما في الحساب الاحتياطي لاتحاد الملاك<sup>(159)</sup>.

ولا تعد الاشتراكات السنوية التي يلتزم أعضاء اتحاد الملاك بسدادها هي المورد المالي الوحيد الذي يلتزم مدير الاتحاد بإيداعه في حسابات الاتحاد، ولكن يلتزم أيضاً بإيداع العائد الناتج عن استغلال أي جزء من الأجزاء المشتركة، مثل إيداع عائد الإيجار في حساب التشغيل، وإيداع الهبات والتبرعات، وأي موارد أخرى تقبلها الجمعية العمومية بما لا يتعارض مع أهداف الاتحاد بعد موافقة المؤسسة، وما تحدده الجمعية العمومية من موارد أخرى<sup>(160)</sup>.

ولا شك في أن مدير الاتحاد ملتزم أيضاً بالصرف من الحساب لغرض صيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، وسداد أقساط تأمين العقار المشترك، وسداد مكافآت أعضاء مجلس إدارة الاتحاد في حال إقرارها من قبل الجمعية العمومية<sup>(161)</sup>، والوفاء بالالتزامات التعاقدية مع المقاولين والموردين، وهذا ما يقود إلى دراسة الالتزام الثاني من التزامات المطور العقاري بصفته مديراً للاتحاد، وهو التزامه بتوقيع العقود والتعهدات.

## المطلب الثاني

### توقيع العقود والتعهدات

ألزمت التشريعات المنظمة لاتحادات الملاك مدير اتحاد الملاك بتوقيع العقود اللازمة لإدارة العقار المشترك والتي تضمن لأعضاء الاتحاد حسن الانتفاع به، ومن هذه التشريعات القانون البحريني الذي تنبه إلى ضرورة إلزام مدير اتحاد الملاك بإبرام العقود والتعهدات التي تمكنه من القيام بمهامه في إدارة وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، والتي لم ينص عليها المشرع مسبقاً؛ فوفقاً للمادة (48) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة، يكون توقيع العقود أو التعهدات التي يبرمها مجلس إدارة الاتحاد من قبل مدير الاتحاد وعضوين من أعضاء مجلس إدارة الاتحاد<sup>(162)</sup>، أما في حالة عدم وجود مدير للاتحاد فيكون التوقيع

(159) انظر: المادة (33) من القرار رقم 1 لسنة 2020، بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(160) انظر: المادة (21) من القرار رقم 1 لسنة 2020، بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(161) انظر: المادة (31) والبنود 3 من المادة 43 من القرار رقم 1 لسنة 2020، بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(162) لم يبيّن المشرع البحريني المقصود بالتعهدات التي يبرمها مجلس إدارة الاتحاد، إلا أنه - من خلال النسخة الإنجليزية للقرار المشار إليه - يتبين أن المقصود هو Covenants أو Easements، وهي حقوق الارتفاق التي يجب على اتحاد الملاك الالتزام بها بموجب المادة (20) من القرار المشار إليه.

من رئيس مجلس إدارة الاتحاد، وأمين السر، وأمين الخزينة، ويشترط أن يكون العقد أو التعهد مختوماً بالخاتم العام للاتحاد<sup>(163)</sup>.

وقد نص المشرع البحريني صراحةً على أنه من التزامات مدير الاتحاد اتخاذ الترتيبات اللازمة لطرح المناقصات وإبرام العقود نيابة عن الاتحاد<sup>(164)</sup>، إلا أنه يحظر على المطور كمدير للاتحاد إبرام أي عقد نيابة عن الاتحاد، من دون موافقة من مجلس إدارته، وفي جميع الأحوال، يحق للاتحاد الملاك اتخاذ إجراءات إنهاء العقد أو التعهد، متى كان الطرف الآخر على علم بأن الموافقات لم تكن صحيحة، أو تمت بطريقة احتيالية<sup>(165)</sup>، لذلك حسناً فعل المشرع البحريني بإلزام المطور بإبرام العقود، مثل عقد تزويد العقار المشترك بخدمات الأمن، غير أنه لا يحق للمدير إدخال اتحاد الملاك في التزامات تعاقدية من دون موافقة منه، أو على الأقل من مجلس إدارته؛ لذلك حرص المشرع على ربط إبرام العقود بموافقة مجلس إدارة اتحاد الملاك، وحدد جزاء فيما لو أبرم المدير العقد من دون موافقة من المجلس، أو في حال الحصول على الموافقة عن طريق الاحتيال، وهو حق الاتحاد في الإنهاء والتحلل من الالتزامات التعاقدية.

وتبعاً لهذا الالتزام، يلتزم المطور - بصفته مديراً للاتحاد - بالاحتفاظ بسجل يحتوي على جميع النسخ الأصلية لجميع العقود والاتفاقيات، وذلك لمدة محددة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ آخر قيد فيها<sup>(166)</sup>.

وفي الاتجاه ذاته ذهب المشرع السعودي في إلزام مدير اتحاد الملاك بإبرام العقود؛ بحيث يكون للمدير - بشكل مباشر - أن يبرم العقود اللازمة لتوفير الخدمات الأساسية للعقار المشترك، مثل: خدمات المياه، والكهرباء، والصيانة العامة، والنظافة. وفيما عدا هذه العقود، على المدير أن يأخذ موافقة الجمعية العمومية قبل التوقيع على أي عقد يقرر التزاماً على اتحاد الملاك، وأجاز المشرع السعودي للمدير استثناءً إبرام العقود الضرورية التي تكون في سياق أعماله المعتادة من دون موافقة الجمعية العمومية المسبقة، وذلك في حال كان في عدم التوقيع الفوري ضرر على العقار أو اتحاد الملاك،

للاطلاع على النسخة الإنجليزية من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحاد الملاك في العقارات المشتركة: الموقع الرسمي لمؤسسة التنظيم العقاري،

[https://www.rera.gov.bh/Media/downloads/laws/Resolution-No-1-of-2020-Regulating-Management-of-the-Joint-Properties\\_ENG\\_06072020.pdf](https://www.rera.gov.bh/Media/downloads/laws/Resolution-No-1-of-2020-Regulating-Management-of-the-Joint-Properties_ENG_06072020.pdf)

تاريخ آخر زيارة: 1 سبتمبر 2022.

(163) المادة (48) القرار رقم 1 لسنة 2020، بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(164) المادة (67) من القرار رقم 1 لسنة 2020، بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(165) المادة (48) من القرار رقم 1 لسنة 2020، بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(166) انظر: المادة (15) من القرار رقم 1 لسنة 2020، بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

على أن يُشعر الجمعية العمومية بذلك، ويزودها بصورة من العقد المبرم خلال يومين من تاريخ التوقيع<sup>(167)</sup>، وسار المشرع الجزائري في الاتجاه نفسه أيضاً<sup>(168)</sup>.

وفي المقابل لم تنص بعض التشريعات صراحة على التزام مدير الاتحاد بإبرام العقود، واكتفت بالنص على حق اتحاد الملاك في التعاقد<sup>(169)</sup>، أو النص على التزام مدير اتحاد الملاك بالقيام بما يلزم من تصرفات لحفظ الأجزاء المشتركة، وحراستها وصيانتها، مثل المشرع القطري<sup>(170)</sup>؛ لذلك حسناً فعل المشرع البحريني بالتنبه إلى الفراغ التشريعي، والنص صراحة على التزام مدير اتحاد الملاك بإبرام العقود والتعهدات؛ لكونه التزاماً أساسياً يؤدي الوفاء به إلى المحافظة على الأجزاء المشتركة، وتوفير كل الخدمات التي يحتاج إليها العقار المشترك.

### المطلب الثالث

#### الإشراف على الإجراءات القضائية

لم تكثف التشريعات المنظمة لاتحادات الملاك بإلزام مدير اتحاد الملاك بتشغيل الحسابات المصرفية، وإبرام العقود اللازمة لإدارة الأجزاء المشتركة، بل ألزمتها أيضاً بالإشراف على الإجراءات القضائية التي تتم باسم اتحاد الملاك الذي يمثله، خاصة أن لاتحاد الملاك الشخصية الاعتبارية، وبالتالي تكون للاتحاد أهلية التقاضي الناتجة عن تمتعه بالشخصية الاعتبارية المستقلة عن أعضائه؛ فيكون له حق التقاضي، سواء كمدع أو مدعى عليه، في مواجهة الغير، أو حتى في مواجهة الملاك أنفسهم<sup>(171)</sup>.

ومن هذه التشريعات القانون البحريني، حيث ألزم المشرع البحريني مدير اتحاد الملاك صراحةً بالإشراف على الإجراءات القضائية<sup>(172)</sup>. واستلزمت محكمة النقض

(167) انظر: المادة (28) من النظام الأساسي الاسترشادي لجمعية الملاك، الموقع الرسمي لـ «ملاك»، <https://mullak.housing.gov.sa/public-page/360>، تاريخ آخر زيارة: 12 فبراير 2023.

(168) ينص الباب الثالث دور المتصرف من الجزء الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 لسنة 2014 بشأن تحديد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية على أنه: «... يقوم بتوظيف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة وتسريحهم ويحدد شروط عملهم حسب النصوص المعمول لها».

(169) وعلى سبيل الاستقناس، انظر: المادة (75) من قانون البناء المصري الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008.

(170) المادة (898) من القانون المدني القطري الصادر بالقانون رقم 22 لسنة 2004.

(171) عبدالله الزبيدي، مرجع سابق، ص 35.

(172) الفقرة (أ) من المادة (63) من قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017، والمادة (76) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

الفرنسية تفويض اتحاد الملاك - ممثلاً بالجمعية العمومية - مدير اتحاد الملاك قبل رفع الدعوى، ويثبت التفويض عن طريق محضر اجتماع الجمعية العمومية، ويجب أن يكون التفويض موجّهاً شخصياً إلى مدير الاتحاد<sup>(173)</sup>.

وبالتالي قد يقوم المطور العقاري، بصفته مديراً لاتحاد الملاك، بالإشراف على رفع الاتحاد الدعوى القضائية، ولكن في حدود ما منحه المشرع من سلطات وصلاحيات لاتحاد الملاك فيما يخص إدارة الأجزاء المشتركة<sup>(174)</sup>، ومنها رفع دعوى أمام المحكمة المختصة بطلب الحكم بإجراء الصيانة أو الإصلاحات الداخلية للوحدة على حساب العضو، أو شاغل الوحدة الممتنع عن إجرائها، والمطالبة بالتعويضات والنفقات التي تكبدها الاتحاد بسبب ذلك<sup>(175)</sup>، ورفع الاتحاد دعوى أمام المحكمة المختصة ضد أي عضو في الاتحاد، أو مستأجر، أو شاغل للوحدة، في حال مخالفتهم القواعد التشغيلية، أو النظام الرئيسي للعقار المشترك<sup>(176)</sup>، كما لو خالف المالك القواعد التشغيلية برميئه أشياء في قنوات المياه تسببت في سد قنوات العقار المشترك بأكمله، أو ركن السيارة في المساحات الخضراء<sup>(177)</sup>، وأخذ ب التوجه ذاته كل من المشرع القطري<sup>(178)</sup>، والجزائري<sup>(179)</sup>.

وبالإضافة إلى ما سبق، أجاز القانون البحريني، في التعديل الأخير الصادر بالمرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري، للمطور العقاري؛ بوصفه مديراً للاتحاد، ومتولياً لإدارة العقار المشترك، أن يباشر إجراءً قضائياً متعلقاً بمطالبة مالك الوحدة بسداد حصته من الاشتراكات السنوية، أو أي التزامات مالية أخرى، ويكون ذلك من خلال إصدار مدير الاتحاد قراراً بإلزام مالك الوحدة الممتنع عن سداد حصته من الاشتراكات السنوية، أو أي التزامات مالية أخرى تُفرض عليه، وفقاً لأحكام القانون أو النظام الأساسي لاتحاد الملاك بالسداد خلال ستين يوماً من تاريخ إعلانه بالقرار بطرق الإعلان التي يصدر بتحديداتها قرار من مجلس إدارة

(173) محمد حامد محمود، مرجع سابق، ص 308.

(174) إسلام يوسف بودين، دعاوى المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، الجزائر، 2021 / 2022، ص 55.

(175) المادة (73) من القرار رقم 1 لسنة 2020، بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(176) المادة (74) من القرار رقم 1 لسنة 2020، بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

(177) روميساء تباي، مرجع سابق، ص 201.

(178) المادة (898) من القانون المدني القطري الصادر بالقانون رقم 22 لسنة 2004.

(179) ينص الباب الثالث دور المتصرف من الجزء الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 لسنة 2014، بشأن تحديد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية على أنه: «ويمثلها أمام القضاء سواء كان مدعياً أو مدعى عليه، ولو ضد بعض الشركاء في الملك أو الشاغلين له. ويمكنه أن يتصرف على الخصوص بمعية، أو من دون أحد الشركاء في الملك، أو عدد من هؤلاء الشاغلين، قصد الحفاظ على الحقوق المرتبط بالبنية».

مؤسسة التنظيم العقاري، بما في ذلك الإعلان بالوسائل الإلكترونية<sup>(180)</sup>. ولملك الوحدة الطعن في القرار خلال المدة المذكورة أمام المحكمة المختصة، وعند تحسُّن القرار من الطعن عليه يحوز حجّية وقوة السند التنفيذي؛ بحيث يجوز للمطور العقاري - بصفته مديراً للاتحاد - التنفيذ بمقتضاه أمام قاضي محكمة التنفيذ<sup>(181)</sup>.

ويرفق المطور عدداً من المستندات لتنفيذ قرار الإلزام بسداد الاشتراكات السنوية، كصورة من قرار تعيينه مديراً للاتحاد، وصورة من السند التنفيذي، أي القرار المطلوب تنفيذه موقّعاً من قبله، وصورة من التوكيل الصادر منه إن وجد، وصورة من بطاقة الهوية أو مستخرج السجل التجاري لملك الوحدة (المنفذ ضده)، وصورة من سند ملكيته، سواء عقد البيع أو وثيقة ملكية الوحدة العقارية، وإعلانه بالقرار المطلوب تنفيذه وما يفيد تسلمه، وصورة من شهادة بعدم حصول طعن على القرار المطلوب تنفيذه خلال ستين يوماً من تاريخ إعلانه<sup>(182)</sup>.

ولأهمية تحصيل الاشتراكات بأسرع وقت ممكن، وعدم التأخير في استيفائها، ولضمان استدامة الخدمات المقدّمة للاتحاد وجودتها، وحسن إدارة الأجزاء المشتركة، قلص المشرع البحريني المدد التي يجوز لمدير الاتحاد خلالها اتخاذ قرار بإلزام المالك

(180) إن امتناع العضو عن الالتزام بسداد اشتراكاته السنوية، أو أي التزامات مالية أخرى تفرض عليه، قد تترتب عليه صعوبات تواجه المطور كمدير للاتحاد في تحصيل هذه الاشتراكات من المالك، وفي الحفاظ على المبنى في حال جيدة، وفي أداء مهامه الأخرى بشكل عام، حيث يؤثر هذا الإخلال على التزامه بتنفيذ برامج واستراتيجيات مجلس إدارة الاتحاد، وعلى إبرامه العقود اللازمة لحسن إدارة الاتحاد، مثل العقود التي تبرم مع مزودي الخدمات، واستيفاء متطلبات التأمين... وغيرهما من المهام التي سينعكس عليها هذا الإخلال سلباً.

انظر: المادة (67) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة، والتي تنظم التزامات مدير الاتحاد. ولا يؤثر الإخلال بسداد الاشتراكات السنوية من جانب المالك على المطور كمدير للاتحاد فقط، بل يؤثر أيضاً على العقار المشترك ذاته، فنتيجة لعدم وجود مبالغ كافية في حساب التشغيل، أو في الحساب الاحتياطي، لن يتمكن الاتحاد من سداد رسوم الخدمات كتزويد الأجزاء المشتركة بالكهرباء والماء، ورسوم النظافة، والأمن، والغاز، أو حتى صيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، مثل: حدوث بعض التصدعات والعيوب التي يكون اتحاد الملاك مسؤولاً عنها نتيجة انتهاء فترة مسؤولية المطور؛ مما سيؤدي - في نهاية المطاف - إلى تناقص قيمة الوحدات العقارية الاستثمارية مقارنة بالوحدات ذاتها في مبنى يتمتع بحالة جيدة؛ نتيجة التزام المالك بسداد الاشتراكات، فضلاً على تشجيع بقية الملاك الملزمين بالسداد على رفض السداد أسوة بالملك الممتنعين، والإساءة إلى سمعة المشروعات العقارية، خصوصاً في مناطق التملك الحر التي يكثر فيها تملك الأجانب.

(181) الفقرة (ب) من المادة (68) من المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022، بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017، وتقابلها الفقرة 3 من المادة (69) من القانون رقم 3 لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي.

(182) انظر: التعميم رقم 1 لسنة 2023 الصادر عن نائب رئيس المجلس الأعلى للقضاء، الحساب الرسمي للمجلس الأعلى للقضاء على تطبيق الإنستغرام، تاريخ النشر: 10 يناير 2023.

المتمتع عن السداد إلى ستين يوماً، بعد أن كانت تسعين يوماً، وفقاً لنص المادة (68) من قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017<sup>(183)</sup>.

وفي هذا قضت محكمة التمييز البحرينية بأنه «من المقرر أن مؤدى نص المادتين (67) و(68) من هذا القانون (قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017) أن لمدير اتحاد الملاك أن يصدر قراراً بإلزام مالك الوحدة السكنية بسداد المبالغ المستحقة في ذمته لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة الأجزاء المشتركة، ومصاريف التأمين عليها، وتحدد هذه المبالغ على أساس نسبة المساحة التي تشكلها الوحدة من المساحة الإجمالية للعقار المشترك... فإن لم يرتض المالك بهذا القرار جاز له الطعن فيه أمام المحكمة المختصة... وإلا حاز القرار حجية وقوة السند التنفيذي»<sup>(184)</sup>.

وللخصوصية التي يتمتع بها نظام الملكية المشتركة، وبهدف خلق جو من التعايش والتسامح بين أعضاء اتحادات الملاك، والسعي إلى حل النزاعات ودياً فيما بينهم، نجد أنه كان ينبغي على المشرع البحريني أن ينص على لجوء مدير الاتحاد إلى التسوية الودية والوسائل البديلة لحل المنازعات، كأن يتم اللجوء إلى التحكيم، أو الوساطة، أو التوفيق قبل اللجوء إلى مباشرة الإجراءات القضائية، ورفع الدعاوى أمام المحاكم<sup>(185)</sup>؛ خاصة أن القانون أجاز لمؤسسة التنظيم العقاري تشكيل لجان وساطة للتوفيق وفض النزاعات بشكل ودي بين ملاك العقارات المشتركة، أو بين اتحاد الملاك وأحد أعضائه، وذلك بموجب قرار يصدر من مجلس الإدارة، إلا أن هذا القرار لم يصدر حتى تاريخه، بل ذهبت بعض التشريعات إلى حد النص على التفاوضي عن اتخاذ الإجراءات إذا كان من شأن عدم ممارسة تلك السلطة أو الصلاحيات تحقيق مصالح الملاك، وذلك عن طريق إقامة علاقات متجانسة فيما بينهم، أو الحفاظ عليها، شريطة ألا يلحق ذلك الامتناع أي خسارة أو ضرر جوهري بأي عضو من أعضاء الاتحاد<sup>(186)</sup>.

وعليه، توصي الباحثتان المشرع البحريني بتعديل البند 12 من المادة (67) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة؛ ليكون النص بعد التعديل على النحو التالي «الإشراف على الإجراءات القضائية، بما في ذلك أي إجراءات مقررة بموجب الفقرة (ب) من المادة (68) من القانون، على أن يلجأ مدير الاتحاد إلى التسوية الودية والوسائل البديلة لحل المنازعات قبل رفع الدعوى أمام القضاء».

(183) الفقرة (ب) من المادة (68) من قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017.

(184) انظر: الطعن رقم 1042 لسنة 2021، جلسة 15 مارس 2022، الموقع الرسمي للمجلس الأعلى للقضاء: [https://www.sjc.bh/index\\_16.php](https://www.sjc.bh/index_16.php)، تاريخ آخر زيارة: 7/9/2022.

(185) وعلى سبيل الاستئناس، أخذ بذلك التشريع الإنجليزي أيضاً، يونس صلاح الدين، مرجع سابق، ص 234.

(186) المرجع السابق، ص 240.

## الخاتمة

استحدث المشرع البحريني عدداً من الالتزامات التي تقع على عاتق المطور العقاري في مواجهة اتحاد الملاك، والتي لم تكن مُنظمة في السابق ضمن الأحكام المنظمة لاتحادات الملاك وملكية الطبقات والشقق في القانون المدني البحريني الصادر بالمرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001، وباستقراء النصوص القانونية العلاقة ذاتها في القانون البحريني توصلت هذه الدراسة إلى وجود عدد من الثغرات القانونية المرتبطة بهذه الحقوق والالتزامات، والفراغات التشريعية التي تسببت، أو قد تتسبب، في ظهور عدد من الإشكاليات القانونية في الواقع العملي؛ الأمر الذي يُتطلب معه تدخل المشرع البحريني لحلها، بوضع الأطر القانونية المناسبة لها، وستستعرض الباحنتان، فيما يلي، أهم وأبرز ما توصلت إليه هذه الدراسة من نتائج وتوصيات:

### أولاً: النتائج

- 1- إن المطور العقاري لا يقوم بمزاولة أعمال التطوير العقاري المتمثلة في التشييد والبناء والبيع فقط، بل إن دوره يمتد إلى ما بعد تنفيذ المشروع؛ لتقع على عاتقه أيضاً مسؤولية إدارة العقار المشترك الذي قام بتطويره وبيع وحداته.
- 2- الاشتراطات التي نص عليها المشرع البحريني ضرورية للحصول على صفة المطور العقاري، ولكن المشرع لم ينص صراحة على أن هذه الشروط لا تقتصر على فترة تطويره المشروع، وأنه يتطلب توافرها أيضاً في الفترة التي تلي التنفيذ، وهي فترة توليه إدارة العقار المشترك.
- 3- جعل المشرع البحريني من نشأة اتحاد الملاك أمراً حتمياً بخلاف اتجاهه السابق بموجب القواعد العامة الواردة في القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001، والملغاة بصور القانون الحالي.
- 4- تنبّه المشرع البحريني، في قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017، إلى أن علاقة المطور العقاري بمشترى الوحدات العقارية، في بعض المشاريع، لا تنقضي بمجرد الوفاء بالالتزامات التي تقع على عاتقه بموجب عقد البيع على الخريطة؛ بل تمتد هذه العلاقة إلى ما بعد تنفيذ المشروع بنشأة اتحاد الملاك، وأن المركز القانوني للمطور العقاري يتغير بعد نشأة اتحاد الملاك، وعند تملكه إحدى الوحدات العقارية؛ إذ يصبح المطور العقاري عضواً في الاتحاد، كما قد يتم تعيينه من قبل الجمعية العمومية مديراً لاتحاد الملاك،



أما في حال بيع جميع الوحدات العقارية لمشتريين آخرين، فلا يلتزم المطور العقاري، تجاه اتحاد الملاك، إلا بالالتزامات التي رتبها عليه المشرع بصفته مطورًا عقاريًا.

5- لم يكثف المشرع البحريني بالنص على التزام الملاك بسداد الاشتراكات السنوية، كما فعل بقية المشرعين، بل نص صراحة أيضًا على التزام المطور العقاري بسداد نصيبه من الاشتراكات، وذلك بالنسبة إلى وحداته غير المباعة، إلا أنه لم ينص صراحة على تاريخ استحقاق الاشتراكات السنوية بالنسبة إلى المطور العقاري.

6- بخلاف الأحكام الملغاة الواردة في القواعد العامة، والتشريعات الأخرى المقارنة، نظم القانون البحريني حالة إخلال المطور (العضو) بالالتزام بسداد الاشتراكات السنوية؛ ما أدى إلى قطع سبيل التهرب من سدادها، بحجة أنه قام بتطوير المشروع وتشبيده.

7- فرض المشرع البحريني على المطور - بصفته عضوًا في اتحاد الملاك - التزامًا بالتقيد بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد الملاك، وفي الاتجاه ذاته ذهب معظم المشرعين، مثل: المشرع السعودي والقطري، والجزائري.

8- لم يحدد المشرع البحريني - صراحة - اختصاص الجمعية العمومية باعتماد النظام الرئيسي والنظام الأساسي للاتحاد، وكان اتجاه المشرع المحلي لإمارة أبوظبي مغايرًا لاتجاه المشرع البحريني والتشريعات المقارنة، بالنص على قيام الدائرة بوضع نموذج للنظام الأساسي، وعدم السماح للاتحاد بتغيير بنوده، وتحفظت الباحثتان على هذا الاتجاه.

9- بخلاف موقف المشرع البحريني في القانون السابق (الأحكام الملغاة) في تحديد أغلبية ثلاثة أرباع الأنصبة لوضع نظام اتحاد الملاك، لم يحدد المشرع في القانون الحالي صراحة الأغلبية المطلوبة للتصويت على النظامين، غير أن القرارات العادية في الجمعية العمومية يتم اتخاذها بأغلبية الأعضاء الحاضرين، ما لم ينص على خلاف ذلك في النظام الرئيسي، أو النظام الأساسي لاتحاد الملاك.

10- ألزم المشرع البحريني المطور العقاري، بصفته مالكًا للوحدة العقارية، بإجراء الصيانة والإصلاحات الداخلية، متى كان من شأن عدم إجرائها إلحاق الضرر بالمبنى أو بالوحدات العقارية.

- 11- نص المشرع البحريني - صراحة - على التزام المطور العقاري بضمان التسيير المؤقت للملكية المشتركة، وذلك في الفترة الانتقالية التي تسبق تفعيل الاتحاد، إلا أنه على الرغم من المزايا التي تترتب على الانتقال السلس للإدارة من المطور العقاري إلى اتحاد الملاك؛ ليتولى الأخير إدارة الأجزاء المشتركة، فيما لو مارس مهامه وصلاحياته على النحو المطلوب، إلا أن الواقع العملي أفرز العديد من الإشكاليات التي ظهرت أخيراً بعد صدور التشريعات المنظمة لاتحادات الملاك، وتفعيل عدد من اتحادات الملاك في العقارات المشتركة، إلى أن تصدى لها المشرع البحريني في تعديل القانون الأخير الصادر بالمرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022، بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري بالسماح للمطور بإدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك، وليس لفترة انتقالية فقط؛ بهدف جذب الاستثمارات العقارية والشركات ذات العلامات التجارية المشهورة التي تدير مشاريعها التطويرية بنفسها، ولتلافي الإشكاليات المترتبة على إدارة بعض اتحادات الملاك للأجزاء المشتركة، كما أجازت بعض التشريعات للمطور العقاري تولي إدارة الأجزاء المشتركة، ومنها قانون إمارة دبي.
- 12- ألزم المشرع البحريني المطور العقاري بالدعوة إلى عقد الاجتماع الأول للجمعية العمومية، وحدد المشرع البنود التي تتعين مناقشتها في هذا الاجتماع، إلا أنه لم يدرج النظام الأساسي والنظام الرئيسي ضمن هذه البنود، على الرغم من أهميتها في تحديد قواعد إدارة الأجزاء المشتركة.
- 13- يثير التزام المطور بالدعوة إلى عقد الاجتماع الأول للجمعية العمومية العديد من الإشكاليات العملية، ومنها رفض الملاك تفعيل عمل الاتحاد؛ إذ قد يمتنع الملاك عن المشاركة في اجتماع الجمعية العمومية الذي يدعوهم إليه المطور؛ مما يؤثر سلباً على العقار المشترك، وملاك الوحدات العقارية، بل على المطور العقاري نفسه.
- 14- ألزم المشرع البحريني المطور بعد انعقاد الاجتماع الأول للجمعية العمومية بنقل العهدة لاتحاد الملاك.
- 15- تنبه المشرع البحريني إلى الفراغ التشريعي في القواعد العامة، ونص صراحة على التزام المطور بالضمان العشري في مواجهة الاتحاد، وذلك بشأن ضمان عيوب الأجزاء الهيكلية.

- 16- حرص المشرع البحريني على أن تتم عملية تشغيل الحسابات المصرفية بالمشاركة بين مدير الاتحاد - في حال تعيينه - وأعضاء مجلس الإدارة؛ عوضاً عن إسناد هذه المهمة بالكامل لمدير الاتحاد، كما فعل المشرع البحريني في موقفه السابق، وذلك بهدف إنشاء نظام رقابة وإشراف مباشر من مجلس الإدارة؛ حتى يكون لدى المجلس علم بكل الأمور المالية، وليتمكن من اتخاذ القرار المناسب لضمان حسن انتفاع الملاك بالأجزاء المشتركة، واستمرار تقديم الخدمات اللازمة لهم. وسار المشرع السعودي في الاتجاه نفسه، إلا أن المشرع البحريني أغفل النص صراحة على الالتزامات التي تتبع تشغيله الحسابات المصرفية، ومنها التزام مدير الاتحاد بإعداد الحساب الختامي في نهاية السنة المالية الذي يبين ما تم إيداعه من أموال وما تم إنفاقه منها، وأوجه الإنفاق، برغم وجود النص في الموقف السابق للمشرع، بخلاف المشرع الجزائري.
- 17- تنبه المشرع البحريني إلى ضرورة إلزام مدير اتحاد الملاك بإبرام العقود والتعهدات التي تمكنه من القيام بمهامه في إدارة وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، والتي لم ينص عليها المشرع مسبقاً، وأغفلها أيضاً المشرع القطري.
- 18- ألزم المشرع البحريني مدير اتحاد الملاك - صراحةً - بالإشراف على الإجراءات القضائية، وأيده في ذلك المشرعان القطري والجزائري، إلا أن المشرع البحريني لم ينص على التسوية الودية، أو اللجوء إلى الوسائل البديلة لحل المنازعات قبل اللجوء إلى القضاء، على الرغم من أهميته في خلق جو من التسامح والتعايش بين ملاك العقار المشترك.

### ثانياً: التوصيات

- 1- تقترح الباحثتان على المشرع البحريني أن يوسع من نطاق تعريف المطور العقاري؛ ليشمل التعريف أعمال الإدارة التي يباشرها بعد تنفيذ المشروع.
- 2- تدعو المشرع إلى إلغاء شرط الخبرة المطلوب توافره بالنسبة إلى المطور، وذلك في حال قيامه بالاستعانة بإحدى شركات إدارة وتشغيل العقارات التي تتوافر لديها الخبرة التي نص عليها المشرع.
- 3- تدعو الباحثتان المشرع إلى النص صراحة على استمرارية توافر شروط اكتساب صفة المطور العقاري حتى في الفترة التي تلي تنفيذ المشروع وتطويره، وهي فترة توليه إدارة العقار المشترك، وذلك لما بيّنتاه من أهمية في هذه الدراسة.

- 4- توصي الباحثتان المشرع البحريني بالنص صراحة على تاريخ استحقاق الاشتراكات بالنسبة إلى المطور العقاري، بما لا يدع مجالاً للشك.
- 5- تدعو الباحثتان المشرعين إلى تبني موقف المشرع البحريني في تنظيم حالة إخلال عضو اتحاد الملاك بسداد الاشتراكات السنوية؛ لأهمية ذلك في إلزام أعضاء اتحاد الملاك بالوفاء بالتزاماتهم المالية تجاه الاتحاد؛ حفاظاً على العقار المشترك.
- 6- توصيان المشرع البحريني بإدراج مناقشة الأنظمة ضمن جدول الأعمال المرسل من قبل المطور، والمرفق بالدعوة إلى عقد الاجتماع لأهمية هذا البند؛ خاصة في الاجتماع الأول الذي يضع قواعد جوهرية لإدارة العقار المشترك، وأن تتم إضافة بند إلى المادة (3) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة، ونصه كالتالي: «يتعين على الجمعية العمومية التصويت على النظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد الملاك خلال سنة من تاريخ إنشاء الاتحاد، وتطبق النماذج المنشورة على الموقع الإلكتروني للمؤسسة بعد انقضاء هذه المدة»؛ لأهمية هذه القواعد في ضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك، وتمكين اتحاد الملاك من القيام بمهامه وواجباته.
- 7- إلزام المطور العقاري ببيانات يتم الإفصاح عنها عند إبرام عقود بيع الوحدات العقارية مع المشترين، في حال رغبة المطور في إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك، كأن يشير المطور إلى رقم ترخيص إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك الصادر من مؤسسة التنظيم العقاري، وأن يذكر صراحة أنه سيتولى إدارة الأجزاء المشتركة، أو أنه سيتم تكليف شخص آخر مرخص له بإدارتها، وأن يبيّن كل البنود والأحكام والآثار المترتبة على إدارة المطور أو المرخص له المكلف بإدارة الأجزاء المشتركة.
- 8- بهدف تلافي الإشكاليات المترتبة على رفض الملاك حضور اجتماع الجمعية العمومية، ولتمكين المطور من اتخاذ الإجراءات ضد اتحاد الملاك، ومطالبته أمام القضاء بأي تكاليف ونفقات تكبدها في سبيل القيام بمهام إدارة وإصلاح وصيانة الأجزاء المشتركة التي تقاعس الاتحاد عن القيام بها، تقترح الباحثتان على المشرع البحريني تعديل المادة (7) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة؛ ليصبح النص بعد التعديل على النحو التالي: «أ- يلتزم المطور بإخطار أعضاء الاتحاد بالاجتماع الأول للجمعية

العمومية خلال سنة من تاريخ نشأة الاتحاد، ولا يكون المطور مسؤولاً عن إخلال أعضاء الاتحاد بالحضور والمشاركة في الاجتماع. ب - تقوم المؤسسة بناء على طلب المطور بإصدار شهادة تفيد بالتزامه باتباع إجراءات الدعوة إلى عقد الاجتماع الأول للجمعية العمومية بعد التحقق من اتباع المطور الإجراءات المنصوص عليها في هذا القرار، وفوات المدد المنصوص عليها في المادة (52) منه. ج - وفي حال عدم قيام المطور بهذا الالتزام، يجوز للأعضاء الذين يملكون 25% من الوحدات توجيه الدعوة إلى عقد الجمعية العمومية».

9- توصي الباحثتان المشرع البحريني بتقرير مسؤولية المطور تجاه لجنة الملاك عن العيوب التي تظهر في الأجزاء الهيكلية من العقار المشترك، وبالتحديد الأجزاء المشتركة قياساً على التزام المطور بضمان هذه العيوب في مواجهة اتحاد الملاك.

10- تدعو الباحثتان المشرع البحريني إلى النص صراحة على الالتزامات التي تتبع تشغيل الحسابات المصرفية، مثل: الالتزام بتقديم التقرير الختامي تحقيقاً للرقابة والشفافية، وذلك على النحو التالي: «يلتزم مدير اتحاد الملاك بتقديم التقرير الختامي للجمعية العمومية للتصويت عليه، على أن يبين التقرير ما تم إيداعه من أموال وما تم إنفاقه منها، وأوجه الإنفاق، وذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إقفال السنة المالية».

11- وللخصوصية التي يتمتع بها نظام الملكية المشتركة، وبهدف خلق جو من التعايش والتسامح بين أعضاء اتحادات الملاك، والسعي إلى حل النزاعات ودياً فيما بينهم، توصي الباحثتان المشرع البحريني بتعديل البند 12 من المادة (67) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة؛ ليكون النص بعد التعديل على النحو التالي: «الإشراف على الإجراءات القضائية، بما في ذلك أي إجراءات مقررة بموجب الفقرة (ب) من المادة (68) من القانون، على أن يلجأ مدير الاتحاد إلى التسوية الودية والوسائل البديلة لحل المنازعات قبل رفع الدعوى أمام القضاء».

## قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

### 1 - الكتب

- أحمد عبدالعال أبو قرين، النظام القانوني للملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المفروزة والمشاركة: دراسة تطبيقية في ضوء الفقه وأحكام القضاء والتشريع المقارن، ط2، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، القاهرة، 2001.
- ولاء الدين محمد إبراهيم، التطوير العقاري: دراسة مقارنة، ط1، دائرة القضاء، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة، 2014.
- نصر أبو الفتوح فريد، نظرات في المسؤولية العقدية للمطور العقاري: دراسة في إطار تشريعات دولة الإمارات العربية المتحدة، دار النهضة العلمية، دبي، الإمارات، 2021.
- سندس حميد الجبوري، المسؤولية المدنية للمطور العقاري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2015.
- فاروق الأباصيري، أحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون القطري، دار النهضة العربية، الدوحة، 2015/2016.

### 2- الرسائل العلمية

- إيمان قاسمي، النظام القانوني للملكية المشتركة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، الجزائر، 2014/2015.
- إسلام يوسف بودين، الدعاوى المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، الجزائر، 2021/2022.
- بلخير حمداني، سلطة الشريك في الشروع الإجمالي: دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة أحمد دراية، الجزائر، 2019/2020.
- حميد العمري ورحيمة بوعزيز، النظام القانوني للملكية المشتركة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، الجزائر، 2018/2019.

- حصة سعيد حمد البلوشية، النظام القانوني لبيع الوحدات العقارية قيد الإنشاء وفقاً للتشريع العماني: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة السلطان قابوس، عمان، 2020.
- مروة بوحمدون ونجوى فرنان، نظام الملكية المشتركة في العقارات، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 مايو، الجزائر، 2021 /2020.
- سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري، الجزائر، 2016/2015.
- سهيلة سعدون، أحكام الملكية المشتركة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، الجزائر، 2021/2020.
- روميساء تبارني، الملكية المشتركة في البناء بين الواقع العملي، رسالة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري، الجزائر، 2022/2021.
- ريم رفيعة لعور، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، الجزائر، 2019 /2018.
- شمام فتيحة، أحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، 2022/2021.

### 3- البحوث العلمية

- زكريا زيتوني، التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري، مجلة الدراسات القانونية، جامعة المدية، الجزائر، ع1، سنة 2015.
- يونس صلاح الدين، ملكية الأجزاء المشتركة في العمارات والطوابق والشقق في القانون الإنجليزي: دراسة تحليلية مقارنة بالقانون العراقي، مجلة الرافدين للحقوق، كلية الحقوق، جامعة الموصل، العراق، مج23، ع84، س25، سنة 2020.
- مباركة رحومة، الانضمام لمهنة الباعث العقاري، مجلة الندوة للدراسات القانونية، تونس، ع3، سنة 2015.

- محمد حامد محمود، النظام القانوني لاتحاد الملاك واتحاد الشاغلين، مجلة العلوم القانونية والسياسية، كلية القانون، جامعة ديالى، العراق مج6، ع1، سنة 2017.
- محمد السيد فارس، النطاق الشخصي للالتزام بالضمان العشري بين المفهومين التقليدي والعصري: دراسة نقدية مقارنة، المجلة القانونية، كلية الحقوق، فرع الخرطوم، جامعة القاهرة، مج12، ع4، سنة 2022.
- محمود حسن السحلي، العلاقة التعاقدية بين المطور العقاري والمشتري: دراسة مقارنة لعقد البيع على الخريطة، مجلة كلية الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الإسكندرية، ع1، سنة 2021.
- نادية حميدة، النظام القانوني لمهنة المرقي العقاري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، الجزائر، ع4، سنة 2015.
- عاصم حمودة شحيبر، إدارة الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات والشقق: دراسة مقارنة، مجلة العلوم السياسية والقانونية، كلية القانون، جامعة ديالى، العراق، مج5، ع29، سنة 2021.
- عبدالله الزبيدي، كيفية إدارة الأجزاء المشتركة في الشقق والطبقات وفقاً للتشريع الأردني، مجلة القانون والأعمال الدولية، جامعة الحسن الأول، سطات، المغرب، ع47، 2023.
- عمرو طه بدوي محمد، النظام القانوني للتطوير العقاري، ملحق مجلة القانون والاقتصاد، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ع92، سنة 2019.
- فايزة جروني ونجاة بوساحة، المركز القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة الوادي، الجزائر، مج5، ع1، سنة 2021.
- رباب حسين كشكول، المركز القانوني للمطور العقاري: دراسة مقارنة، مجلة الحقوق، كلية القانون، الجامعة المستنصرية، العراق، ع40، سنة 2021.
- خالد سعيد سويدان، النظام الأساسي لجمعية الملاك في الملكية المشتركة في التشريع المحلي لإمارتي الشارقة ودبي والتشريع الأسترالي: دراسة مقارنة، مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية، مج18، ع1، سنة 2021.



### ثانياً: المراجع باللغة الإنجليزية

- Zaina Al Ubaidi, Conceptual Framework of Real Estate Developer, Ilkogretim Online - Elementary Education Online, , Vol.20, Issue 5, (2021).

### ثالثاً: المواقع الإلكترونية

- <https://wafi.housing.gov.sa/> - الموقع الرسمي لـ «وافي»
- [https://www.sjc.bh/index\\_16.php](https://www.sjc.bh/index_16.php) - الموقع الرسمي للمجلس الأعلى للقضاء
- <https://www.lloc.gov.bh> - الموقع الرسمي لهيئة التشريع والرأي القانوني
- <https://helpdesk.rera.gov.bh/hc/ar> - الموقع الرسمي لمؤسسة التنظيم العقاري
- <https://mullak.housing.gov.sa/public-page/360> - الموقع الرسمي لـ «ملاك»
- <https://www.maajim.com/dictionary> - موقع «معاجم» الإلكتروني

## المحتوى

الصفحة	الموضوع
337	الملخص
338	المقدمة
341	مبحث تمهيدي: ماهية المُطوّر العقاري
341	المطلب الأول: تعريف المُطوّر العقاري
342	الفرع الأول: التعريف الفقهي
343	الفرع الثاني: التعريف التشريعي
345	المطلب الثاني: شروط اكتساب صفة المُطوّر العقاري
345	الفرع الأول: شرط ممارسة التجارة
346	الفرع الثاني: شرط الخبرة
348	الفرع الثالث: شرط الملاءة المالية
350	الفرع الرابع: شرط عدم إشهار الإفلاس في السابق
350	الفرع الخامس: شرط عدم صدور حكم قضائي على الشخص في إحدى الجرائم المخلة بالشرف أو الأمانة
352	المطلب الثالث: المركز القانوني للمُطوّر العقاري في مواجهة اتحاد الملاك
357	المبحث الأول: التزامات المُطوّر العقاري في مواجهة اتحاد الملاك بصفته عضواً في الاتحاد
358	المطلب الأول: الالتزام بسداد الاشتراكات السنوية
363	المطلب الثاني: الالتزام بالتقيد بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد الملاك

الصفحة	الموضوع
367	المطلب الثالث: الالتزام بإجراء الصيانة والإصلاحات الداخلية في الوحدة
369	<b>المبحث الثاني: التزامات المُطوّر العقاري في مواجهة اتحاد الملاك بصفته مُطوّرًا للعقار المشترك</b>
369	المطلب الأول: التزامات المُطوّر العقاري قبل الاجتماع الأول للجمعية العمومية
369	الفرع الأول: الالتزام بالاستمرار في إدارة العقارات المشتركة
374	الفرع الثاني: الالتزام بالدعوة إلى عقد الاجتماع الأول للجمعية العمومية
379	المطلب الثاني: التزامات المُطوّر بعد الاجتماع الأول للجمعية العمومية
380	الفرع الأول: الالتزام بنقل الوثائق المتعلقة بتشغيل العقار المشترك إلى عهدة اتحاد الملاك
381	الفرع الثاني: ضمان عيوب الأجزاء الهيكلية في العقار المشترك
384	<b>المبحث الثالث: التزامات المُطوّر العقاري في مواجهة اتحاد الملاك بصفته مديرًا للاتحاد</b>
384	المطلب الأول: تشغيل الحسابات المصرفية
386	المطلب الثاني: توقيع العقود والتعهدات
388	المطلب الثالث: الإشراف على الإجراءات القضائية
392	الخاتمة
398	قائمة المراجع

