



نظام ملكية الطبقات (النظام الأساسي للعقارات المشتركة) وفقاً لقانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي رقم (61) لسنة 2000 (دراسة مقارنة)

Class Ownership System (Common Real Estate Statute) in accordance with the Iraqi Building Property Regulation Act No. 61 of 2000 (Comparative Study)

الدكتور تركي محمود مصطفى القاضي رئيس قسم القانون الخاص

كلية القانون – أكاديمية البورك للعلوم – مملكة الدانمارك

Dr. Turki Mahmoud Mustafa Al-Qadi Head of Private Law Department
Faculty of Law - Burke Academy of Sciences - Kingdom of Denmark

<http://doi.org/10.57072/ar.v1i2.31>

نشرت في 2020/11/1

الكلمات الافتتاحية: نظام ملكية، ملاك، طبقات، نظام ملكية

مشتركة، مصالح جماعية، اتحاد الملاك، حقوق الملاك.

المستخلص

Abstract

Common Ownership System is considered the document aiming to provide a type of balance between the individual interests of the common owners and the collective interests of the common ownership. There are a lot of various definitions given to the Term (common ownership system) in jurisprudence; the most important one is the collective convention for the owners of apartments, floors and stores. They have to observe its requirements regardless of their participation in executing it or not.

Apartments or Floors' Owners' Federation may set a system or a regulation for managing the common parts and complying with its contents. Such regulation may be set by the owners themselves in case there is no federation for managing such common parts. Such system includes the approach adopted for managing the common parts and the scope of owners' obligations for maintaining, reserving, repairing and guarding the common parts and the scope of owners' rights to utilize such parts.

In case of incorporating a federation including the owners, the following matters shall be determined: Calling the owners to hold a meeting, the manner of issuing the decisions and how to declare them and how to execute them.

يعدّ نظام الملكية المشتركة الوثيقة الهادفة إلى إحلال نوع من التوازن بين المصالح الفردية للملاك المشتركين والمصالح الجماعية للملكية المشتركة؛ إذ أورد له الفقه عدة تعريفات لعل أهمها من يعده بمثابة الميثاق الجماعي لملاك الشقق والطبقات والمحلات وعليهم احترام مقتضياته بغض النظر عن مشاركتهم أو عدم مشاركتهم في وضعه.

وقد يضع اتحاد ملاك الطبقات أو الشقق نظاماً أو لائحة لإدارة الأجزاء المشتركة والالتزام بمضمونها، وقد توضع هذه اللائحة بمعرفة الملاك انفسهم إذا لم يوجد اتحاد لإدارة تلك الأجزاء المشتركة، ويتضمن هذا النظام طريقة إدارة الأجزاء المشتركة، ومدى التزامات الملاك لصيانة وحفظ وإصلاح وحراسة الأجزاء المشتركة، ومدى حقوق الملاك للانتفاع بتلك الأجزاء.

وفي حالة تكوين اتحاد يضم الملاك، نتبين كيفية توجيه الدعوة للملاك إلى الاجتماع، وطريقة إصدار القرارات وإعلانها وتنفيذها، ولهذا النظام آثاره بالنسبة لملاك الطبقات مما تقتضي التعرض لدراسة هذه الآثار مع بيان ما قد يكون لها من أثر بالنسبة للغير.

فما نظام ملكية الطبقات؟ وما طبيعته القانونية؟

المنهج المقارن بين القانون العراقي وقوانين الدول العربية الأخرى والأجنبية كلما تطلب الأمر .

المبحث الأول: ماهية نظام ملكية الطبقات

تمهيد وتقسيم:

يُلاحظ أنّ الفقهاء يدرسون هذا النوع من الملكية العقارية تحت تسميات مختلفة، فمنهم من يطلق عليها اسم: "ملكية الطبقات"، ومنهم من يعطيها اسم "ملكية الشقق"، ومنهم من يسميها "بالملكية المشتركة للعقارات المبنية"، والحقيقة أن أصل الاختلاف في هذه التسميات ناتج عن التطور الذي شهده هذا النوع من الملكية العقارية من حالة الدار الواحدة المقسمة على طبقات قليلة إلى حالة ظهور عمارات ذات طوابق، وشقق متعددة في ملكية أشخاص متعددين، بل لقد وصل الأمر بهذا التطور إلى ظهور وحدات عقارية، ومجموعات سكنية تكاد تشكل مُدناً بذاتها هذا من جهة، ومن جهة أخرى فالاختلاف في التسمية يرتبط بالطبيعة القانونية لحق مالك الشقة أو المحل في العمارة. ويرى بعض الفقهاء أنه من الأحسن استعمال اسم (الملكية المشتركة للعقارات المبنية)، تعبيراً عن حالة تقسيم العقار الواحد إلى عدة طبقات أو شقق أو محالات عائدة لملاك مختلفين؛ إذ من شأن هذه التسمية أن تعطي لهذا النوع من الملكية العقارية استقلالاً وذاتية خاصة متميزة من كل من الملكية الخاصة والملكية الشائعة، فالملكية المشتركة للعقارات المبنية تجمع في الوقت نفسه بين الملكية الخاصة بالنسبة للجزء العائد للمالك بصورة منفردة كالشقة أو الطبقة مثلاً، والملكية الشائعة بالنسبة للأجزاء الشائعة في العقار، ومن جهة أخرى، فإن هذه التسمية هي تسمية شاملة حيث يمكن أن تحتوي جميع صور هذه الملكية العقارية سواء التقليدية أو الحديثة.

وسوف نقسم هذا المبحث على مطلبين نتناول في المطلب الأول تعريف نظام ملكية الطبقات، ونبيّن في المطلب الثاني الطبيعة القانونية لنظام ملكية الطبقات. المطلب الأول: تعريف ملكية الطبقات أولاً: تعريف ملكية الطبقات لغة:

Such system has effects regarding the floors' owners. Therefore, it is necessary to study and investigate such effects with stating their impact on other third parties. So, what is meant by floors' ownership? what is its legal nature?

Key Words: Ownership System, Owners, Floors, Common Ownership System, Collective Interests, Owners' Federation, Owners' Rights.

المقدمة:

1. تقديم الدراسة:

أمام التطورات الحاصلة في الحياة الاجتماعية ظهر ما يسمى بمفهوم الملكية المشتركة في العقار المبنى، الأمر الذي جعل ملكية هذا الأخير تنتقل من الملكية الخاصة التي هي الأساس إلى الملكية المشتركة في العقار المبنى للاشتراك، فلها مفهوم خاص بها لما تشكله من حقوق ملكية عقارية خاصة إضافة إلى حق ملكية مشتركة، فبذلك تمثل حالة قانونية ذات طبيعة خاصة.

2. مشكلة الدراسة:

يطرح الوضع القانوني لنظام ملكية الطبقات العديد من الأسئلة، وتتولد عنه العديد من المشكلات القانونية، فما وضع نظام ملكية الطبقات، وما الطبيعة القانونية لنظام ملكية الطبقات، وما مضمون هذا النظام؟

3. أهمية الدراسة:

تبرز أهمية الدراسة في موضوع الملكية المشتركة أو ملكية الطبقات، لما لها من فائدة سواء بالنسبة للملاك الشركاء من ناحية، أو للملاك العقارية من ناحية أخرى؛ إذ تكمن فائدته بالنسبة للملاك بوضع آليات لإدارة الملكية المشتركة، أما بالنسبة للملاك فتكمن فائدته في الحفاظ على المباني، وصيانتها وحمايتها من كل الأخطار التي قد تلحق بها.

4. منهج الدراسة:

سوف يتبع الباحث في الدراسة المنهج الوصفي والتحليلي لمضمون المواد القانونية الخاصة بقانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقية رقم (61) لسنة 2000، وكذلك

هناك عدة تعريفات من قبل الفقهاء للملك متقاربة في مرماها وإن اختلفت في مبناها، فمنهم من عرفه بأنه: "الاختصاص الحاجز"، أي الاختصاص المانع لغيره من الانتفاع به أو التصرف فيه إلا عن طريقه وبسببه بالتوكيل أو النيابة⁷.

وعرفه ابن تيمية في مجموع الفتاوى بأنه: "القدرة على التصرف في الرقبة بمنزلة القدرة الحسية"⁸.

وعُرفت ملكية الطبقات بأنها: "حق ملكية ثابت ينشأ بموجب عقد بين اثنين أو أكثر أو بموجب انتقال التركات الإرثية أو الوصائية، وقد تكون الملكية المشتركة شائعة أو غير شائعة، ويكون لكل من الملاك المشتركين أن ينتفع وأن يتصرف في حصته؛ كما يرى على أن يحترم حقوق الآخرين، وتتم الملكية المشتركة في الحياة العملية في العمارات السكنية التي تبنى، وتقسّم على شقق يملكها أفراد معينون، وتتناول الملكية المشتركة الأجزاء المشتركة، والأجزاء غير المشتركة، وشروط الانتفاع بهذه وتلك، وحصّة كل مالك في التكاليف وقواعد وإدارة الأجزاء المشتركة"⁹.

وعرفها بعضهم بأنها: "ملكية العمائر والأبراج، أو الدور المقسمة إلى طبقات وأدوار، وتعدد الملاك، وهي ملكية على

مُلك الله سبحانه وتعالى وملكوته، سلطانه وعظمته، والمالك: هو ما ملكت اليد من المال، والمملكة هي سلطان الملك في رعيته، ويقال طالّت مملكته، وساءت مملكته، وحسنت مملكته، وعظم ملكه¹.

وقوله تعالى: (فَسُبْحَانَ الَّذِي بِيَدِهِ مَلَكُوتُ كُلِّ شَيْءٍ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ)²، ومعناه تنزيه الله أن يوصف بغير القدرة، وملكوته كل شيء أي القدرة على كل شيء، وإليه ترجعون أي يبعثكم بعد موتكم ويقال، ملكه يملكه ملكاً وملكاً وتملكاً، والمُلك يعني احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به، والمُلك هو الله تعالى، وهو مالك يوم الدين وهو مليك الخلق، أي ربهم ومالكهم وقبل كل من يملك فهو مالك بتأويل الفعل³.

وعُرفت المُلك لغةً أيضاً بأنه: "احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد والتصرف فيه"⁴، وملك الشيء ملكاً حازه وانفرد بالتصرف فيه فهو مالك⁵.

والطبقات لغة: مفرد لها طابق، وهو دور في بناء، كقولهم، تتألف هذه البناية من خمس طبقات⁶.

ثانياً: تعريف ملكية الطبقات اصطلاحاً:

¹ الشيخ محمد بن مكرم بن منظور الأفرقي المصري. لسان العرب. ج 14، دار صادر، بيروت، 2003م، ص 124.

² سورة يس الآية 83.

³ محمد هدوري. رسالة ماجستير بعنوان "نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية". كلية الحقوق، جامعة قسطنطينية، الجزائر، 2011م، ص 9.

⁴ د. حمد العبد الرحمن الجنيدل. نظرية التملك في الإسلام. مؤسسة الرسالة، بيروت، 1983، ص 13.

⁵ مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، إبراهيم مصطفى وآخرون. ج 2، ط 2، المكتبة الإسلامية للطباعة والنشر والتوزيع، استنبول، تركيا، دون سنة طبع، باب الميم، مادة ملك، ص 921.

⁶ مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط. مكتبة الشروق الدولية، القاهرة، ط 4، 2004م، ص 106.

⁷ د. عبد الحميد محمود البعلي. الملكية وضوابطها في الإسلام، مكتبة وهبة، القاهرة، 1985م، ص 25.

⁸ د. عبدالله بن عبد العزيز المصلح. الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية ومقارنتها بالاتجاهات المعاصرة، الإتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، جدة، 1982م، ص 29.

⁹ د. محمد حاتم ببات. بحث بعنوان "الوصف القانوني للسطح في بيئة الأبنية متعددة الطوابق، دراسة تحليلية تأصيلية في القانون المدني". منشور في مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد الثاني، 2009م، 537.

ويشتركون في ملكية بعض أجزاء البناء القابلة للاستعمال المشترك فيما بينهم اشتراكاً جبرياً، لا يقبل القسمة أو التصرف القانوني المستقل.

ثالثاً: تعريف ملكية الطبقات قانوناً:

جاء في المادة (125) من مجلة الأحكام العدلية على أن: "الملك ما ملكه الإنسان سواء كان أعياناً أو منافع"⁵.

ونصت المادة (1018) من مجلة الأحكام العدلية أيضاً على أن: "حق الملكية هو سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه تصرفاً مطلقاً عيناً ومنفعةً واستغلالاً، وأن لمالك الشيء وحده أن ينتفع بالعين المملوكة وغلته وثمارها ونتاجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة شرعاً"⁶.

وعرّف المُلْكُ في القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 في المادة (1048) على أن: "الملك التام من شأنه ان يتصرف به المالك، تصرفاً مطلقاً فيما يملكه عيناً ومنفعةً واستغلالاً، فينتفع بالعين المملوكة، ويغلته وثمارها ونتاجها، ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة".

ونصت المادة (1082) من القانون نفسه في أعلاه على أنه: "1- ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا ازالة شيوعه، اذا تبين أن الغرض الذي أُعدَّ له هذا المال أنه يجب أن يكون

الشيوع الاجباري في الأجزاء المشتركة للعمارة بنص شرعي، وتتسأ ملكية الطبقات إذا كانت العمارة مملوكة لأكثر من شخص، ومن عدة طبقات"¹.

وعرف فقهاء القانون الملكية المشتركة أو ملكية الطبقات في بحوثهم وكتابتهم القانونية، وكلّ حسب اجتهاده، ولكن جميع هذه التعريفات تتشابه معنئ وروحاً، فمنهم من عرف ملكية الطبقات على أنها: "قائمة على تقسيم الدور إلى طبقات وشقق متعددة مملوكة لأشخاص مختلفين"².

ومنهم من عرفها بقوله: "أنها الشراكة في ملكية العقارات المقسمة إلى محلات ذات بعض الحجرات أو المنقسمة إلى طبقات متعددة على نحو يملك كل شريك بمفرده إحدى هذه المحلات أو إحدى هذه الطبقات، ويملك بالشيوع مع غيره من الشركاء الأجزاء المشتركة"³.

وعرّف الفقيه (E. Kischinewsky – Broquisse) الملكية المشتركة أو ملكية الطبقات للعقارات المبنية، بأن يكون لكل مالك ملكية خاصة ومطلقة بجزئه، ويستطيع أن يمارس عليه كل حقوق المالك، وفي الوقت نفسه تكون بعض أجزاء العقار ملكية مشتركة وخاضعة لنظام الشيوع الإجباري"⁴.

تعريفنا، ملكية الطبقات هي نظام قانوني، بمقتضاه يملك شخصان أو أكثر أجزاءً في بناء واحد على وجه الملكية المفردة،

¹ د. عبدالله مختار يونس. الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الاقتصاد الإسلامي. ط 1، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، 1407هـ - 1987م، ص 79.

² أنظر: د. مأمون الكزبري. القانون المدني السوري، (الحقوق العينية الأصلية). مطبعة الجامعة، دمشق، 1955م، ص 231.

³ أنظر: د. مصطفى عبد السيد الجارحي. أحكام الظاهر في السجل العيني، (دراسة في القانون المصري). دار النهضة العربية، القاهرة، 1983م، ص 110.

⁴ بحث بعنوان مفهوم الملكية المشتركة، منشور على الموقع الإلكتروني:

<https://www.facebook.com/droitofficiel1/posts>

تاريخ زيارة الباحث لهذا الموقع 2018/1/31.

⁵ د. عبد العزيز الخياط. مقاصد الشريعة وأصول الفقه. البنك الإسلامي الأردني، مطابع الدستور التجارية، عمان، 2000م، ص 50.

⁶ بحث بعنوان ملكية الطبقات. منشور على الموقع الإلكتروني:

<https://faculty.mu.edu.sa/download>

زيارة الباحث لهذا الموقع 2018/1/24.

الطابق هو كل وحدة مستقلة من البناء غير منقسمة إلى شقق ويشمل معنى الشقة المحلات التجارية (الدكاكين)².

المطلب الثاني: طبيعة نظام ملكية الطبقات تمهيداً وتقسيم:

يتنازع الفقه في تحديد الطبيعة القانونية لملكية الشقق والطبقات اتجاهان، فهناك من يرى أن الأمر يتعلق بحق واحد يرد على الأجزاء المفردة والمشاركة على السواء، ويشار إلى هذا الاتجاه بالمفهوم الموحد، وفي المقابل هناك من يرى أن حق المالك ينطوي على نوعين من الحقوق، أحدهما يتعلق بالملكية المفردة، والآخر يتعلق بالملكية الشائعة، وتطلق على هذه النظرة المفهوم المزدوج. وهذا ما سوف نتناوله في فرعين، خصصنا الفرع الأول للمفهوم الموحد لحق الملكية في الشقق والطبقات، وبيننا في الفرع الثاني المفهوم المزدوج لحق الملكية في الشقق والطبقات.

الفرع الأول: المفهوم الموحد لحق الملكية في الشقق والطبقات

وفقاً لهذه النظرية فإن حق الملكية على الأجزاء المفردة لا يختلف في جوهره عن الحق الذي يرد على أجزاء العقار المشتركة، وأن شيوخ الشقق والطبقات لا يختلف في نهاية الأمر عن الشيوخ الاعتيادي.

وتأثراً بالمفهوم التقليدي للملكية الفردية، فإن أنصار هذا الاتجاه ذهبوا إلى أنه ليس من المقبول القول بأن، هذا النوع من الشيوخ لا يمكن الخروج منه بالقسمة؛ إذ إن مثل هذا القول

دائماً على الشيوخ. 2- العلو والسفل والحائط المشترك والطريق الخاص المشترك".

وعرّفت الفقرة الأولى من المادة الأولى من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي رقم (61) لسنة 2000 العمارة لأغراض هذا القانون بأنها: "البنائية المتكونة من طابقين أو أكثر، بضمنها الطابق الأرضي المشيدة بهذا الوصف بموجب اجازة صادرة عن الجهة المختصة"، وعرّفت الفقرة الثانية من المادة في أعلاه الطابق لأغراض هذا القانون بأنه: "كل وحدة عقارية مستقلة"، وعرّفت الفقرة الثالثة من المادة نفسها الشقة بأنها: "كل وحدة عقارية مستقلة من طابق".

وعرّف القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948، حق الملكية بوجه عام في المادة (802) بقوله: "مالك الشيء وحده، في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه"، ونص هذا القانون في المادة (856) منه على أنه: "إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة، فإنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع، وبوجه خاص الأساسات والجدران الرئيسية والمداخل والأقنية والأسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الأرضيات وكل أنواع الأنابيب إلا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة، كل هذا ما لم يوجد في السجل العقاري ما يخالفه"¹.

وعرّف الطابق في القانون الإماراتي رقم (4) لسنة 1980 بشأن تنظيم ملكية الأبنية المؤلفة من عدة طوابق أو شقق في الفقرة الثالثة من المادة الأولى بأنه: "في مفهوم هذا القانون،

¹ تقابلها المادة (811) من القانون المدني السوري رقم (84) لسنة 1949.

² نصت المادة الثانية من قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني رقم (5) لسنة 1990 المعدل على أنه: "يكون للألغاز والعبارات والتالية الواردة في هذا القانون المعاني المخصصة لها أدناه إلا إذا دلت القرينة على خلاف ذلك:

الشقة: وحدة سكنية مستقلة من طابق.

الطابق: وحدة سكنية أو أكثر في مستوى أفقي واحد.

البنائية: طابق أو أكثر مقام على العقار المعد له.

القسم المشترك: أرض العقار، وأجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك أو أي جزء آخر يسجل بهذا الوصف، أو تقتضي طبيعياً البناء أن يكون مشتركاً فيه،".

بتغيير الشقة أو الطبقة بالنظر إلى أن تلك التجهيزات المشتركة تمتد إلى كل طوابق العقار³.

وفي مفهوم آخر في إطار المفهوم الموحد يذهب اتجاه آخر إلى أن حق المالك على الشيوخ يرد على العقار في جملته، يستوي في ذلك أجزاءه المفردة والمشاركة، ولا يفترق مفهوم الملكية هنا عن مفهومها في الشيوخ الاعتيادي الذي ترد فيه الملكية على المال ككل.

إلا أن هناك فارقاً يتميز به شيوخ الشقق والطبقات، ويمكن هذا الفارق في الانتفاع بالعقار؛ إذ إن هذا الانتفاع يكون للجميع في الأجزاء المشتركة ويكون استثنائياً في الأجزاء المفردة؛ إذ ينفرد كل مالك بجزء منها وهو الشقة، أما ما عداه وهي (الأجزاء المشتركة)، فإنه وإن كان لكل منهم حق ملكية عليه، فإن هذا الحق لا يخوله سوى الانتفاع به.

ولكي لا يتعارض هذا التصور مع نص المادة (815) من القانون المدني الفرنسي والتي تحظر إلزام الشريك بالبقاء في الشيوخ بصفة دائمة، ذهب رأي إلى القول بأننا بصدد شيوخ اعتيادي يرتبط بقسمة مؤقتة لمنافع الشقق⁴.

الفرع الثاني: المفهوم المزدوج لحق الملكية في الشقق والطبقات

يتنافى مع جوهر الملكية، ويتأثر أنصار هذا الاتجاه بالسوابق العرفية التي كانت سائدة قبل وضع القانون المدني الفرنسي؛ إذ كان السائد في هذا الوقت اعتبار مالك الشقة أو الطبقة مالكاً في الهيكل الخرساني الموازي لوحده ملكية مفردة، وعليه صيانة هذا الجزء؛ كما أن مالك الدور الأرضي يملك الأساسات والقواعد ملكية مفردة، وأن السطح يدخل في ملكية الطبقة الأخيرة أما السلم فهو مثقل بحق ارتفاق لمالكي الأدوار العليا¹.

ولا شك أن هذا التصوير يتطابق مع ما جاء به القانون المدني العراقي في المادة (1085) بقولها: "1 - إذا انهدم السفل أو احتاج إلى ترميم فعلى صاحبه بناؤه أو ترميمه، فإن امتنع وعمّره صاحب العلو بإذنه أو باذن المحكمة، فله الرجوع عليه بما انفقته على العمارة بالقدر المعروف وإن عمّره بلا إذن فليس له الرجوع إلا بالآقل من قيمتي البناء وقت العمارة أو وقت الرجوع، 2- ولصاحب العلو أن يمنع في الحالتين صاحب السفل من الانتفاع به حتى يوفيه حقه وله أن يؤجره بإذن المحكمة ويستخلص حقه من أجرته"².

وقد تمثل النقد الأساسي لهذا المفهوم في تجاهله للواقع؛ إذ إن العقار وفقاً للفن المعماري الحديث يشكل وحدة متجانسة ترتكز على هيكل خرساني تتماسك عناصره ولا يمكن تجزئتها، مما يصعب معه القول بوجود حقوق تستقل بعضها عن بعض، وتتعدد محالها بقدر عدد الملاك؛ كما أنه يصعب إنكار وجود الأجزاء المشتركة، كالمصاعد والسلالم والأنابيب والتوصيلات المشتركة وغيرها، وأنه من غير المنطقي القول بأن المالك يتغير

¹ د. أحمد عبد العال أبو قرين. النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المفردة والمشاركة في ضوء نظام اتحاد الشاغلين الوارد في قانون البناء رقم (119) لسنة 2008 ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (144) لسنة 2009، ط 3، دار النهضة العربية، القاهرة، 2011م، ص 28.

² تقابلها المادة (860) من القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948.

³ Patrice Jordan: The Money, Éditeur Dalouz, 1995, p.240.

⁴ د. أحمد عبد العال أبو قرين. النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المفردة والمشاركة، مرجع سابق، ص 30.

المبحث الثاني: وضع ومضمون نظام ملكية الطبقات**تمهيد وتقسيم:**

يضع اتحاد ملاك الطبقات أو الشقق نظاماً أو لائحة لإدارة الأجزاء المشتركة والالتزام بمضمونها، وقد توضع هذه اللائحة بمعرفة الملاك أنفسهم، إذا لم يوجد اتحاد لإدارة تلك الأجزاء المشتركة، ويتضمن هذا النظام طريقة إدارة الأجزاء المشتركة، ومدى التزامات الملاك لصيانة وحفظ وإصلاح وحراسة الأجزاء المشتركة، ومدى حقوق الملاك للانتفاع بتلك الأجزاء، وفي حالة تكوين اتحاد يضم الملاك، يتبين كيفية توجيه الدعوة للمالك الى الاجتماع، وطريقة اصدار القرارات وإعلانها وتنفيذها. وسوف نتناول هذا المبحث في مطلبين خصصنا المطلب الأول لوضع نظام ملكية الطبقات، وفي المطلب الثاني مضمون نظام ملكية الطبقات.

المطلب الأول: وضع نظام ملكية الطبقات

نصت المادة التاسعة من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي رقم (61) لسنة 2000 على أنه: "1- تؤسس بحكم هذا القانون جمعية بين الملاك لادارة الاجزاء المشتركة في البناء وتتمتع بالشخصية المعنوية لهذا الغرض. 2- يعدّ جميع ملاك الطوابق أو الشقق أو شاغلوها الفعليون أعضاء في الجمعية ويكون الشاغل الفعلي للطابق أو للشقة ممثلاً لمالكها في علاقته بالجمعية ويحل محله في الحقوق والواجبات عدا ما كان ملازماً لصفة المالك. 3- يعد اصحاب

هذه النظرية تقوم على أساس التمييز بين الأجزاء المفردة والأجزاء الشائعة في الشقق والطبقات، فملكية الشقق والطبقات تجمع بين الملكية المفردة والشبوع الاعتيادي¹.

ووفقاً لهذه النظرية، فإن الأجزاء المفردة في البناء تكون محلاً لحق ملكية استثنائي مانع وليس مجرد حق انتفاع، أما الأجزاء المشتركة للبناء، فإنها تكون مملوكة على الشبوع على النحو المعروف في الشبوع الاعتيادي وتكون ملكية هذه الأجزاء الشائعة تابعة لملكية الأجزاء الخاصة التي تشكل الأصل المتبوع، وتدعم نصوص القانون الفرنسي هذه النظرية؛ إذ عرفت المادة الأولى منه شيوخ الشقق والطبقات: "بأنه ذلك الشبوع الذي توزع فيه الملكية على عدة أشخاص لكل منهم نصيب يتمثل في جزء مفرز وحصّة في الأجزاء المشتركة".

وأضافت المادة الثانية في فقرتها الثانية توضيحاً لذلك بأن: "الجزء المفرد يكون محلاً لملكية استثنائية للمالك على الشبوع"، أما الأجزاء المشتركة فقد ورد بشأنها نص في المادة الرابعة الذي يقرر بأنها: "تكون مملوكة على الشبوع لمجموع الملاك أو لبعض منهم"².

ولم تسلم هذه النظرية من سهام النقد، ذلك أن النظر إلى الأجزاء المشتركة على أنها تابعة للأجزاء المفردة التي تعد الأصل في ملكية الشقق، وأن التوابع لا يمكن أن توجد دون وجود هذا الأصل يناقض طبيعة الأشياء؛ إذ إن الأجزاء المشتركة والأجزاء المفردة يرتبطان معاً بهما تحقق ثبات البناء ووحدته ولا يمكن التفرقة بين ما هو أصلي أو تباعي في أجزاء البناء وعناصره المكونة له، وهذا هو ما تعتمد عليه النظرية الموحدة في تحليلها للطبيعة القانونية للحق في الملكية المشتركة³.

¹ هاشم مد الله عبد الله النوايسة، رسالة ماجستير بعنوان "النظام القانوني لملكية الطوابق والشقق في التشريع الأردني - دراسة مقارنة".

عمادة الدراسات العليا، جامعة مؤتة، 2007م، ص 26.

² د. عبد الحق صافي. الملكية المشتركة (للعقارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات). ط 1، 2005م، ص 55.

³ he, brauol – paul – apropos d,vne forme parl: icvtiere de copropriete la copropriete par apparbements – rtdc 1938 p.28.

ونرى من خلال هذه النصوص، أنه لا يمكن أن يصدر النظام إذا اعترض أحد الملاك أو حتى تخلف عن الحضور، ولعلّ الذي حدا بالمشروع الى اشتراط موافقة جميع اعضاء الاتحاد على بنود النظام، هو لضمان استقرار النظام وتمييزه من القرارات الفردية، في حين أن إدارة المال الشائع تكتفي بتوفير الأغلبية الاعتيادية محسوبة على أساس قيمة الأنصبة بالنسبة لأعمال الإدارة المعتادة، وبأغلبية من يملكون ثلاثة أرباع المال الشائع بالنسبة لأعمال الإدارة غير المعتادة، ذلك أن النظام يتضمن قواعد تنظيمية بغرض استمرار العمل بها في المستقبل، فضلاً عن أن النظام يتناول موضوعات تتعلق بأعمال الإدارة المعتادة وأعمال الإدارة غير المعتادة؛ كما أن اشتراط موافقة جميع الملاك فيه الضمان لاستقرار أحكامها، وأنه لا يجوز تعديل هذه الأحكام إلا بموافقة جميع الملاك، وإلا كان في مقدور الأغلبية إذا بدا

الطابق أو الشقة الواحدة أو من يمثلهم شخصاً واحداً بالنسبة للعضوية في الجمعية¹.

ونصت المادة (863) من القانون المدني المصري على أنه: "للاتحاد أن يضع بموافقة جميع الاعضاء نظاماً لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن ادارته، ويستفاد من هذا النص ما يلي: أ- أن اتحاد ملاك الطبقات هو الذي يضع النظام، ومن ثم فيجب انشاء الاتحاد أولاً، ثم يوضع النظام ثانياً. ب- أن وضع نظام لإدارة الأجزاء المشتركة أمر جوازي، فلا يلتزم الاتحاد أو الملاك بوضع نظام، وتكون إدارة الأجزاء المشتركة في حالة عدم وجود نظام للإدارة من حق الاتحاد، ويصدر اتحاد الملاك في الأمور التي يتعرض لها قرارات ملزمة للأعضاء. ت- أن يصدر النظام بموافقة جميع الملاك"².

1 نصت المادة (1197) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم (5) لسنة 1985 على أنه: "1- حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات أو شقق جاز للملاك أن يكونوا اتحاداً فيما بينهم لإدارته وضمان حسن الانتفاع به. 2- ويجوز أن يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء العقارات أو شراءها لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائه. 3- ويخضع الاتحاد في تأليفه ونظامه وإدارته وصلاحيته وما يتعلق به لأحكام القوانين الخاصة بذلك".

ونصت المادة السادسة من القانون رقم (27) لسنة 2007 شأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي في فقرتها السابعة على أنه: "يعتبر اعلان نظام الملكية المشتركة ملزماً ويعود بالفائدة على جمعية الملاك ومالكي الوحدة بالإضافة إلى الشاغلين والأشخاص الذين يملكون حق عيني في أية وحدة (إلى الحدّ الذي يسري فيه اعلان نظام الملكية المشتركة على أولئك الشاغلين والأشخاص)؛ كما لو أن كافة أولئك الأشخاص أبرموا تعهدات مشتركة لتنفيذ شروطه".

2 كانت المادة (8) من تشريع يونيو لسنة 1938 الفرنسي تجيز لاتحاد الملاك أن يضع لائحة لإدارة الأجزاء المشتركة بموافقة جميع أعضائه، حيث نصت في فقرتها الأولى على أنه: "1- تكفل حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته لائحة يتفق عليها جميع الملاك دفعة واحدة أو يلتزم بها كل منهم مفرداً"، ونصت المادة التاسعة من نفس التشريع أعلاه في فقرتها الثانية على أنه: "يجوز لنقابة الملاك بأغلبية مزدوجة تشمل أكثر من نصف الاعضاء وثلاثة أرباع الاصوات على الأقل أن تضع لائحة أو أن تدخل على اللائحة، الموجودة بالزيادات والتعديلات التي تراها، وتكون هذه اللائحة أو الزيادات أو التعديلات ملزمة بشرط تسجيلها"، ويبدو لأول نظره أن هناك تناقضاً بين النصين، إذ أن الأولى يتطلب موافقة جميع الملاك، بينما يكتفي الثاني بالأغلبية المزدوجة، ويرى الباحث أنه لا تناقض بين النصين، إذ أن النص الأول يتعلق بوضع النظام الأساسي للشيوخ الدائم للأجزاء المشتركة ومن ثم يتطلب موافقة جميع الملاك، أما النص الثاني، فإنه يتعلق بشرط الانتفاع بالأجزاء المشتركة وإدارتها، وهذه موضوعات يكتفي بشأنها بالأغلبية المذكورة. أنظر أكثر تفصيلاً: د. السيد على المغازي، ملكية الشقق في قوانين وتشريعات مصر وفرنسا، دار الفكر العربي، القاهرة، 1949م، ص80.

إن تعديل النظام يتم بنفس طريقة وضعه أي بموافقة جميع الملاك، وقد أجاز المشرع الفرنسي في المادة (26) من قانون سنة 1965 بتعديل نظام ملكية الطبقات، ولكنه اشترط أن يسجل هذا التعديل أو الاضافات التي ترى الأغلبية المزدوجة إدخالها على اللائحة في نفس مكتب السجل العقاري الكائن في دائرة العقار المشترك والسابق تسجيل اللائحة عند وضعها³.

ولكن إذا وضع رئيس المحكمة الابتدائية نظاماً لملكية الطبقات، في حالة عدم اتفاق الملاك على وضع النظام، فهل يكون من حق اتحاد الملاك إجراء تعديلات على هذا النظام؟ يذهب رأي إلى أنه لا يجوز للاتحاد أن يجري تعديلات أو يدخل إضافات على نظام إدارة الأجزاء المشتركة الذي وضعته المحكمة، وإنما يجب عرض الأمر على القضاء لتقرير ما يلزم، وإذا قيل بعكس ذلك فأنا نسمح للاتحاد أن يعقب على الاعمال القضائية وهذا مالا يقول به أحد⁴.

ويذهب رأي آخر إلى أن للاتحاد أن يعدل ويضيف في النظام الذي صدر عن المحكمة الابتدائية، وذلك على أساس أن القضاء قد وضع النظام في حالة عدم اتفاق الملاك على وضعه، إذ إن صاحب الاختصاص الأصيل في وضع النظام هو الاتحاد، إلا إن وضع اللائحة بأمر القضاء لا يسلب الاختصاص الأصيل سلطاته، فإن من حق الاتحاد أن يعدل النظام الموضوع بأمر القضاء بالإضافة، أو الحذف، أو الإلغاء ووضع نظام بديل بإرادة الملاك⁵.

لها أن تصدر قراراً ضد إرادة الأغلبية بما يتعارض مع أحكام النظام، فإن هذه الأغلبية تعمد إلى تعديل أحكام النظام أولاً بما يتفق مع رغبتهم، ثم يصدرين بعد ذلك القرار الذي يريدونه، ويترتب على ذلك أن الأقلية لا تستطيع أن تطعن في قرار الأغلبية على أساس أنه يتعارض مع أحكام النظام العام¹. وفي تعديل النظام الأصل نصت المادة التاسعة من القانون رقم (27) لسنة 2007 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي على أنه: "1- في حالة عدم وجود أعمال تطوير على مراحل، يجوز تعديل اعلان نظام الملكية المشتركة بموجب قرار خاص صادر عن جمعية الملاك. 2- لا يجوز للتعديل أن يؤثر في حق الاستعمال الحصري الممنوح سابقاً وحق استعمال جزء من المناطق المشتركة دون الحصول على الموافقة الكتابية من مالك هذا الحق"².

من خلال هذا النص يلاحظ أنه يجب أن يوضع النظام لإدارة الأجزاء المشتركة بما يحقق الاستقرار، غير أنه قد تطرأ ظروف لم تكن متوقعة عند وضع النظام، مما يضطر الملاك إلى تعديل نص أو بعض النصوص لمواجهة الظروف الطارئة، ومن ثم لا يقبل أن تكون طبيعة النظام جامدة لا تقبل التعديل، وإذا كان من غير المقبول أن يكون النظام جامداً لا يقبل تعديله، فإنه أيضاً لا يجوز أن يكون مرناً إلى درجة يسهل معه تعديله من وقت لآخر مما لا يحقق الاستقرار لملكته، هذا ولم يتعرض المشرع العراقي لتعديل نظام ملكية الطبقات، ولكن يمكن القول

¹ د. عبد الرزاق السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني - الملكية. ج 8، دار النهضة العربية، القاهرة، 1981م، ص 1030.

² ولا يوجد مثل هذا النص في قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي رقم (61) لسنة 2000.

³ Danis, la copropriete des immeubles batis, 1965, p.46.

⁴ بحث بعنوان (الملكية المشتركة في العمارات المجزأة)، منشور في مجلة القانون والأعمال، العدد الثاني عشر، 23/ مارس/2014. على الموقع الإلكتروني:

<http://www.droitentreprise.com>

تاريخ زيارة الباحث لهذا الموقع 2018/1/29.

⁵ د. محمود عبد الرحمن محمد. استعمال وإدارة المال المشاع - دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقهاء الإسلامي. دار النهضة العربية، القاهرة، 1993م، ص 88.

على الرغم من ذلك يتعين تحديد تلك الشروط بدقة وهكذا مثلاً إذا تم تخصيص أجزاء مشتركة للاستعمال والانتفاع الخاص ببعض الملاك المشتركين كالباحات والحدائق فإنه يجب توضيح ذلك في النظام³.

كما يمكن هذا الأخير من تحديد طريقة استعمال بعض الأماكن المشتركة أو وضع قيوداً على استعمالها؛ كما هو الشأن مثلاً بالنسبة لوضع اللوحات المهنية، أو الإعلانات على الحائط الخارجي أو منع نشر الغسيل على الشرفات أو النوافذ وهو ما سار عليه القضاء الفرنسي حيث تم تأكيده بأحد أحكام الغرفة الثالثة لمحكمة النقض الفرنسية الصادر بتاريخ 2 نوفمبر 1973⁴.

أما بالنسبة للأجزاء المفزة، فبالإضافة إلى حق المالك الانتفاع الشخصي والخاص بها بوصفها ملكاً خاصاً له، غير أن أمر تخصيصها وتحديد الغرض المعدة له يعود لنظام الملكية المشتركة، والذي يوضح تخصيص مختلف الأجزاء المفزة الرئيسية؛ إذ يحدد أوجه استعمالها سواء كان ذلك للسكن أو التجارة أو لمزاولة مهنة حرة؛ كما يمكن إدراج بعض الشروط للانتفاع بهذه الأجزاء وذلك بوضع قيود على بعض التصرفات والأنشطة المزعجة، تكون مثيرة للضوضاء أو ينبعث منها دخان، ويرى بعض الفقه الفرنسي بخصوص هذه القيود أنها في ظاهرها مقيدة لحقوق الملاك؛ لكنها في حقيقة الأمر تشكل أحد الدوافع المقنعة أو المحفزة للملاك المشتركة لاقتناء أجزاء في عقار مشترك⁵.

ونرى أن للاتحاد أن يعدل في النظام الذي يصدر عن رئيس المحكمة الابتدائية، وذلك على أساس أن القرار الصادر بالنظام ليس عملاً قضائياً ولا يعدّ حكماً بالمعنى القانوني الدقيق، فالحكم هو القرار الصادر من محكمة مشكلة تشكياً صحيحاً ويحسم منازعة بين طرفين وأكثر، أما القرار الصادر بالنظام من رئيس المحكمة المختصة فهو مجرد عمل إداري ضمن الوظيفة الولائية للمحكمة¹.

المطلب الثاني: مضمون نظام ملكية الطبقات

نصت المادة العاشرة من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقية رقم (61) لسنة 2000 على أنه: "1- تضع جمعية الملاك نظاماً داخلياً لتأمين حسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة للبناء وإدارتها. 2- تخضع جمعية الملاك إلى أحكام قانون التعاون المرقم بـ (15) لسنة 21992، في ما يتعلق بتنظيم الحسابات والرقابة والإشراف على الجمعية"، من خلال هذا النص يتعين في نظام ملكية الطبقات أن يتضمن تحديد التخصيص سواء بالنسبة للأجزاء المشتركة أو المفزة، وشروط الانتفاع بهما، وأيضاً تحديد القواعد المتعلقة بإدارة الأجزاء وحق الانتفاع المتعلق بها، إضافة إلى توزيع الحصص الشائعة العائدة لكل جزء مفزر في الأجزاء المشتركة.

فبالنسبة للأجزاء المشتركة يجب أن يحدد نظام الملكية المشتركة الغرض الذي أعدت له، أي بيان وجه الاستعمال مثلاً: (مناطق خُصُر، فضاءات للعب الأطفال...) بينما تنتج شروط الانتفاع بها- بصفة عامة من تخصيصها لغرض معين، ولكن

¹ أنظر: د. أحمد أبو الوفا. المرافعات المدنية والتجارية بمقتضى قانون المرافعات رقم (13) لسنة 1968 وقانون الإثبات رقم 35 لسنة 1968، ج 3، دار الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2015م، ص 545.

² قانون التعاون رقم (15) لسنة 1992 والخاص بالنقابات والجمعيات والإتحادات منشور في مجلة الوقائع العراقية، العدد (3412)، 1992/6/29، ص 320.

³ د. محمد بخنيف. بحث بعنوان (المنازعات العقارية المتعلقة بالعقارات المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات). منشور في المجلة المغربية للقانون والاقتصاد، العدد الثالث، 2010م، ص 41.

⁴ أنظر أكثر تفصيلاً: د. عبد المنعم فرج الصدة، حق الملكية، ط3، مطبعة مصطفى البابلي الحلبي وأولاده، القاهرة، 1967م، ص 200.

⁵ د. حامد مصطفى. الملكية العراقية في العراق. معهد الدراسات العالمية، القاهرة، 1964م، ص 1161.

تضمينها بنظام الملكية المشتركة، وذلك طبقاً للفصل الأول من مرسوم 17/ مارس/1976².

الخاتمة

بعد الانتهاء من هذا البحث بفضلٍ وعونٍ من الله توصل الباحث إلى مجموعة من النتائج والتوصيات:

أولاً: النتائج:

1. نلاحظ أنّ تطور هذا النوع من الملكية الذي تتعدد فيه علاقات الجوار بين الملاك المشاركين الذين تثبت لهم حقوق مماثلة على العقار نفسه يعتمد على وجود نظام قانوني متكامل يهتم بتنظيم المصالح الفردية والجماعية لمختلف الملاك المشاركين ويضع الحلول الكفيلة بحل جميع المشكلات اليومية التي تطرحها الحياة في إطار البناء المشترك.
2. نرى أنّ نظام ملكية الشقق والطبقات هو الأساس الاقتصادي والاجتماعي الذي يقوم عليه هذا النوع من الملكي، وذلك بوصفه وسيلة أغلب الأفراد في العصر الحاضر في الحصول على شقة أو مسكن أو محل.
3. يتضح لنا أنه يحق لكل مالك أن يستعمل مبدئياً وبكل حرية هذه الأجزاء بحسب الأغراض المخصصة لها، شريطة عدم إلحاق أي ضرر بباقي الملاك أو بتخصيص العقار.

ثانياً: التوصيات:

1. نناشد المشرع العراقي بأن يأخذ بالمفهوم الموحد لحق الملكية في الشقق والطبقات، من حيث الطبيعة

ولتحديد القواعد المتعلقة بإدارة أجزاء العقارات المشتركة وحق الانتفاع بها يمكن القول إن التنظيم الجماعي للملكية المشتركة للعقارات المبنية يجد غايته الأساسية في وجود الأجزاء المشتركة، وبذلك فإن القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء تشكل جزءاً أساسياً في نظامها، وبما أن المقترضات الأساسية المنظمة لإدارة العقار المشترك وتنظيم الحياة الجماعية داخله تعد من القواعد الأمانة في قوة القانون، فإن دور نظام الملكية المشتركة ينحصر في تطبيقها عملياً¹.

إذن، يحق لكل مالك أن يستعمل مبدئياً وبكل حرية هذه الأجزاء بحسب الأغراض المخصصة لها، شريطة عدم إلحاق أي ضرر بباقي الملاك أو بتخصيص العقار، فيجب التخصيص على تضمين نظام الملكية المشتركة بشكل ملزم القواعد المتعلقة بحق الانتفاع بالنسبة للأجزاء المشتركة، وذلك في الحالات التي يقرر فيها هذا النظام تخويل أحد الملاك أو بعضهم حق انتفاع بجزء أو بعض الأجزاء المشتركة بصفة شخصية؛ كما هو الحال في حالة منح أحد الملاك المشتركين حق انتفاع بالممر المؤدي إلى شقته أو بالجزء من الحديقة أو الباحة التي تقع أمام داره أو محله؛ إذ يتعين في هذه الحالات تحديد شروط الانتفاع بهذه الأجزاء محل حق الانتفاع.

هذا وفيما يخص توزيع الحصص الشائعة العائدة لكل جزء مفرز في الأجزاء المشتركة، فيعد تحديدها أمراً بديهياً وضرورياً سواءً ثم ذلك في نظام الملكية المشتركة أو بالحالة الوصفية للتقسيم التي تلحق به عادة، وذلك يفيد في تطبيق العديد من أحكام الملكية المشتركة، وخاصة منها تلك المتعلقة بتوزيع التكاليف المشتركة، وهو نفس توجه المشرع الفرنسي بخصوص التوزيع السالف الذكر؛ إذ عدّه من المقترضات الإلزامية المتعين

¹ نظام الملكية المشتركة، بحث منشور على الموقع الإلكتروني:

أ. كتب الفقه الإسلامي:

1. د. حمد العبد الرحمن الجنيدل، نظرية التملك في الإسلام، مؤسسة الرسالة، بيروت، 1983م.
2. د. عبد الحميد محمود البعلي، الملكية وضوابطها في الإسلام، مكتبة وهبة، القاهرة، 1985م.
3. د. عبد الله بن عبد العزيز المصلح، الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية ومقارنتها بالاتجاهات المعاصرة، الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، جدة، 1982م.
4. د. عبد الله مختار يونس، الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الاقتصاد الإسلامي، ط1، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، 1407هـ-1987م.
5. د. عبد العزيز الخياط، مقاصد الشريعة وأصول الفقه، البنك الإسلامي الأردني، مطابع الدستور التجارية، عمان، 2000م.

ب. كتب اللغة العربية:

1. الشيخ محمد بن مكرم بن منظور الأفرقي المصري، لسان العرب، ج14، دار صادر، بيروت، 2003م.
2. مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، إبراهيم مصطفى وآخرون، ج2، ط2، المكتبة الإسلامية للطباعة والنشر والتوزيع، استنبول، تركيا، دون سنة طبع.
3. مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية، القاهرة، ط4، 2004م.

القانونية لنظام ملكية الطبقات، فحق كل مالك مشارك يقع على محل واحد يشكل وحدة قانونية لا تقبل التجزئة في جميع التصرفات القانونية.

2. ناشد المشرع العراقي بتغيير العقوبة وجعلها أخف، والتي جاءت في الفقرة الثانية من المادة (11) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (61) لسنة 2000، والتي نصت على أنه: "إذا رفض أحد الملاك الإذعان لقرار الجمعية يكون ملزماً ببيع حقوقه الى باقي الملاك أو بعضهم بالثمن الذي تقرره المحكمة بناء على طلب من رئيس الجمعية، وعند رفضهم الشراء تباع حقوقه بالطرق المقررة في قانون التنفيذ"، فهناك مثلاً عقوبات أخف كقطع الماء والكهرباء عن المالك وبذلك يذعن لقرار الجمعية، أفضل من أن يلزم المالك ببيع لملكه، وقد يؤدي هذا البيع إلى تشريد المالك وعائلته بعد أن كانت لهم شقة يسكنون بها.

3. نقترح على المشرع العراقي إضافة نص على قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (61) لسنة 2000، بما يسمح تعديل نظامه كمبدأ، إذا طرأت ظروف لم تكن متوقعة عند وضع النظام، ولكن لا يجوز تعديله بنفس الأغلبية التي تلزم لإصدار قرارات إدارة الأجزاء المشتركة، ولا بأس من اشتراط تحقق الأغلبية المزدوجة وهي أغلبية من يملكون ثلاثة أرباع الدار المشتركة بما لا يقل عددهم عن نصف عدد الملاك.

المراجع

أولاً: القرآن الكريم:

ثانياً: المراجع العربية:

ج. الكتب القانونية:

1. د. أحمد أبو الوفاء، المرافعات المدنية والتجارية بمقتضى قانون المرافعات رقم (13) لسنة 1968 وقانون الإثبات رقم (35) لسنة 1968، ج3، دار الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2015م.
 2. د. أحمد عبد العال أبو قرين، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المفردة والمشتركة في ضوء نظام اتحاد الشاغلين الوارد في قانون البناء رقم (119) لسنة 2008 ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (144) لسنة 2009، ط3، دار النهضة العربية، القاهرة، 2011م.
 3. د. السيد على المغازي، ملكية الشقق في قوانين وتشريعات مصر وفرنسا، دار الفكر العربي، القاهرة، 1949م.
 4. د. حامد مصطفى، الملكية العراقية في العراق، معهد الدراسات العالمية، القاهرة، 1964م.
 5. د. عبد الحق صافي، الملكية المشتركة (للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات)، ط1، 2005م.
 6. د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الملكية، ج8، دار النهضة العربية، القاهرة، 1981م.
 7. د. عبد المنعم فرج الصدة، حق الملكية، ط3، مطبعة مصطفى البابلي الحلبي وأولاده، القاهرة، 1967م.
 8. د. مأمون الكزبري، القانون المدني السوري، (الحقوق العينية الأصلية)، مطبعة الجامعة، دمشق، 1955م.
 9. د. محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية، دراسة مقارنة بين القانون المغربي والقانون الفرنسي، ط1، مطبعة دار القلم، الرباط، 2008م.
 10. د. محمود عبد الرحمن محمد، استعمال وإدارة المال المشاع، (دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقہ الإسلامي)، دار النهضة العربية، القاهرة، 1993م.
 11. د. مصطفى عبد السيد الجارحي، أحكام الظاهر في السجل العيني، (دراسة في القانون المصري)، دار النهضة العربية، القاهرة، 1983م.
- د. الرسائل العلمية:
1. محمد هودوري، رسالة ماجستير بعنوان (نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية)، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2011م.
 2. هاشم مد الله عبد الله النوايسة، رسالة ماجستير بعنوان (النظام القانوني لملكية الطوابق والشقق في التشريع لأردني دراسة مقارنة)، عمادة الدراسات العليا، جامعة مؤتة، 2007م.
- هـ. الدوريات والمجلات:
1. د. محمد بخنيف، بحث بعنوان (المنازعات العقارية المتعلقة بالعقارات المقسمة إلى

6. قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم (5) لسنة 1985.
7. القانون رقم (27) لسنة 2007 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.
2. د. محمد حاتم بيات، بحث بعنوان (الوصف القانوني للسطح في بيئة الأبنية متعددة الطوابق دراسة تحليلية تأصيلية في القانون المدني)، منشور في مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد الثاني، 2009م.
3. مجلة الوقائع العراقية، العدد (3412)، 1992/6/29.

ثالثاً: التشريعات والقوانين:

أ. التشريعات والقوانين العراقية:

1. قانون التعاون رقم (15) لسنة 1992.
2. القانون المدني رقم (40) لسنة 1951.
3. قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (61) لسنة 2000.

ب. التشريعات والقوانين العربية:

1. مجلة الأحكام العدلية.
2. القانون الإماراتي رقم (4) لسنة 1980 بشأن تنظيم ملكية الأبنية المؤلفة من عدة طوابق أو شقق.
3. القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948.
4. قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني رقم (5) لسنة 1990 المعدل.
5. القانون المدني السوري رقم (84) لسنة 1949.

ج. التشريعات والقوانين الفرنسية:

1. القانون المدني الفرنسي.
2. قانون سنة 1965 بتعديل نظام ملكية الطبقات.
3. مرسوم سنة 1976 الخاص بنظام الملكية المشتركة.
4. تشريع يونيو لسنة 1938 الفرنسي بشأن اتحاد الملاك.

رابعاً: المراجع الأجنبية:

1. brauol - Paul - d'Apropos, ancien membre de la VNE Parl: icvtiere de copropriété La COPROPRIETE paire appartements – CRDT, 1938.
2. Danis, La copropriété des immeubles bâtis, 1965.
3. Patrice Jordan: The Money, Éditeur Dalouz, 1995.

خامساً: المواقع الإلكترونية:

1. <http://www.droitentreprise.com>
2. <https://anibrass.blogspot.com>
3. <https://faculty.mu.edu.sa/download>
4. <https://www.facebook.com/droitofficiel1/posts>