مجلة العلوم القانونية والسياسية

اسم المقال: النظام القانوني لإتحاد الملاك وإتحاد الشاغلين
اسم الكاتب: م.م. محمد حامد محمود
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/1089
تاريخ الاسترداد: 2026/11/01 16:32 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة العلوم القانونية والسياسية جامعة ديالى ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

النظـــام القانونـي
لإتحاد الملاك وإتحاد الشاغلين

Legal System for Both Unions
of Real estate's Owners and leaseholders

الكلمة المفتاحية : **إتحاد الملاك، ملكية الشقق والطبقات**.

Keywords: Union of Real estate's Owners , Property of apartments and Floors.

م. م. محمد حامد محمود

كلية القانون والعلوم السياسية – جامعة ديالى

Assistant Lecturer. Mohammad Hammed Mohammad
College of Law and Political Sciences-University of Diyala
E-mail: llawer57@yahoo.com

ملخص البحث

أزاء انتشار أزمة مستعصية للإسكان وانتشار ظاهرة التمليك للشقق ورغبة في إطالة أعمار العقارات المقسمة لطبقات وشقق وضماناً لحسن إدارتها وحسن الانتفاع بها فأن الأمر يقتضي تنظيم العقارات مشتركة الملكية وذلك بسبب الاهمال بمرافق المبنى المشترك فتعطل الكثير منها وأصبحت مصالح المشتركين أنفسهم مهددة بهذه الأجزاء المشتركة بسبب عدم العناية الواجبة التي يجب أن يقوم بها ملاك هذه الشقق والطبقات ونظراً لأن القواعد التشريعية الواردة في القانون المدني غير كافية وغير مناسبة لحماية هذه العقارات لذلك لابد للمشرع أن يقوم بإصدار تشريع يتضمن إنشاء إتحاد للملاك وإتحاد للشاغلين يعالج تنظيم المباني ووضع استراتيجية عامة معتمدة للحفاظ على هذه العقارات ومعالجة المنشآت الآيلة للسقوط وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والخاصة بتحديد أعباء الصيانة والترميم للعقارات.

المقدمـــــة

إن نظام ملكية الشقق والطبقات نظام معروف في العراق من عهد سحيق فيحدثنا تاريخ بابل بأن رجلاً من مدينة ((ستيسار)) كان قد تملك داراً من طابقين باع السفل منها واحتفظ لنفسه بالطابق العلوي وقبل صدور القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٠ حيث كانت تطبق في العراق مجلة الأحكام العدلية التي هي في حقيقتها تقنين للرأي الراجح لمذهب أبي حنيفة ثم جاء بعد ذلك التقنين المدني العراقي وتأثر بالشريعة الإسلامية فنقل عنها نظام السفل والعلو في المواد (١٠٨٢-١٠٨٦) إلا أن ظهور أزمة مستعصية للإسكان لأسباب اقتصادية واجتماعية ولعوامل متباينة أصبح تملك الشقق والطبقات ظاهرة اجتماعية وحلاً عملياً وأن لم يكن مثالياً لتلك الأزمة وذلك بسبب الظروف المناخية في العراق لكن نرى في الوقت الحاضر بدأ تزايد ظاهرة الشقق والطوابق وخاصة في بغداد وبعض المحافظات وعقارات إقليم كردستان إلا أنه أصبح ملاك هذه الشقق والطبقات لا يقومون بالعناية الواجبة نحو هذه الثروة العقارية مما يقلل من عمر هذه العقارات ويؤدي إلى استهلاكها مع مرور الوقت ونظراً لأن القواعد التشريعية الواردة في القانون المدني وقانون الإيجار أصبحت غير كافية وغير مناسبة لحماية هذه العقارات لذا نود أن ننوه إلى المشرع من أجل إصدار تشريع من أجل المحافظة على هذه العقارات وأن ينتهج منهج المشرع المصري الذي قد تنبه إلى ذلك وقام بإصدار تشريع حديث تحت رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ يعالج فيه تنظيم المباني العقارية ووضح استخراجية عامة معتمدة للحفاظ على الثروة العقارية المصرية.

ولذلك يهدف هذا البحث إلى دراسة النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات ودراسة أهمية إتحاد الملاك وإتحاد الشاغلين في ملكية الشقق والطبقات من خلال شرح تفصيلي للنظام القانوني في مصر والعراق وترجع الأهمية العلمية لهذا البحث في أنه ينير الطريق أمام الملاك والباحثين والقضاة ورجال القانون لمعرفة شرح النظام القانوني لإتحاد الملاك وإتحاد الشاغلين في ملكية الشقق والطبقات ومشكلاتها العملية وذلك حسب خطة البحث الآتية :-

المبحث الأول

النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات

قد يتعدد ملاك البناء الواحد فيكون لكل منهم طابق أو شقة من طابق وفي هذه الحالة نكون أمام نوعين من الملكية ملكية مفرزة بالنسبة لكل طابق أو شقة وملكية شائعة بالنسبة للأجزاء المشتركة من البناء، ويرجع اهتمام القوانين الحديثة بتنظيم هذا الموضوع إلى أن هذا النوع من الملكية قد ازداد انتشاره بعد أن أصبح من المتعذر على الكثيرين الاستقلال بمنزل واحد. ونجد أن القانون المدني العراقي قد أخذ بنظام استمده من الفقه الإسلامي والمجلة وهو نظام ملكية العلو والسفل ونظم أحكامه في المواد (١٠٨٢-١٠٨٦) أما القوانين المدنية العربية الأخرى فقد اعتمدت نظاماً أخر هو نظام ملكية الطوابق والشقق استمدت أحكامه من القانون الفرنسي الصادر ٢٨حزيران ١٩٣٨ ومن أحكام القضاء في فرنسا ومصر إلى جانب بعض الأحكام التي اقتبستها من الفقه الإسلامي.

وفي صدد الكلام عن ملكية الأجزاء المشتركة والشائعة بين ملاك الطبقات أو الشقق يثور الأمر حول تحديد ما هي الأجزاء المفرزة والاجزاء المشتركة والطبيعة القانونية لملكية الشقق والطبقات ولذلك تم تقسيم المبحث إلى مطلبين نبين في المطلب الأول مفهوم حق الملكية في الشقق والطبقات والمطلب الثاني الطبيعة القانونية للملكية في الشقق والطبقات.

المطلب الأول : مفهوم حق الملكية في الشقق والطبقات

إن النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات يقتضي تعدد الملاك وتعدد الوحدات السكنية أو المحلات والمحل هو حجرة أو عدة حجرات لها مدخل رئيسي مستقل وبالتالي لا يتحقق شيوع الشقق والطبقات إذا اقتصر المبنى على شقة واحدة ولم تم تقسيمها داخليا إلى عدة غرف بين ملاك متعددين إذ نكون في هذه الحالة بصدد شيوع عادي إلا أنه يكفي تعدد الوحدات السكنية لأعمال النظام القانوني لشيوع الشقق والطبقات ولو كانت جميعها في طابق

واحد. وبالتالي لا يشترط لتطبيق هذا النظام تعدد الطوابق كما لا يشترط لتطبيق النظام محل البحث أن تكون الأرض مملوكة لمالكي الشقق وإذا تعدد ملاك البناء الواحد على هذا النحو السابق فإننا نكون بصدد شيوع إجباري[١].

إن حق المالك على الشيوع يرد على العقار في جملته سواء كانت أجزاءه مفرزة أو مشتركة إلا أن هناك فارقاً يتميز به شيوع الشقق والطبقات ويكمن هذا الفارق في الانتفاع بالعقار إذ أن هذا الانتفاع يكون للجميع في الأجزاء المشتركة ويكون استئثارياً في الأجزاء المفرزة إذ ينفرد كل مالك بجزء منها وهو الشقة أما ما عداه وهي الأجزاء المشتركة فأنه وأن كان لكل من الملاك حق ملكية عليه إلا أن هذا الحق لا يخوله سوى الانتفاع به. ولذلك فقد ورد في القانون المدني المصري تنظيم ملكية الشقق والطبقات في المواد (٨٥٦ إلى ٨٦٩) والأصل في تلك الملكية في هذه المواد أن تتضمن جزءاً مفرزاً تتمثل في الطبقة أو الشقة فضلاً عن حصة شائعة في الأجزاء المشتركة للعقار وتتمثل تلك الصورة بالقاعدة العامة أو النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات[٢]. أما القانون المدني العراقي قد أخذ بنظام ملكية العلو والسفل استمده من الفقه الإسلامي ومرشد الحيران[٣]. ونظم أحكامه في المواد (١٠٨٢-١٠٨٦) من القانون المدني العراقي. أما القوانين المدنية العربية الأخرى فقد اعتمدت نظاماً أخر، وهو نظام ملكية الطوابق والشقق استمدت أحكامه من القانون الفرنسي الصادر في ٢٨حزيران ١٩٣٨ ومن أحكام القضاء في فرنسا ومصر إلى جانب بعض الأحكام التي اقتبستها من الفقه الإسلامي.
ونذكر أيضاً أن المشرع العراقي قد استحدث في قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣لسنة ١٩٧١ نظام ملكية الطوابق والشقق ونظم أحكامه في المواد (٢٩٠-٢٩٧) منه[٤].

ولذلك نجد أن المشرع العراقي قد وضع لأحكام ملكية الطبقات نظامين مختلفين (الأول) هو نظام العلو والسفل المعروف في الفقه الإسلامي، (ثانياً) نظام الطوابق والشقق الذي يعتمد أساساً على النظام المقتبس من القانون الفرنسي والمصري. ولا شك في أن هذا الوضع غير سليم إذ ينبغي تنظيم أحكام ملكية الطوابق والشقق في تشريع واحد تنظيماً كاملاً. وكذلك نجد

أن الأحكام التي وردت في قانون التسجيل العقاري بشأن الطوابق والشقق اقتصرت على القواعد الشكلية وقضايا التسجيل.

الملكية المفرزة في الطوابق والشقق :

ملكية الطبقات تشتمل على ملكية مفرزة هي الطبقات أو الشقق المختلفة التي يحتويها الدار أو البناء والتي يملكها على وجه الاستقلال ملاك متعددون. وهذا ما نصت عليه المادة (٢٩٢ف٢) من قانون التسجيل العقاري وهي بصدد تحديد نوعي الملكية العقارية في العمارة عند تسجيل افرازها أو قسمتها وذلك في نصها ((ملكيات مستقلة للطوابق أو الشقق باسم جميع الشركاء عند الافراز أو باسم المتقاسمين عند القسمة)) وتشمل الطبقة أو الشقة ما هو معد لاستعمال المالك الخاص وتشمل ما يوجد بداخلها من حواجز وابواب واسلاك كهرباء وانابيب مياه، وحيث كل مالك يملكها على وجه الاستقلال وبما هي تعود ملكيتها للمالك فإن له أن يتصرف به بجميع انواع التصرفات المادية والقانونية مع مراعاة القيود المقررة في الملكية العقارية.

الملكية الشائعة في الأجزاء المشتركة:

تشمل ملكية الطبقات كذلك على ملكية شائعة شيوعاً إجبارياً في الأرض التي أقيم عليها البناء وفي أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك. وقد أشارت المادة (٢٩٢) من قانون التسجيل العقاري إلى هذه الأجزاء بقولها ((تكون الملكية العقارية في العمارة عند تسجيل افرازها أو قسمتها على نوعين: ملكية شائعة بين المالكين في أرض العمارة والأجزاء والمرافق المعدة للاستعمال العام في العمارة)) فتشمل الأجزاء المشتركة أرض البناء وأجزاءها المعدة للاستعمال المشترك كالأسس والجدران والاسطح والممرات والدهاليز ....الخ. وإلى جانب الأجزاء المشتركة بين جميع الملاك توجد أجزاء مشتركة بين الملاك فقط كالحواجز الفاصلة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين.

إن القوانين المدنية التي أخذت بنظام الطوابق والشقق قد أولت الأجزاء المشتركة عناية كبيرة بالنظر لأهميتها سواء من حيث ملكيتها أو من حيث الانتفاع بها أو تعديلها أو إدارتها أو صيانتها. أما المشرع العراقي فإنه إذا كان قد استحدث ملكية الطوابق والشقق في قانون

التسجيل العقاري فأنه لم يعرض للقواعد الموضوعية التي تحكم هذا النوع من الملكية ذلك أن قانون التسجيل العقاري يختص عادة بالقواعد الشكلية وقضايا التسجيل دون القضايا الموضوعية[٥].

إدارة الأجزاء المشتركة:

أما القانون العراقي فلم ترد فيه أحكام بشأن إدارة الأجزاء المشتركة شأنها في ذلك شأن الأحكام الموضوعية الأخرى في نظام ملكية الطوابق والشقق. إن تعليمات التسجيل العقاري رقم ٤لسنة ١٩٧٢ حاولت سد بعض هذا النقص بنصها في المادة (١٢) ((يجوز لأصحاب الطوابق أو الشقق تكوين جمعية وفق القانون فيما بينهم لإدارة الأجزاء المشتركة في العمارة ووضع نظام لها لضمان حسن الانتفاع بالعقار وإدارته، على أن يودع رئيس الجمعية نسخة مصدقة من النظام الداخلي للجمعية إلى دائرة التسجيل العقاري لحفظها في الإضبارة الخاصة بأرض العمارة للرجوع إليه عند الحاجة)) غير أن هذه التعليمات لا تتوافر لها صفة الالزام لأنها لا تستند إلى نص في القانون فضلاً عن أنها جعلت تكوين الجمعية أمراً جوازياً للملاك[٦].

الفرع الأول : **مفهوم الأجزاء المفرزة والمشتركة**

لتحديد المقصود بالأجزاء المشتركة تنص المادة (١/٨٥٦) من القانون المدني المصري على أنه ((إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها فإنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع وبوجه خاص الاساسات والجدران الرئيسية والمداخل والأفنية والاسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الارضيات وكل أنواع الأنابيب إلا ما كان داخل الطبقة أو الشقة كل هذا ما لم يوجد في سندات المالك ما يخالفه)) ويلاحظ على هذا النص أن الأجزاء المنصوص عليها ليست واردة على سبيل الحصر ويجوز للملاك أن يتفقوا في سندات الملك على ما يخالف ذلك. فالعبرة في تحديد الأجزاء المشتركة بأن تكون هذه الأجزاء معده للاستعمال المشترك لجميع الملاك، وقد قام المشرع الفرنسي بتحديد الأجزاء المشتركة للعقار المرقم ٥٥٧/٦٥ الصادر في ١٠ يوليو١٩٦٥ والمنظم لشيوع العقارات

إذ نصت المادة الثانية من هذا القانون أن الأجزاء المشتركة هي أجزاء المبنى والأراضي المخصصة للاستعمال أو لمنفعة جميع الملاك أو بعضاً منهم(٧) .

– حقوق الملاك والتزاماتهم بالنسبة للأجزاء المشتركة تعتبر هذه الأجزاء مملوكة ملكية شائعة لجميع ملاك الطبقات أو الشقق وهذا الشيوع يكون اجباري لهذا فإنه يكون لمالك الطبقة أو الشقة على تلك الأجزاء المشتركة ما للشريك على المال الشائع شيوعاً إجبارياً فيكون لكل مالك من ملاك الطبقات أو الشقق في سبيل الانتفاع بملكه أن يستعمل الأجزاء المشتركة بحرية تامة وأن ينتفع بها بشرط عدم اخراجها عن الغرض الذي أعدت له وعلى إلا يحول بذلك دون استعمال باقي الشركاء لحقوقهم وإلا يسبب لهم ضرراً كما في نص المادة (١/٨٥٧) من القانون المدني المصري ويجيز أيضاً القانون في المادة (٢/٨٥٧) لأي من الملاك أن يقوم بأي تعديل على نفقته الخاصة إذا كان من شأن هذا التعديل أن يسهل استعمال تلك الأجزاء ودون أن يغير من تخصصها أو يلحق الضرر بالملاك الاخرين، وفيما عدا الحالة السابقة وبالقيود التي ذكرتها لا يجوز لأي شريك أن يحدث أي تعديل في الأجزاء المشتركة دون موافقة جميع الملاك(٨).

أما تحديد المقصود بالأجزاء المفرزة فقد أكتفت المادة (١/٨٥٦) من القانون المدني المصري بتحديد المقصود بالأجزاء المشتركة مما يفهم من ذلك بطريق الاستبعاد أن الأجزاء المفرزة هي ما عدا ذلك أي أن الأجزاء المفرزة هي كل ما يقع داخل الشقة أو الطبقة ويمكن القول بأن هذه الأجزاء تنحصر في كل ما أعد لاستعمال المالك بمفرده دون غيره من الملاك.

وقد عرفت المادة الثانية من القانون الفرنسي الخاص بشيوع المباني أن الأجزاء المفرزة هي أجزاء المبنى أو الأرض المخصصة للاستعمال الاستئثاري لمالك بعينه وأن الجزء المفرز يمثل الملكية الخالصة لكل مالك. ويستفاد من ذلك أن الاستعمال الاستئثاري المانع هو مناط التفرقة بين الأجزاء المفرزة والأجزاء المشتركة، وتشمل الأجزاء الخاصة أو المفرزة كل ما يوجد داخل الشقة من حيطان ثانوية فاصلة بين الحجرات وأدوات وأنابيب وما تكس به الأرضيات والحوائط والاسقف وكذلك النوافذ والشرفات. لكن قد تثور بعض الصعوبات عند تحديد ما إذا كان الجزء مفرزاً أم مشتركاً في حالة اعتبار الشرفات (البلكونة) والنوافذ من قبيل الملكية المفرزة

لمالك الشقة أو الطبقة لأن تلك الشرفات والنوافذ تستند على أطار الهيكل الخرساني الذي يعد من الأجزاء المشتركة للعقار، إلا أنه لا مانع من النص في سندات المالك أو في لائحة إتحاد الملاك على اعتبار الشرفة الداخلية بمجملها وبما يرتكز عليها من قبيل الأجزاء المفرزة. ولا تقتصر الأجزاء المفرزة أو الخاصة في العقار على الأجزاء المادية التي سبق ذكرها بل تمتد أيضاً إلى الفضاء التي تحدده حوائط الشقة[٩].

ولكن ينبغي علينا عند تحديد الأجزاء المفرزة أو الخاصة لابد أن تستند إلى نص المادة (١/٨٥٦) من القانون المدني المصري ولكن ينبغي أن نأخذ في الاعتبار أن هذه المادة لا تتعلق بالنظام العام وبالتالي نحن بصدد قاعدة مكملة لا تطبق إلا إذ لم يوجد اتفاق على مخالفة حكمها، ولكن إذا لم يوجد اتفاق حول تحديد الأجزاء المشتركة للعقار أو وجد الاتفاق ولكن كان غامضاً أو تعارض مع سندات الملكية فأننا سوف نرجع إلى نص المادة (١/٨٥٦) سالفة الذكر في تحديد هذه الأجزاء سواء كانت مشتركة أو مفرزة.

الفرع الثاني :**حقوق الملاك والتزاماتهم بالنسبة للأجزاء المفرزة**.

لمالك الطبقة أو الشقة كافة حقوق المالك وسلطاته من استعمال واستغلال وتصرف في أن يسكنها بنفسه أو يؤجرها كما له الحق أن يجري عليها كل صور التصرف القانوني الناقل للملكية من خلال بيعها كلياً أو جزئياً أو ترتيب حق عيني عليها. وتتقيد سلطات المالك في الأجزاء المفرزة بالقيود التي ترد على حق الملكية بصفة عامة، بالإضافة إلى ذلك تتحدد سلطات المالك بالنظر إلى وضع هذا النوع من الملكية المفرزة داخل البناء وعلى ذلك لا يجوز لأي مالك من الملاك أن يقوم بأي عمل من شأنه أن يهدد سلامة البناء أو يضعف متانته أو يغير من شكله أو مظهره الخارجي أو يشوهه، وعلى كل مالك إلا يهمل في صيانة أرضية الشقة أو الطابق لأنها تعد في ذات الوقت سقفاً لمن يوجد تحته من الملاك وكذلك له أجراء التعديلات المادية بالشقة أو الطابق الذي يملكه كإزالة بعض الفواصل بين الحجرات لتوسعتها بشرط إلا يترتب على ذلك تهديد سلامة البناء[١٠]. ولذلك تنص المادة (٨٠٢) من القانون المدني المصري ((لمالك الشيء وحده وفي حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه)) فلمالك الأجزاء المفرزة الحق

في استعمال جزؤه المفرز في الغرض المخصص له استعمالاً مطلقاً بالسكن والإتجار فيه وكذلك استغلال ملكه بالإفادة منه عن طريق الحصول على ثماره فله أن يؤجره لغيره متى ما كان سند الملك والقانون خاليين من التنصيص على قيود تمنع من الاتجار في نوع معين أو مزاولة مهنة معينة كالإتجار في المواد الممنوعة كالمخدرات والمواد الضارة أو استغلال طبقته في إدارتها كمحل للقمار أو الدعارة، وكذلك يحق لصاحب ملكية الجزء المفرز التصرف في ملكه من خلال التنازل عن كل ما يخوله الحق من مكنات أو قدرات إلى شخص أخر من خلال إجراء كافة التصرفات القانونية مع مراعاة ما يمكن أن يرد على هذه السلطات من قيود مشروعة بسبب التخصيص الذي أعد له المبنى، والتصرف القانوني يشمل الطبقة بجميع أجزائها فيجوز لصاحب الجزء المفرز أن يبيع جزأه المفرز أو أن يهبه أو يرهنه أو يوصي به[١١].

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لملكية الشقق والطبقات

لا زال الفقه متردداً حول تحديد الطبيعة القانونية للملكية على الشيوع بوجه عام وما إذا كان الأمر يتعلق بحقوق عينية متماثلة تثبت لجميع الملاك على ذات الشيء الذي ترد عليه الملكية أو أن الأمر يتعلق بملكية فردية أو أن الشيوع لا يمثل تجميعاً لملكيات فردية، بل يتميز بطابعه الجماعي والذي يغلب المصلحة الجماعية للملاك والتي لا تتطابق بالضرورة مع المصلحة الفردية. وهنا وجد تنازع بين الفقه في تحديد الطبيعة القانونية لملكية الشقق والطبقات وقد ورد اتجاهان من الفقه فهناك من يرى أن الأمر يتعلق بحق واحد يرد على الأجزاء المفرزة والمشتركة على السواء ويشار إلى هذا الاتجاه بالمفهوم الموحد وفي المقابل هناك من يرى أن حق المالك ينطوي على نوعين من الحقوق احدهما يتعلق بالملكية المفرزة والاخر يتعلق بالملكية الشائعة ويطلق على هذه النظرية المفهوم المزدوج ستناول في يلي الطبيعة القانونية لحق المالك في شيوع الشقق والطبقات من خلال هذين المفهومين[١٢].

الفرع الأول : **المفهوم الموحد في ملكية الشقق والطبقات**

وفقاً لهذه النظرية فأن حق الملكية على الأجزاء المفرزة لا يختلف في جوهره عن الحق الذي يرد على أجزاء العقار المشتركة وأن شيوع الشقق والطبقات لا يختلف في نهاية الأمر عن الشيوع العادي. وتأثراً بالمفهوم التقليدي للملكية الفردية فأن أنصار هذا الاتجاه ذهبوا إلى أنه ليس من المقبول القول بأن هذا النوع من الشيوع لا يمكن الخروج منه بالقسمة. إن مثل هذا القول يتنافى مع جوهر الملكية، ويتأثر انصار 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 لوحدته ملكية مفرزة وعليه صيانة هذا الجزء كما أن مالك الدور الأرضي يملك الاساسات والقواعد ملكية مفرزة وأن السطح يدخل في ملكية الطبقة الاخيرة(١٣).

وقد تمثل النقد الاساسي لهذا التصوير في تجاهله للواقع إذ أن العقار وفقاً للفن المعماري الحديث يشكل وحدة متجانسة ترتكز على هيكل خرساني تتماسك عناصره ولا يمكن تجزئتها مما يصعب القول بوجود حقوق تستقل عن بعضها البعض وتتعد محالها بقدر عدد الملاك.

الفرع الثاني : **التصوير المزدوج في شيوع الشقق والطبقات**

يجمع التصوير المزدوج وفق هذا المفهوم بين الملكية المفرزة والشيوع في ظل هذا التصوير يصعب النظر إلى نظام ملكية الشقق والطبقات على أنه يضمن مجموعة من حقوق الملكية يستقل ويتميز بعضها عن بعض، ووفقاً لهذا التصوير فأن الوحدات المفرزة في العقار تكون محلاً لحق ملكية استئثاري مانع وليس مجرد حق انتفاع، أما الأجزاء المشتركة للعقار فأنها تكون مملوكة على الشيوع على النحو المعروف في الشيوع العادي.

وقد استهدف هذا التصوير بدوره للنقد فهو لا يأخذ في الاعتبار طبيعة العقار التي لا تعد الأجزاء المفرزة أن تكون عنصراً من عناصره واحدى مكوناته شأنها في ذلك شأن الأجزاء المشتركة، كما أن هذا التصوير غير منطقي إذ أن الوحدات المفرزة لا تنفصل عن العقار وليس

لها ارتكاز مستقل على الأرض فهي تدخل في إطار هيكل البناء وتندرج فيه شأنها في ذلك شأن الأجزاء المشتركة وترد على الملكية الجماعية وهو ما يبرر ضعف التصوير المزدوج.

إلا أن الانتقادات التي وجهها الفقه إلى التصوير المزدوج لحق الملكية في الشقق والطبقات لا تعني أن الأخذ بمفهوم موحد لحق الملكية كفيل بتفسير المركز القانوني للمالك أو الشريك في شيوع الشقق والطبقات(١٤).

المبحث الثاني

النظام القانوني لإتحاد الملاك وإتحاد الشاغلين

تتبنى التشريعات العربية التي تأثرت بأحكام القانون المدني المصري ما ورد في هذا القانون من أحكام ولذلك لا يوجد تقنين مماثل للقانون المدني ولا توجد نصوص نظامية تعالج إدارة العقار واجزاءه المشتركة وبالتالي لابد أن تتباين العقود في هذا المجال وأياً كانت الحلول التي تنص عليها تلك العقود فإنها تبقى شروطاً تعاقدية لا تتعدى آثارها اطراف العقد طبقاً لمبدأ نسبية أثر العقد، ولا ينبغي النظر إلى ما يرد في تلك العقود مهما كان شيوعها على أنها حلول نظامية يعتد بها في هذا المجال وإزاء ذلك فأنه لا يبقى إلا الاسترشاد بالحلول الفقهية والتشريعية التي جاء بها القانون المدني المصري(١٥).

ولا شك في أن تعدد الملاك في ملكية الطبقات أو الشقق وتمتع كل منهم بسلطات المالك على الجزء الذي يملكه وعلى الأجزاء المشتركة من شأنه أن يثير كثيراً من الصعوبات التي تنجم عن سكن عدة ملاك في عقار واحد مع وجود مساواة في ما بينهم في الحقوق والواجبات، ولذلك كان من المناسب أن نتكلم هنا عن إدارة الأجزاء المشتركة وهي إحدى السلطات وبعض الحقوق التي تخول المالك على ملكه، ولما كانت الأجزاء المفرزة أي المملوكة ملكية خالصة لصاحبها لا تحتاج إلى مدير سوى صاحبها، ونظرا لطبيعة الملكية وما تقتضيه من الافراز فأننا لا نحتاج لبحثها أو للحديث عنها فقد سبق القول أن المالك أن يتصرف في ملكه ويستعمله

ويستغله بشتى الوجوه، ولقد افردت هذا الجزء من البحث للحديث عن إدارة الأجزاء المشتركة لأن طبيعة المال الشائع تقتضي منا أن نتعرض لحالة اتفاق الملاك على إدارته ولا حالة عدم الاتفاق ووقوع الخلاف بينهم. ولهذا فقد تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين المطلب الأول عن التعريف بإتحاد الملاك وكيفية تكوينه وطرق انقضائه وأما المطلب الثاني عن التعريف بإتحاد الشاغلين وكيفية تكوينه.

المطلب الأول: ماهية بإتحاد الملاك وتكوينه وانقضائه

سوف اتناول في هذا المطلب تعريف إتحاد الملاك لبيان كيفية إدارة ملكية الطبقات أو الشقق وخاصة في تعدد الملاك وتمتع كل منهم بسلطات المالك على الجزء الذي يملكه وعلى الأجزاء المشتركة أيضاً وكيفية اختيار أعضاء هذا الإتحاد من حيث تكوينه في فرع ثان وكذلك طرق انقضاءه في فرع ثالث.

الفرع الأول :التعريف بإتحاد الملاك وطبيعته القانونية

نظراً إلى كون الشيوع في ملكية الطبقات أو الشقق اجبارياً بحيث لا يجوز طلب القسمة فيه فقد أتاح القانون لملاك الطبقات أن يكونوا إتحاداً فيما بينهم لإدارة الأجزاء المشتركة وفي هذا الشأن تنص المادة (٨٦٢) من القانون المدني المصري على أنه ((١– حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات أو شقق جاز للملاك أن يكونوا اتحاداً فيما بينهم.٢– ويجوز أن يكون الغرض من تكوين الإتحاد بناء العقارات أو مشتراها لتوزيع ملكية أجزاءها على اعضائها))[١٦] ويستفاد من هذا النص أن ملاك الطبقات أو الشقق يجوز لهم أن يكونوا إتحاداً فيما بينهم لإدارة الأجزاء المشتركة، فتكوين الإتحاد لهذا الغرض أمر جوازي للملاك. غير أن المشرع تدخل في قانون إيجار الأماكن رقم (١٩٧٧/٤٩ في المادة (٧٣) ونص على الاتي ((إذا زادت طبقات المبنى أو شقته على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص قام بقوة القانون إتحاد الملاك المنصوص عليه في المادة (٨٦٢) من القانون المدني المصري وفي تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة أو الشقة الواحدة مالكاً واحداً ولو تعددوا ويكون البائع في العقار

عضواً في الإتحاد حتى تمام الوفاء بكامل أقساط الثمن كما يكون المشتري بعقد غير مسجل عضوا في الإتحاد)) ويتضمن النظام كيفية سير العمل بالاتحاد وقواعد تحديد التزامات وواجبات اعضائه وتنظيم استعمالهم لحقوقهم وقواعد تمثيل ملاك الطبقة أو الشقة أو بائع العقار إذا تعددوا وبيان أحوال استحقاق أمر مأمور الإتحاد وقواعد تحديده. وعلى إتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون أن تعدل أوضاعها بما يتفق مع أحكامها وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه في هذه المادة.

ونخلص من هذا أن إتحاد الملاك هو جمعية من جميع ملاك الطبقات والشقق في البناء الواحد تكونت لغرض الحصول على ربح مادي وهذا الغرض هو إدارة الأجزاء الشائعة في البناء لمصلحة جميع الأعضاء(١٧).

أما فيما يتعلق بالطبيعة القانونية لإتحاد الملاك فلا بد أن يتمتع بالشخصية المعنوية، لذا لا بد من الرجوع إلى عناصر الشخص المعنوي لمعرفة مدى توافر هذه العناصر في إتحاد الملاك وهي كالأتي:

أ- مجموعة من الأشخاص أو الأموال تسعى إلى غرض معين فلابد من مؤسسين ولابد من فكرة تسيطر على المؤسسين تجمعهم من أجل تحقيق هدف معين.

ب- وجود نظام أساسي وذلك حتى لا يخضع الكيان الجديد لتحكم أحد، ولا يكون أمره محلاً للخلاف وحتى ينفصل عن إدارة مؤسسيه فلابد من قواعد عامة مجردة تحدد أغراضه ووسائله وإمكانياته وإدارته ومدى وجوده.

ت- وجود أعضاء لتصريف شؤونه فهذا الكيان المعنوي لا يمكنه الانضمام إلا بوجود أشخاص طبيعيين يديرون أموره ويبرمون التصرفات باسمه ولحسابه وهؤلاء الأشخاص هم بمثابة إدارته وأعضائه.

ث- أن يكون له ذمة مالية لتلقى الأموال المقدمة له لإنشائه وما يؤول إليه من حقوق في اثناء سيره وكذلك ما يقع عليه من التزامات، والذمة المستقلة عن ذمم المؤسسين وذمم المديرين هي العنصر الأساسي لوجود الشخص المعنوي ككيان مستقل(١٨).

واعتراف القانون بالشخص المعنوي قد يكون بصفة عامة ومستقلة ويتوافر بمجرد اكتمال شروط معينة، وقد يكون الاعتراف خاصاً بكل حالة على حده وبعد البحث والتقييم لكل هذه الاعتبارات المحيطة به نرى نجد أن عناصر الشخص المعنوي المتقدمة متوافره في إتحاد الملاك فهو :

١- له ذمة مالية مستقلة عن الذمم المالية لأعضائه.

٢- له حق التقاضي بصفة مدعي أو مدع عليه.

٣- للإتحاد أهلية في حدود الغرض الذي أنشيء من أجله وهو إدارة الأجزاء المشتركة.

٤- له نائب يعبر عن إدارته وهو مأمور الإتحاد الذي يمثله أمام القضاء.

وإذا كان لإتحاد الملاك شخصية معنوية وذمة مالية فأنه مع ذلك لا يعتبر مالكاً للبناء بل ملاك البناء بأكمله هم أصحاب الطبقات والشقق يملكون بعض البناء مفرز وبعضه شائعاً، والإتحاد له ماله الخاص ويتكون في الغالب من اشتراكات التي قد يلزم الأعضاء بدفعها ومن المال الذي يجمع من الأعضاء للإنفاق منه على إدارة الأجزاء الشائعة[١٩].

الفرع الثاني : تكوين إتحاد الملاك

يثور التساؤل عن كيفية تكوين إتحاد الملاك واختيار أعضاءه من قبل الجمعية العمومية ولذا سوف اتناول في هذا الفرع تكوين إتحاد الملاك من حيث أعضاء إتحاد الملاك، الجمعية العمومية لإتحاد الملاك، مأمور إتحاد الملاك.

أولاً: أعضاء إتحاد الملاك : أن أعضاء الإتحاد هم ملاك الطبقات والشقق، ويكتسب العضوية كل من يمتلك وحدة من وحداته شقة أو طبقة في تاريخ لاحق على قيد الإتحاد وتبدأ العضوية من تاريخ التمليك، وتزول العضوية في الإتحاد بإحدى الحالتين :

الحالة الاولى / انتقال ملكية عضو الإتحاد لنصيبه في العقار إلى الغير بحيث لا يصبح مالكاً لشقة أو طبقة فيه.

الحالة الثانية / تمام سداد اقساط الثمن بالنسبة إلى بائع العقار بالتقسيط، ولملاك الشقة أو الطبقة في حالة تعددهم أن يختاروا من يمثلهم في عضوية الإتحاد فإن تعذر اتفاقهم يعين من

يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بناءاً على طلب أحد الشركاء بعد إعلان الملاك الأخرين لسماع أقوالهم.

وإذا كانت القاعدة العامة في بيع العقارات أن تعد البيع غير المسجل لا ينقل الملكية فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير، وعلى ذلك يبقى بائع الطبقة أو الشقة بعقد غير مسجل هو المالك القانوني ويعتبر عضواً في الإتحاد[٢٠].

أما في حالة بيع الطبقة أو الشقة بالتقسيط واشتراط البائع أن يكون نقل الملكية إلى المشتري بعد استيفاء كامل الثمن وتخلي البائع عن حيازته للطبقة أو الشقة لمبيعه فأن الملكية تنتقل إلى مشتري الطبقة أو الشقة معلقة على شرط واقف ويستبقي البائع ملكية هذه العين معلقة على شرط فاسخ. وتثير هذه الحالة إلى البحث فيمن يكون عضواً في إتحاد الملاك هل هو البائع بصفته المالك الحقيقي للطبقة أو الشقة أم هو المشتري بصفته الحائز الفعلي للطبقة أو الشقة والمنتفع الحقيقي بالأجزاء المشتركة ولذلك نرى أن الفقرة الثانية من المادة (٧٣) من القانون رقم ٧٩/٤٩ قد أجابت عن هذا التساؤل وهو ((بأن يكون البائع للعقار بالتقسيط عضواً في الإتحاد وحتى تمام الوفاء بكامل أقساط الثمن كما يكون المشتري بعقد غير مسجل عضواً في الإتحاد))[٢١].

ثانياً: الجمعية العمومية لإتحاد الملاك :

أ- تشكيل الجمعية : تتكون الجمعية العمومية للإتحاد من كل ملاك الشقق كما هي القاعدة والأصل العام في كل الجمعيات العمومية وأكدت ذلك المادة (٨٦٤) من القانون المدني المصري باشتراطها أن يدعي جميع ذوي الشأن إلى الاجتماع.

ب- انعقاد الجمعية: تدعى الجمعية العمومية للانعقاد بناءً على طلبات مأمور الإتحاد أو بناءً على طلب عدد من الأعضاء يملكون ٢٠% على الأقل من وحدات العقار، أو بناءً على طلب الوحدة المحلية المختصة. ويجب أن تسلم الدعوة لانعقاد الجمعية لأعضاء الإتحاد أو من يمثلهم قانوناً باليد مع توقيعهم بما يفيد التسلم وذلك قبل موعد الانعقاد

بأسبوع على الاقل، ويعلن عنها بمدخل العقار ويحدد في الدعوة جدول الاعمال ومكان الانعقاد وموعده.

ت- نصاب الاجتماع : لا يمكن انعقاد الجمعية العمومية إلا بحضور مالكي ٦٠% على الأقل من الأنصبة في العقار، فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع انعقدت الجمعية العمومية بناءً على دعوة ثانية خلال الخمسة عشر يوماً التالية.

ث- ويعتبر اجتماعها الثاني صحيحاً أياً كان عدد الأعضاء الحاضرين وأياً كانت ملكيتهم[٢٢].

ج- الأغلبية اللازمة لاتخاذ القرارات : تنص المادة (٨٦٤) من القانون المدني المصري على أنه إذا لم يوجد نظام للإدارة أو إذا خلا النظام من النص على بعض الأمور تكون إدارة الأجزاء المشتركة من حق الإتحاد وتكون قراراته في ذلك ملزمة بشرط أن يدعي جميع ذوي الشأن بكتاب موصى عليه إلى الاجتماع وأن تصدر القرارات من أغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الانصباء. ولكن نجد أن المشرع الفرنسي قد أجرى تعديلات تتعلق بتنظيم التصويت داخل الجمعية العمومية لإتحاد الملاك وذلك بمقتضى القانون رقم ٦٦-١٥٠١ الصادر في ٢٨ ديسمبر ١٩٦٦ إذ استهدف المشرع الفرنسي بهذا التعديل منع هيمنة أحد الملاك على الجمعية العمومية للإتحاد إذا كان جملة الحصص التي يملكها في العقار تزيد على النصف، إذ يخشى من هيمنته على قرارات الإتحاد بمقتضى النصاب الذي يملكه فقرر المشرع الفرنسي أن الاصوات التي يمتلكها المالك الذي يمتلك حصصاً في العقار تزيد على النصف سوف تنتقص إلى الحد المعادل إلى مجموع اصوات الملاك الاخرين[٢٣].

ح- اختصاصات الجمعية العمومية : طبقاً لنص المادة (٢٠) من قرار وزير الإسكان المصري رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ بإصدار النظام النموذجي لإتحاد الملاك يشمل اختصاص الجمعية العمومية كل ما يتعلق بإدارة واستغلال الأجزاء المشتركة من العقار ولها على الأخص ما يلي :-

١- التصديق على نظام الإتحاد وتعديله كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

٢– تعين مأمور الإتحاد وعزله.

٣– تقرير أجر لمأمور الإتحاد وتحديد هذا الأجر في حالة تقريره.

٤– الموافقة على إجراء تأمين مشترك من الاخطار التي تهدد العقار.

٥– الموافقة على إجراء أية أعمال أو تركيبات ما يترتب عليه زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه.

٦– تحديد الشروط والتعويضات والالتزامات التي تفرض على الأعضاء.

٧– تحديد الإجراءات اللازم اتخاذها لمواجهة حالة هلاك البناء بحريق أو سبب أخر وتحديد ما يفرض على الأعضاء من التزامات لتجديده.

٨– تحديد الاشتراطات التي يؤديها الأعضاء لمواجهة مصاريف الإتحاد.

٩– النظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوي الشأن.

١٠– تعيين حراس العقار والبوابين وغيرهم من العاملين به وعزلهم وتحديد أجورهم ومكافأتهم ويجوز أن يفوض مأمور الإتحاد في هذا الخصوص.

١١– منح قروض للأعضاء لتمكينهم من القيام بالتزاماتهم.

١٢– تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة في العقار.

١٣– إقرار الموازنة العامة التقديرية للإتحاد.

١٤– التصديق على الحساب الختامي للإتحاد.

١٥– فض المنازعات التي تنشأ بين الأعضاء وبعضهم بسبب يتعلق بملكيتهم المشتركة في العقار.

١٦– تصفية الإتحاد عند انقضائه.

ويلاحظ أن هذه الاختصاصات ليست واردة على سبيل الحصر فيمكن إضافة اختصاصات أخرى تقتضيها ظروف الحال طبقاً للظروف الخاصة لكل إتحاد[٢٤].

ثالثاً: مأمور الإتحاد :– تنص المادة (٨٦٦) من القانون المدني المصري على أن ((يكون للإتحاد مأمور يتولى تنفيذ قراراته ويعين بالأغلبية المشار إليها في المادة (٨٦٤) من نفس القانون فأن لم يتحقق بالأغلبية يعين بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد اعلان الملاك الاخرين لسماع اقوالهم، وعلى المأمور إذا اقتضى الحال أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها وله أن يطالب كل ذي شأن بتنفيذ هذه الالتزامات))[٢٥]. كل هذا ما لم يوجد نص في نظام الإتحاد يخالفه، ويمثل المأمور الإتحاد أمام القضاء حتى في مخاصمة الملاك إذا اقتضى الأمر ولكن ذلك مشروط بموافقة إتحاد الملاك.

وفي ذلك ذهبت محكمة النقض الفرنسية إلى أنه لا يجوز للمدير رفع الدعوى إلا إذا فوضته في ذلك الجمعية العمومية لإتحاد الملاك ويثبت هذا التفويض عن طريق محضر اجتماع موقع منهم وتتوافر فيه الشروط التي حددها القانون كما أن هذا التفويض يجب أن يكون موجها شخصياً إلى مدير الإتحاد.

ويجوز عزله بقرار تتوافر فيه الأغلبية المشار إليها في المادة (٨٦٤) انفة الذكر أو بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بعد اعلان الشركاء لسماع اقوالهم في هذا العزل. وسنبين فيما يأتي اختصاصات مأمور الإتحاد وأجوره وكيفية عزله، وكما يأتي:–

أ–اختصاصات مأمور الإتحاد : مأمور الإتحاد هو الاداة التنفيذية للجمعية العمومية للإتحاد وبهذه الصفة يتولى اختصاصات نصت عليها المادة المذكورة آنفاً (٨٦٦) وكما نصت عليها المادة (٢٢) من قرار ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن النظام النموذجي المصري لإتحاد الملاك وهي كالأتي :

١– قيد الإتحاد ما لم يكن قد سبق قيده.

٢– تنفيذ قرارات الجمعية العمومية.

٣– الاشراف على أعمال الإتحاد من النواحي الإدارية والمالية.

٤–الاشراف على أعمال البوابين والحراس وغيرهم من العاملين بالعقار.

٥–اعداد ميزانية تقديرية للإتحاد تشمل تحديد اوجه الانفاق المطلوبة خلال السنة المالية ومصادر التمويل المقترحة.

٦–اقتراح الاشتراكات الشهرية أو السنوية التي يؤديها أعضاء الإتحاد لمواجهة مصروفاته.

٧–اعداد حساب ختامي في نهاية كل سنة مالية يبين فيه ما تم انفاقه من مصروفات الإتحاد واوجه الانفاق.

٨–تمثيل الإتحاد امام الغير وامام القضاء حتى في مخاصمة أي من الأعضاء[٢٦].

ب– أجر المأمور : تنص المادة (٨٦٧) من القانون المدني المصري ((أجر المأمور يحدده القرار أو الأمر الصادر بتعينه)) وأن الذي يقوم بتحديد أجر المأمور الجمعية العمومية للإتحاد، أو يقوم بتحديده رئس المحكمة الابتدائية إذا كان هو الذي تولى تعينه ويمكن إعادة النظر في الأجر من الجهة التي حددته بالنقص أو الزيادة[٢٧].

ويدخل الأجر الذي يتقاضاه مأمور الإتحاد ضمن التكاليف التي تنفق على الأجزاء المشتركة للبناء فتضاف إليها وتقسم بين الأعضاء كل بنسبة حصته. ويصح أن يتبرع المأمور بعمله فلا يطلب أجراً إذا كان المأمور واحداً من الملاك، وله الرجوع في تبرعه وطلب تحديد أجر له إذا رأى أن الأعمال الموكلة إليه تستغرق من وقته ومن جهده ما يستحق عليه اجراً[٢٨].

ج–عزل المأمور : تقضي الفقرة الثانية من المادة (٨٦٧) مدني المصري على أنه يجوز عزل المأمور بقرار يتوافر فيه الأغلبية المشار إليها في المادة (٨٦٤) أو بأمر صادر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بعد اعلان الشركاء لسماع اقوالهم في هذا العزل. والعزل يكون أما لإخلال المأمور بالتزاماته إخلالاً واضحاً، أو لعدم صلاحيته لما وكل إليه عن العمل أو لغير ذلك عن الأسباب الجدية، وكما يجوز عزل المأمور يجوز كذلك أن يتنحى بنفسه عن القيام بالوكالة المعهودة إليه. وليس من الضروري أن تكون الجهة التي قامت بتعيينه هي التي تقوم بعزله فقد يختاره ويعزله رئيس المحكمة أو بالعكس يعينه رئيس المحكمة ويعزله الإتحاد بالأغلبية المعتادة[٢٩].

الفرع الثالث : انقضاء إتحاد الملاك

ينقضي إتحاد الملاك أما في حالة ورود تعديل في ملكية العقار وذلك من خلال إصدار النظام النموذجي لإتحاد الملاك وينقضي إذا تم تعديل في ملكية العقار بحيث يقل عدد ملاكه عن ستة وذلك ما لم يتفق الملاك على استمراره وفي هذه الحالة تنقضي ملكية الطبقات لتخلف شرط تعدد الملاك والذي يميزها عن حق الملكية المفرزة.

وكذلك ينقضي الإتحاد في حالة هلاك البناء ولم يصدر قرار بتجديده فأن الإتحاد ينقضي لانقضاء الغرض من تكوينه. وينقضي أيضاً في حالة نزع ملكية العقار وفي حالة انقضاء الإتحاد تتولى الجمعية العمومية تصفية الإتحاد وفقاً للقواعد التي تحددها[٣٠].

المطلب الثاني : التعريف بإتحاد الشاغلين وتكوينه

في ظل أحكام القانون المدني المصري وتشريعات إيجار الأماكن الخاصة بإتحاد الملاك، فأن الجمعية العمومية للإتحاد قاصرة على ملاك العقار أو أصحاب الحقوق العينية، أما بعد التعديلات التي ادخلها القانون المدني وتنظيمه لإتحاد الشاغلين فإن الجمعية العمومية لإتحاد الشاغلين لم تعد قاصرة على ملاك الوحدات السكنية وأصحاب الحقوق العينية مثل حق السكنى والانتفاع بل تمتد أيضاً إلى المستأجرين الذين يستفيدون من أحكام الامتداد القانوني[٣١]. ووفقاً لهذا التعبير فسوف نتناول ماهية إتحاد الشاغلين في الفرع الأول وتكوين إتحاد الشاغلين في الفرع الثاني.

الفرع الأول: ماهية إتحاد الشاغلين

إن إتحادات الشاغلين يقتصر تكوينها على العقارات التي تشغل وحداتها بناء على سند ملكية، أو بناء على عقود إيجار، وبذلك عند صدور القانون المصري رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٨ نص على فصل خاص في شأن تنظيم إتحاد شاغلي المباني إسوة بإتحاد الملاك من أجل الحفاظ على المباني وصيانتها وبذلك فقد نصت المادة (٧٢) من القانون المذكور ((الزام الوحدات المحلية وغيرها من الجهات خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية

للقانون بأن تخطر شاغلي العقارات بإنشاء هذا الإتحاد أو توفيق اوضاع إتحاد الملاك القائم))[٣٢].

أما في حالة عدم الالتزام بذلك تتولى الوحدة المحلية تعيين لجنة مؤقتة للإدارة (مكونة من رئيس ونائب وأمين صندوق من غير الشاغلين) تتولى المهام المنوط بها إتحاد الشاغلين. ويسري تنظيم إتحاد الشاغلين على المباني والمنشآت في وحدات الإدارة المحلية والمجتمعات العمرانية الجديدة والمباني التي يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص.

وأُخرجَ من نطاق هذا السريان :-

١- المباني المستغلة إدارياً بالكامل لجهات حكومية.

٢- المنشآت الخاصة الفندقية والسياحية.

٣- المساكن المملوكة لشخص اعتباري والمخصصة بأكملها لسكن العاملين بها.

٤- المساكن التي تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة.

٥- العقارات الخاضعة بالكامل للقانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني المصري على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها في المادة (٦٩) من القانون المدني المصري[٣٣].

- اختصاصات الإتحاد :- يتولى إتحاد الشاغلين كما في نص المادة (٧٥) من القانون المدني المصري وهو الحفاظ على سلامة العقار واجزائه المشتركة وملحقاته وضمان صيانته وترميمه وتدعيمه والحفاظ على طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار[٣٤].

الفرع الثاني : تكوين إتحاد الشاغلين

يتضح من سياق نصوص المواد (٧٢-٧٧-٧٨-٨٠-٨١-٨٤-٨٦) من القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٨ أن إتحاد الشاغلين يتكون من عناصر ثلاثة هي (أعضاء الإتحاد – الجمعية العمومية – مجلس الإدارة) وسوف نتولى تفصيل هذه الأحكام العامة على النحو التالي:

أولاً : أعضاء إتحاد الشاغلين :- أستهل المشرع في نص المادة (٧٧) من قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ((يعد عضواً بإتحادات الشاغلين كلاً من يشغل وحدة في العقار سواء كان مالكاً لها أو صاحب حق انتفاع أو مشترياً بعقد غير مسجل أو مستأجر لها سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً الخ....). ويفهم من سياق هذا التشريع أن المشرع تناول جميع صور الملكية أو الحيازة للعقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون فجعل المالك صاحب حق الانتفاع والمشتري بعقد غير مسجل والمستأجر للوحدة السكنية مالك العقار كله أو بعضه فشمل الملاك غير الشاغلين والشاغلين حتى يقطع كل خلاف حول الملتزم بأعباء الشاغل للعقار.

ولكن المشرع استدرك في المادة (٧٢) من ذات القانون ووضع نصاب يجب أن لا يقل عنه عدد الوحدات وهو أن يكون العقار الخاضع لأحكام القانون لا يقل عدد وحداته عن خمس وحدات سواء كانت سكنية أو غير سكنية مشغولة كمالك بموجب حق انتفاع أو مؤجره لصالح أشخاص طبيعيين أو اعتباريين وأجاز المشرع في حالة التجمعات السكنية سواء كانت مجاورة واحدة أو اكثر تكوين إتحاد الشاغلين لهذه المجموعة العقارية المتجاورة سواء بأنشاء شركة للإدارة أو الصيانة ويكون لها ذات اختصاصات إتحاد الشاغلين طبقاً لما يرد في اللائحة التنفيذية لهذا القانون.[٣٥]

ثانياً : الجمعية العمومية :- تعتبر الجمعية العمومية لإتحاد الشاغلين العمود الفقري لتنظيم الإتحاد ومباشرة نشاطه ولذلك تناول المشرع المصري في المادة (٨١) من القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ((تشكيل الجمعية العمومية لإتحاد الشاغلين من كافة أعضاء الإتحاد وتنعقد مرة على الاقل كل سنة)) أو بناء على طلب من مجلس الإدارة أو بدعوة من ربع الأعضاء أو بناء على طلب الجهة الإدارية وتوجه الدعوة للحضور إلى جميع الأعضاء قبل الميعاد المحدد بخمسة عشر

يوماً على الاقل وتتم الدعوة بالطريق الذي رسمه المشرع في اللائحة التنفيذية لهذا القانون سواء بناء على طلب مجلس الإدارة أو ربع عدد الأعضاء ولهذه الجمعية على الاقل أو بناء على طلب الجهة الإدارية[٣٦].

وفي حالة تمام الدعوة إلى الانعقاد كما نظمها المشرع في المادة (٨٤) من القانون المذكور أي إذا حضر الأغلبية المطلقة أي النصف بالإضافة إلى واحد بنسبة اكثر من ٥٠% فيكون الاجتماع صحيحاً وإذا لم يكتمل العدد المذكور تؤجل لمدة ساعة على الاقل أو مدة خمسة عشر يوماً كحد اقصى حتى تاريخ الاجتماع الأول وإذا لم يكتمل العدد بعد ذلك فأن اجتماع الجمعية العمومية يكون صحيحاً بحضور أي عدد من الأعضاء ويجوز العمل بالمادة (٨٢) من القانون المذكور بأن أي عضو ولو كان ممثلاً لشخص اعتباري أو لمالك في العقار أو الشاغلين المتعددين لوحدة واحدة أن يوكل عنه من يراه في حضور اجتماعات الجمعية العمومية ويجوز الوكالة في الحضور عن أي عضو من الأعضاء[٣٧].

- اختصاصات الجمعية العمومية لإتحاد الشاغلين :- تناول المشرع المصري هذه الاختصاصات في المواد (٧٨-٨٠) من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ والتي تتمثل في تشكيل مجلس إدارة الإتحاد المكونة من رئيس للإتحاد وامين للصندوق وعضو وفي حالة زيادة عدد الأعضاء عن سبعة أعضاء ينتخب نائب للرئيس وإذا رفض المالك أو الملاك رئاسة الإتحاد انتخبت الجمعية العمومية رئيساً للإتحاد من بين الأعضاء غير الملاك وإذا تعذر على الجمعية العمومية تعيين رئيساً لأي سبب كان تتولى الوحدة المحلية كما سبق القول تعيين رئيس مؤقت من غير الشاغلين إلى حين قيام الجمعية العمومية لتعيين رئيساً للإتحاد بدلاً من المؤقت.
- وكذلك يتولى الإتحاد الحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته وضمان صيانته وترميمه وتدعيمه والحفاظ على طابعه المعماري وكل هذا العمل يكون داخلاً في اختصاص الجمعية العمومية، وكذلك ادخل المشرع تحديد الالتزامات المالية وهي الاشتراكات السنوية أو الشهرية أو اية مبالغ مالية يتم تحديدها لزوم الصيانة أو الترميم لأنها تشمل جميع

الشاغلين في المبنى سواء كان مالك أو منتفع أو مستأجر أو حتى واضع يد مستند من القانون. (٣٨)

ثالثاً / سلطات إتحاد الملاك والشاغلين:- إذا كان إتحاد ملاك الطبقات أو الشقق يقوم بداءة بشراء قطعة ارض للبناء عليها ثم يتولى عملية البناء ويعهد بها إلى شركة أو مقاول ثم يقسم ويوزع طبقات أو شقق هذا المبنى على الأعضاء.

فأن الإتحاد إذن يختص بإدارة الأجزاء المشتركة فقط، أما الأجزاء المفرزة فهي تخضع في ادارتها لسلطة المالك دون تدخل من الملاك الاخرين، وادارة الأجزاء المشتركة أما أن تكون من أعمال الإدارة المعتادة وأما تكون من أعمال الإدارة غير المعتادة وسوف نتناول فيما يلي الأحكام الخاصة بكل منهما :-

١- أعمال الإدارة المعتادة :- تشمل أعمال الإدارة المعتادة القرارات المتعلقة بالحفظ والصيانة والحراسة للأجزاء المشتركة مثل اصلاح جدار يهدد بالسقوط أو تدعيم الدار، أو اصلاح انابيب المياه وكذلك اصلاح المصعد واستبدال الأجزاء التالفة في العقار، وإنارة السلم وغيرها.

كما يدخل في أعمال الإدارة المعتادة التأمين على العمارة أي المبنى ضد الحريق وغير ذلك من الحوادث التي تتم عن طريق المصعد من خلال التأمين سواء كان تأميناً من المسؤولية أو تأميناً عن الاضرار، ويفرض في سبيل ذلك أن يتحمل الأعضاء أقساط التأمين كل بنسبة قيمة ما يملك.

والاتحاد يعقد التأمين لمصلحة الأعضاء فكل عضو يكون مستفيداً من هذا التأمين بقدر حصته وهو الذي يستحق مبلغ التأمين إذا تحقق الخطر المؤمن منه(٣٩).

٢- أعمال الإدارة غير المعتادة :- يقوم الإتحاد بكافة أعمال الإدارة غير المعتادة المتعلقة بالتغييرات الاساسية في الغرض الذي أعد له البناء لتحسين الانتفاع به، ولقد اوردت المادة (٨٢٩) من القانون المدني المصري تعريفاً لهذه الاعمال والتي تتمثل في التغييرات على السطح المشترك إلى حجرات أو بناء طبقة اضافية أو إنشاء مصعد، وكذلك منح قروض

للأعضاء التي تنص عليها المادة (٨٦٩) من القانون المدني المصري على أن ((كل قرض يمنحه الإتحاد لأحد الشركاء لتمكينه من القيام بالتزاماته، يكون مضموناً بامتياز على الجزء المفرز الذي يملكه، وعلى حصته الشائعة في الأجزاء المشتركة من العقار)) والمفروض هنا أن الإتحاد يمنح قرضاً لأحد الشركاء ومن ماله الخاص لكي يقوم العضو في الإتحاد القيام بالتزامه، أما إذا كان القرض ليس الغرض منه تمكين العضو من القيام بالتزامه فأن القانون لا يجعله مضموناً بحق امتياز.

٣- ويقوم بتلك الاختصاصات مجلس إدارة الإتحاد تنفيذاً لقرارات الجمعية العمومية حيث يتولى رئيس المجلس الدعوة إلى عقد اجتماعات الجمعية، كما يباشر اجراءات قيد الإتحاد في السجلات الخاصة بالوحدة المحلية المختصة. وعليه أن يخطرها بما يطرأ من تعديل على البيانات الخاصة بالعضوية ويتولى إدارة وتصريف شؤون إتحاد الشاغلين وتمثيله امام القضاء والجهات الحكومية[٤٠].

الخاتمـــــة

وفي نهاية هذا البحث لا يسعنا إلا أن نقرر عدم وجود تنظيم تشريعي يحل المشاكل القانونية لملكية الشقق والطبقات وخاصة في حالة وجود ملاك لهذه الشقق تتباين طباعهم وأن هذه المشاكل تزداد كلما ازدادت وتعددت وحدات المبنى وارتفعت طوابقه لأنه في مثل هذه الحالات تكون المنازعات الناجمة عن إدارة العقار واستعمال ملاك الشقق لوحداتهم اكثر تعقيداً مما يدفع هذه المنازعات إلى ساحات المحاكم وهو ما يؤثر في العلاقات الاجتماعية بين ملاك العقار وهو ما يهدد السلام الاجتماعي وكل هذا يعود إلى غياب التنظيم التشريعي وكذلك توجد العديد من التساؤلات في حالة تعاظم تكاليف وصيانة وترميم هذه الشقق والطبقات مما يصعب توحيد واجتماع كلمة الملاك بل قد يصبح مستحيلاً لأنه الغالب في هذا الوضع يقرر ملاك هذه الشقق بيعها.

المقترحات

١- إصدار قانون موحد لإتحاد الملاك وإتحاد الشاغلين يتضمن وصفاً للعقار وأجزائه المشتركة وتخصيص كل منها وذلك للحد مما قد ينشأ من منازعات بين الملاك.

٢- تنظيم عملية البناء والتخطيط العمراني ومواجهة العشوائيات ومخالفات البناء.

٣- وضع قيود وضوابط لحقوق الملاك والتزاماتهم من خلال الانتفاع بالأجزاء المشتركة وتعيين الحدود الفاصلة بين استعمال الأجزاء المفرزة والاجزاء المشتركة.

٤- إلزام الملاك بالمساهمة في نفقات صيانة الأجزاء المشتركة وترميمها للتأمين عليها من الاضرار التي يصيبها عند الاستخدام وتكون على شكل اشتراكات شهرية وسنوية.

الهـــوامـــش

١- د. عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الاصلية، دار النهضة العربية، بيروت،ص٨٥.

٢- د. احمد عبد العال ابو قرين، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على اجزاءها المفرزة والمشتركة، مكتبة جامعة عين شمس، الطبعة الثانية،٢٠٠١،ص٦.

٣- المواد (٦٤-٦٨) من مرشد الحيران.

٤- المواد (٢٩٠-٢٩٧) من قانون التسجيل العقاري العراقي ٤٣ لسنة ١٩٧١.

٥- د. غني حسون طه و د.محمد طه البشير، الحقوق العينية الاصلية والتبعية، المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠٠٩،ص١٥٢.

٦- مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، ج٣، بغداد،١٩٧٩،ص٣٣٦.

٧- القاضي الدكتور، عبدالفتاح مراد، شرح إتحاد الملاك وملكية الشقق، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، ص٣١.

٨- د.محمد حسن قاسم، موجز الحقوق العينية الاصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان،٢٠٠٦،ص١٨٢.

٩- د. احمد عبد العال ابو قرين، مرجع سابق،ص٥٩.

١٠- د.محمد حسن قاسم، مرجع سابق،ص١٩٠.

١١- د.مراد محمود حيدر، ملكية الطوابق والشقق احكامها والاثار المترتبة عليها في الفقه الإسلامي والقانون المدني دراسة مقارنة، منشأة المعارف، الاسكندرية،٢٠١٠،ص٢٧٢.

١٢- د. خالد حمدي يوسف، شرح أحكام النظام القانوني لإتحاد الملاك وملكية الطبقات والشقق، دار الكتب القانونية، مصر، ٢٠٠٥،ص٢٠٣.

١٣- د.غازي عبد الرحمن ناجي، ملكية الشقق والطبقات، مركز البحوث القانونية، بغداد،، ١٩٨٧،ص١٥٩.

١٤- د. احمد عبد العال ابو قرين، مرجع سابق، ص٢٥.

١٥- د.محمد لبيب شنب، الحقوق العينية الاصلية (اسباب كسبها وصورها)، الطبعة الثالثة، ص١١٧.

١٦- المادة (٨٦٢) من القانون المدني المصري.

١٧- القاضي الدكتور عبد الفتاح مراد، مرجع سابق،ص٧٥.

١٨– د. خالد حمدي يوسف، مرجع سابق، ص٢٢٣.

١٩– المحامي اسماعيل العشري، إتحاد الملاك، ١٩٨٤، ص٣٨.

٢٠– القاضي الدكتور عبد الفتاح مراد، مرجع سابق،ص٨٠.

٢١– المحامي اسماعيل العشري، مرجع سابق،ص٤٢.

٢٢– د.السيد علي المغازي، ملكية طبقات المنازل، دار الفكر العربي، ١٩٤٩،ص٩٠.

٢٣– د. سعيد سعد عبد السلام، إتحاد الملاك وصيانة الثروة العقارية في ظل أحكام قانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ واللائحة التنفيذية، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الاولى،٢٠١٠،ص٩٥.

٢٤– القاضي الدكتور عبد الفتاح مراد، مرجع سابق، ص٨٤.

٢٥– المادة (٨٦٦) من القانون المدني المصري.

٢٦– د.هلال يوسف ابراهيم، إتحاد الملاك للمصرين والاجانب، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية،١٩٩٤،ص١٤٥.

٢٧– المادة (٨٦٧) من القانون المدني المصري.

٢٨– د.حمد بن محمد بن حمود العبري، ملكية الشقق والطبقات، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون سنة،ص١٣٣.

٢٩– المحامي اسماعيل العشري، مرجع سابق، ص٥٣.

٣٠– د.هلال يوسف ابراهيم، مرجع سابق، ص١٤٩.

٣١– د.احمد عبد العال ابو قرين، مرجع سابق، ص١٥٣.

٣٢– المادة (٧٢) من قانون إتحاد الشاغلين المصري.

٣٣– د.غازي عبد الرحمن ناجي، مرجع سابق، ص١٧٢.

٣٤– الاستاذ سمير عبد السميع الأودن، تنظيم إتحاد الشاغلين في ظل قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨،منشأة المعارف، ٢٠٠٩،ص٦٠.

٣٥– د.سعيد سعد عبد السلام، مرجع سابق، ص٣٤.

٣٦– الاستاذ سمير عبد السميع الأودن، مرجع سابق،ص٦٣.

٣٧– د.احمد عبد العال ابو قرين، مرجع سابق،ص١٥٤.

٣٨– د. سعيد سعد عبد السلام، مرجع سابق، ص٣٧.

٣٩– د.عبد الفتاح مراد، مرجع سابق،ص٨٩.

٤٠– الاستاذ سمير عبد السميع الأودن، مرجع سابق، ص١١٢.

المصـــــــادر

أولاً : الكتب

١– د.السيد علي المغازي، ملكية طبقات المنازل، دار الفكر العربي، ١٩٤٩.

٢– القاضي الدكتور عبد الفتاح مراد، شرح إتحاد الملاك وملكية الشقق، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، بدون سنة طبع.

٣– المحامي اسماعيل العشري، إتحاد الملاك، بدون ذكر مطبعة، ١٩٨٤.

٤– د. احمد عبد العال ابو قرين، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على اجزاءها المفرزة والمشتركة، مكتبة جامعة عين شمس، الطبعة الثانية، ٢٠٠١.

٥– د.حمد بن محمد بن حمود العبري، ملكية الشقق والطبقات، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون سنة طبع.

٦– د.خالد حمدي يوسف، شرح أحكام النظام القانوني لإتحاد الملاك وملكية الطبقات والشقق، دار الكتب القانونية، مصر، ٢٠٠٥.

٧– د.سعيد سعد عبد السلام، إتحاد الملاك وصيانة الثروة العقارية في ظل أحكام قانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ واللائحة التنفيذية، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الاولى، ٢٠١٠.

٨– د.سمير عبد السميع الأودن، تنظيم إتحاد الشاغلين في ظل قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، منشأة المعارف،٢٠٠٩.

٩– د. عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الاصلية، دار النهضة العربية، بيروت، بدون سنة طبع.

١٠– د.غازي عبد الرحمن ناجي، ملكية الشقق والطبقات، مركز البحوث القانونية، بغداد،١٩٨٧.

١١- د.غني حسون و د.محمد طه البشير، الحقوق العينية الاصلية والتبعية، المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠٠٩.

١٢- د.محمد حسن قاسم، موجز الحقوق العينية الاصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ٢٠٠٦.

١٣- د.محمد لبيب شنب، الحقوق العينية الاصلية (اسباب كسبها وصورها)، الطبعة الثالثة، بدون سنة طبع.

١٤- د.مراد محمود حيدر، ملكية الطوابق والشقق واحكامها والاثار المترتبة عليها في الفقه الإسلامي والقانون المدني دراسة مقارنة، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠١٠.

١٥- مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري،ج٣،بغداد،١٩٧٩.

١٦- د. هلال يوسف ابراهيم، إتحاد الملاك للمصرين والاجانب، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ١٩٩٤.

ثانياً : الانظمة والقوانين

١-قانون البناء رقم ١١٩لسنة ٢٠٠٨.

٢-قانون التسجيل العقاري ٤٣لسنة ١٩٧١.

٣-القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.

٤-القانون الجديد لتنظيم إتحاد الشاغلين.

Legal System for Both Unions of Real estate's Owners and leaseholders

Assistant Lecturer. Mohammad Hammed Mohammad
College of Law and Political Sciences-University of Diyala

Abstract

Owing to the spread of thorny crisis of housing and the phenomenon of ownership for the apartments with the want to prolong the lives of real estate divided into floors and apartments in order to ensure a good management and a good utility. It is necessary to organize the Co-proprietorship of the real estate due to neglecting premises' facilities causing damages for many of them. Thus, the interests of the participants themselves were threatened by these co-parts because the owners of theses apartments are being indifferent and paying no attention such problem. Since the legislative rules stated in the civil law are insufficient and not suitable for the protection of these properties. So, the legislator must issue a legislation involves establishing a Union for both the real estate's owners and for the occupants, leaseholders, as well. This Union is to addresses the organization of the premises and to put a general approved strategy for preserving them, maintaining the ramshackle structures, regulating the relationship between the lessor and the lessee and for determining the duties of maintenance and restoration of such properties.