مجلة جامعة تشرين – سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية

اسم المقال: الأحكام القانونية للأجزاء المشتركة في الملكية العقارية الطابقية بموجب القانون رقم 55 لعام 2002م
اسم الكاتب: د. رشا شربا، رشا فيصل الفتال
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/5221
تاريخ الاسترداد: 2026/11/04 00:59 +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 جامعة تشرين – سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية – ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية _ سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية المجلد (40) العدد (6) 2018
Tishreen University Journal for Research and Scientific Studies -Economic and Legal Sciences Series Vol. (40) No. (6) 2018

الأحكام القانونية للأجزاء المشتركة في الملكية العقارية الطابقية بموجب القانون رقم 55 لعام 2002م

د. رشا شربا*
رشا فيصل الفتال**

(تاريخ الإيداع 21 / 10 / 2018. قُبِل للنشر في 25 / 11 / 2018)

□ ملخّص □

إن ظاهرة انتشار الأبنية ذات الملكية العقارية الطابقية، والانتقال من حالة البناء الأفقي إلى حالة البناء العمودي، له من المزايا في مواجهة أزمة السكن التي تعاني منها سوريا، كما له من المساوئ التي تمثلت بتفكك الروابط بين المالكين بسبب الخلافات على صيانة وإدارة الأجزاء المشتركة مما أدى إلى عدم العناية الواجبة بمرافق المبنى المشترك فتعطل الكثير منها، وأصبحت مصالح المالكين أنفسهم مهددة. فالنظام القانوني الذي اتخذه المشرع في الملكية العقارية الطابقية يشمل البناء المكون من عدة طبقات أو شقق، وكل طبقة تتكون من أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة، الأمر الذي أوجب علينا الإشارة إلى ماهية الأجزاء المشتركة، وخصائصها، والتكييف القانوني لها، بالإضافة إلى آليات تحديدها وتحديد نصيب الشاغل في الأجزاء المشتركة.

الكلمات المفتاحية: الأجزاء المشتركة، الملكية العقارية المشتركة، الأجزاء المفرزة، الشاغل.

* أستاذ ، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق ، جامعة دمشق، سورية.
** طالبة دكتوراه ، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق ، جامعة دمشق، سورية.

مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية _ سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية المجلد (40) العدد (6) 2018
Tishreen University Journal for Research and Scientific Studies -Economic and Legal Sciences Series Vol. (40) No. (6) 2018

Legal provisions of the common parts in the real estate floor Under Law No. 55 of 2002

Dr. Amal SHarba*
Rasha Faisal Al-Fattal**

(Received 21 / 10 / 2018. Accepted 25 / 11 / 2018)

□ ABSTRACT □

The phenomenon of the spread of buildings with the ownership of the real estate floor, and the transition from the state of horizontal construction to the state of urban construction, it has advantages in the face of the housing crisis experienced by Syria, as well as the disadvantages of the disintegration of the links between owners because of differences on the maintenance and management of the common parts, Due to lack of due diligence on common building facilities, many of which have been disrupted, and the interests of the owners themselves have been threatened. The legal system adopted by the legislator in the ownership of the real estate floor includes the construction consisting of several layers or apartments, each layer consists of special parts and parts of the joint, which required us to indicate what the common parts and characteristics, and the legal adaptation to them, in addition to mechanisms to identify and share the concern In the shared parts.

Keywords: common parts, common property ownership, detached parts, concern**.**

* **Professor, Private Law Department, Faculty of Law, Damascus University, Syria.**

** **Postgraduate student , Private Law Department, , Faculty of Law, Damascus University, Syria.**

مقدمة:

إن ظاهرة الارتفاع المستمر لعدد السكان في سوريا، جعل من الأبنية ذات الملكية المتعددة حاجة ملحة للانتقال من حالة البناء الأفقي إلى حالة البناء العمودي. إلا أن هذا الانتقال كما له من المزايا في استيعاب أزمة السكن، له من المساوئ في اهمال صيانة وإدارة الأجزاء المشتركة في الملكية العقارية الطابقية، بسبب الأحكام التي وضعها القانون المدني[1] الذي جعل تشكيل اتحاد يضم جميع المالكين–اتحاد الملاك– جائزاً، مما أدى إلى تفكك الروابط بين أصحاب الشقق في البناء الواحد، وعدم العناية الواجبة بالأجزاء المشتركة واهمالها والانتفاع بها على الوجه المخصص لها فتعطل الكثير منها، وأصبحت مصالح الشاغلين أنفسهم مهددة . فتدخل المشرع السوري بموجب القانون 55 لعام 2002[2] وجعل تشكيل هيئة تضم جميع شاغلي البناء إجبارياً، فألزم بوجود هيئة شاغلي البناء بقوة القانون[3] –دون حاجة لموافقة الشاغلين– متى زاد عدد الشقق على ثماني، وهو يتفق مع القانون المدني الفرنسي[4] الذي نص بموجب المادة السابعة من القانون المدني الفرنسي بأنه:

" حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات أو شقق تكونت من الملاك حتماً وبقوة القانون نقابة تكون هي الممثل الشرعي للجماعة، هذا إذا لم توجد لائحة تنص على نظام آخر"[5]. فالهدف من تشكيل هيئة تضم جميع شاغلي البناء وبقوة القانون هو حسن إدارة الأجزاء المشتركة والانتفاع بها، وتنظيم العلاقات بين الشاغلين بما يضمن صيانة الأجزاء المشتركة والمحافظة عليها.

---

[1] : نصت المادة 817 من القانون المدني السوري بأنه: " حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات أو شقق جاز للملاك أن يكونوا اتحاداً فيما بينهم".

[2] : أقر مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ 2002/10/17 القانون رقم 55 تاريخ 29/ 2002/10قانون لجان الأبنية وهيئات شاغلي البناء وتم تعديله بالقرار 1005لعام 2002 والقرار38 لعام 2009. حيث نصت المادة التاسعة منه بأنه: "تطبق أحكام هذا القانون على:

1- البناء المؤلف من ثماني شقق فأكثر.

البناء الذي تقل شققه عن هذا العدد بناء على طلب أكثرية شاغلي البناء".

[3] : عبد الناصر توفيق العطار – تمليك الشقق والطبقات–طبعة ثانية–مطبعة السعادة– القاهرة–1991– ص 13. معوض عبد التواب– اتحاد الملاك وملكية الشقق والطبقات– يشتمل على شرح لنظام ملكية الشقق والطبقات معلقاً عليها بآراء الفقهاء وأحكام النقض حتى سنة 2002، الطبعة الثانية، الإسكندرية، 2003، ص20–21.

[4] : " Dans un immeuble, tous les copropriétaires forment automatiquement et sans aucune formalité le syndicat de la copropriété".
Verifie le 30 mai 2016 Direction de Linformation legale et – Syndicat de copropriétaires مقالة بعنوان administrative .
service-public.fr –Le site official de ladministration fracaise من

[5] : "Lorsque la copropriété d'un lotissement ou d'un appartement a été établie, le propriétaire doit, par la force de la loi, être un syndicat qui soit le représentant légitime du groupe, si aucun règlement ne prévoit un autre système".
Droit civil français 28 juin 1938.

أهمية البحث وأهدافه:

أهمية البحث:

تبرز أهمية البحث من الناحية العملية، فالملكية العقارية الطابقية تزايدت في هذه الأيام لاستيعاب عدد السكان المتزايد، فكان لابد من التطرق إلى الأجزاء المشتركة في بناء متعدد الطبقات كونه يمس عدداً كبيراً من شرائح المجتمع.

الهدف من البحث:

إن الهدف من تسليط الضوء على الأجزاء المشتركة في الملكية العقارية الطابقية هو من أجل ضمان حسن إدارة الأجزاء المشتركة والمحافظة عليها لتكون بأفضل حالة فنية، مما يؤدي إلى المحافظة على جمالية البناء ككل.

منهجية البحث:

سنعتمد في هذا البحث على المنهج التحليلي والوصفي، وذلك من خلال الاعتماد على تفسير وتحليل ووصف المحتوى الظاهر والمضمون الصريح لجميع مواد القانون 55 لعام 2002 والمتعلقة بالأجزاء المشتركة، بالإضافة للمنهج المقارن مع القانون الفرنسي في الحالات التي سكت عنها المشرع السوري، وذلك للخروج بدراسة مفيدة وعلمية.

إشكالية البحث:

إن المشرع السوري عندما نظم أحكام الملكية العقارية الطابقية –بموجب القانون المدني والقانون 55 لعام 2002م– جعل الهدف من تشكيل اتحاد أو هيئة تضم جميع شاغلي البناء هو من أجل المحافظة على الأجزاء المشتركة في بناء متعدد الطبقات، فكان لابد من تسليط الضوء على الأجزاء المشتركة في الملكية العقارية الطابقية من خلال الإجابة عن التساؤلات الآتية: ما تعريف الأجزاء المشتركة؟ وما طبيعتها القانونية؟ وممّ تتكون؟ وما آليات تحديدها وتحديد نصيب كل شاغل في الأجزاء المشتركة؟ وعليه قمت بتقسيم البحث كالآتي:

مخطط البحث:

المبحث الأول: ماهية الأجزاء المشتركة في الملكية العقارية الطابقية

المطلب الأول: تعريف الأجزاء المشتركة

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للأجزاء المشتركة

المبحث الثاني: تحديد الأجزاء المشتركة

المطلب الأول: آليات تحديد الأجزاء المشتركة

المطلب الثاني: نصيب الشاغل في الأجزاء المشتركة

المبحث الأول

ماهية الأجزاء المشتركة

إن النظام الذي اتخذه المشرع في الملكية العقارية الطابقية يشمل البناء المكون من عدة طبقات أو شقق، وكل طبقة تتكون من أجزاء مفرزة وخاصة بكل شاغل وأجزاء شائعة ومشتركة بين جميع الشاغلين. وكانت غاية المشرع بموجب القانون 55 لعام 2002 من تشكيل هيئة تضم جميع الشاغلين وبقوة القانون هو من أجل حسن إدارة الأجزاء المشتركة في البناء الواحد والانتفاع بها والمحافظة عليها، حيث إن نطاق عملها ينحصر بإدارة الأجزاء المشتركة عن طريق أداة

تنفيذية متمثلة باللجنة الإدارية[6]. ولفهم ماهية الأجزاء المشتركة، لابد من تسليط الضوء على تعريفها وبيان الطبيعة القانونية لها.

المطلب الأول

تعريف الأجزاء المشتركة

إن طبيعة الملكية العقارية في بناء متعدد الطبقات يفرض وجوداً إلى جانب الأجزاء المفرزة أجزاء مشتركة تابعة لها، الأمر الذي يدعونا إلى تعريف وتحديد الأجزاء المفرزة أولاً، ومن ثم التطرق إلى تعريف الأجزاء المشتركة ومشتملاتها.

الفقرة الأولى: تعريف الأجزاء الخاصة

نصت المادة الأولى من القانون 55 لعام 2002على الشقة "الأجزاء المفرزة" هي: جزء البناء الذي يكون وحدة مستقلة قائمة ضمن كتلة البناء وفق ما هو مسجل في العقود العقارية أو ما يماثلها سواءً للسكن أو لغيره من أقسام البناء المستفيدة من الأجزاء المشتركة أياً كانت طبيعة استعماله أو استثماره[7].

وعليه فإن الأجزاء الخاصة: هي الشقق أو الطبقات التي ينقسم إليها البناء وفق السجلات العقارية، وتكون مملوكة لأحد الأشخاص ملكية مستقلة[8].

كما يطلق على الأجزاء الخاصة بالملكية المفرزة لأنها تخضع لكافة أحكام الملكية فيكون للمالك حق الاستعمال والاستغلال والتصرف في ملكه[9].

وتشتمل الشقة على كل ما هو معد للاستعمال الخاص بالمالك[10]. ومنها الحواجز الفاصلة بين الحجرات ،أنابيب الماء وأسلاك الكهرباء ،الأدوات الصحية والأدوات المثبتة ،الباب الخارجي والأبواب الداخلية ،النوافذ والشرفات[11]،البلاط والأخشاب التي تكسو الأرضية والسقف والجدران، الفضاء المحصورين بين حوائط الشقة.

أما الحواجز الفاصلة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين[12].

الفقرة الثانية: تعريف الأجزاء المشتركة

---

[6] : Each co-ownership must have a trustee to administer it " Joint property مقالة باللغة الإنكليزية بعنوان "
Verified February 28, 2018 - Directorate of Legal and Administrative Information (Prime Minister)
تاريخ 21/ 4/ 2018..http:\\www .service-public.fr –Le site official de ladministration fracaise من

[7] : القرار 931/ن النظام الداخلي لهيئات شاغلي البناء ولجانها الإدارية.

[8] : عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني" حق الملكية"، ج8، منشأة المعارف الاسكندرية ،2004، ص 1018. ونصت المادة الثانية من القانون الفرنسي رقم 65-557 تاريخ 10 يوليو 1965 بشأن إصلاح النظام الأساسي للملكية المشتركة للمباني المبنية بأنه: " Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire. هي أجزاء خصوصية من المباني والأراضي للاستخدام الحصري لمالك مشترك معين .الوحدات هي ملكية حصرية لكل شريك في الملكية.

[9] : أنور طلبة، الوسيط في شرح القانون المدني، ج6، د ط، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 1998، ص140.

[10] : عبد الجواد السرمانيني وعبد السلام الترمانيني، القانون المدني الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، جامعة حلب ، 1986م، ص 461-462. علي المعازي، ملكية طبقات المنازل، دار الفكر العربي- مصر -1949-، ص 29.

[11] : هناك خلاف حول اعتبار النوافذ والشرفات من الأجزاء الخاصة فقد ذهب البعض إلى اعتبارها من الأجزاء المشتركة بينما الرأي الراجح والذي نأخذ به هو اعتبار النوافذ والشرفات من الأجزاء الخاصة . من عبد الفتاح مراد ، اتحاد الملاك وملكية الشقق،دار الكتب والوثائق المصرية، الإسكندرية، ص 94-95.

[12] : وهذا مانصت عليه المادة 811 من القانون المدني بأن : "الحواجز الفاصلة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين".

نصت المادة الأولى من القانون رقم 55 لعام 2002وكذلك النظام الداخلي لهيئات شاغلي البناء ولجانها الإدارية رقم 931/ن على: " الأجزاء المشتركة هي الأرض– الأساسات– المداخل – الممرات والأدراج–الأقبية– الأسطح– المصاعد–الأنابيب– المناور المشتركة" وكذلك الأجزاء أو التجهيزات المعدة للاستعمال المشترك لجميع شاغلي البناء مالم تكن ملكية خاصة".

يتبين من النص السابق أن الأجزاء المشتركة: هي الأجزاء التي أُعدت للاستعمال المشترك بين جميع الشاغلين أو بعضهم[13]، كالمصعد والدرج والسطح والمدخل العام للبناء والحديقة والكراج، وبصفة عامة ما أعد للاستعمال المشترك بين الشاغلين، ولجميع الشاغلين الحق باستعمالها. وتعتبر ملكية الأجزاء المشتركة ملكية شائعة بين جميع الشاغلين، والشيوع بالنسبة لها هو شيوعاً جبرياً، فلا يجوز لأي من الشاغلين طلب قسمتها نظراً لتخصيصها لخدمة طبقات البناء على وجه الدوام[14].

كما أن الأجزاء المشتركة تعتبر تابعة تبعية مطلقة للجزء المفرز الذي يملكه المالك، وأعدت إعداداً كاملاً لخدمة هذا الجزء[15].

والسؤال الذي يطرح نفسه هنا متى يعتبر جزءا ما من الأجزاء المشتركة معداً للاستعمال المشترك لجميع الشاغلين؟

1- يجب أن يكون من الأجزاء المعدة للاستعمال الجماعي لشاغلي الشقق أو بعضهم.

2- يجب أن يكون من الأجزاء التي يتوقف عليها متانة البناء في مجموعه أو في بعض أجزائه.

3- يجب ألا يكون محلاً لاستعمال استثماري بأحد الشاغلين دون غيره من الشاغلين الآخرين[16].

فالأجزاء المشتركة كما ذكرنا سابقاً هي الأجزاء التي أُعدت للاستعمال المشترك بين جميع الشاغلين أو البعض منهم، وبصفة عامة ما أعد للاستعمال المشترك بين الشاغلين، ولجميع الشاغلين الحق باستعمالها وذكرت المادة الأولى من القانون 55 لعام 2002 على سبيل المثال بعض هذه الأجزاء ومنها:

1- الأرض: والمقصود بالأرض هي أرض العقار التي يبنى عليها البناء المشتمل على الطوابق أو الشقق، وتعتبر هذه الأرض جزءاً مشتركاً بين جميع الشاغلين سواء أكانوا ملاكاً أو مستأجرين. فلا تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب الطبقتين أو الشقتين العليا والسفلى، بل تكون ملكيتها مشتركة بين جميع الملاك، وذلك لأن طرق العمارة الحديثة تجعل قواعد الأرضيات أجزاء لا تتجزأ من جسم البناء كله[17].

---

[13] : ونصت المادة الثالثة من القانون الفرنسي رقم 65-557 تاريخ 10 يوليو 1965 بشأن إصلاح النظام الأساسي للملكية المشتركة للمباني المبنية بأنه: " Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux".

تعتبر أجزاء مشتركة المباني والأراضي المخصصة لاستخدام أو فائدة كل أو العديد من المالكين المشتركين شائعة بينهم.

[14] : الدكتور محمد حاتم البيات، الحقوق العينية الأصلية" حق الملكية"، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، 2010-2011، ص147.

[15] : شفيق طعمة وأديب استانبولي، التقنين المدني السوري، ج 7، ط2، سجلات محكمة النقض، 1994، ص 6621.

[16] : خالد حمدي يوسف، شرح أحكام النظام القانوني لاتحاد الملاك، دار الكتب القانونية، مصر، سنة النشر 2005، ص11. وعبد الفتاح مراد، اتحاد الملاك، المرجع السابق، ص 20.

[17] : عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية، بيروت، 1982، ص 270.

فالأرض التي يبنى عليها البناء وكذلك الركائز والدعائم الأساسية للبناء الذي يتوقف عليه حفظ كيانها بمعنى أنها تحمل طوابقه المتعددة يعتبر مشاعاً بين الشاغلين جميعاً بدليل أنه في حال زوال البناء تبقى حقوق هؤلاء الآخرين قائمة طالما أنه بإمكانهم تجديد البناء على نفقتهم الخاصة[18].

كما أنه يمتنع على أي من الشاغلين إحداث أي تغيير على أرض البناء من دون موافقة هيئة شاغلي البناء ويعتبر ذلك تعدياً على الأرض التي تعد جزءاً مشتركاً بين جميع الشاغلين. وهذا ما أكدته محكمة النقض السورية بأنه: " إن أرض الكتلة العقارية تعتبر مشتركة بين المالكين كافة في البناء وعليه فإن إحداث غرفة جديدة تحت القبو في الأرض المشتركة يعتبر اعتداء على أرض الكتلة العقارية"[19].

2- الأساسات : والمقصود بها هي هيكل البناء، والبناء[20]هو الكتلة المبنية على قطعة أرض محددة تشكل وحدة مستقلة قائمة. فإذا أصيب هيكل البناء أو الأساسات أو الجدران الرئيسة بأي ضرر فإنه يجب أن يتحمل مسؤولية صيانة هذه الأجزاء جميع شاغلي البناء كونها من الأجزاء المشتركة والتي تعود ملكيتها الشائعة بين جميع شاغلي البناء. وهذا ما أكدته محكمة النقض السورية بأنه: " تنحصر مسؤولية مالكي الطبقات بصيانة أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك كالجدران الخارجية والأساسات والتي تعتبر من الأجزاء المشتركة"[21].

3- المداخل والممرات والأدراج : يعتبر استعمال هذه الأجزاء المشتركة تابعاً لاستعمال الأجزاء المفرزة ، حيث أن استعمال المستأجر للمدخل أو الممر أو الدرج للوصول إلى شقته يشمل حكماً كل ما يعد من ملحقاته[22].

4- السطح[23]: هو الطبقة العليا التي تغطي الطابق الأخير من البناء وغالباً ما يكون خالياً من الشواغل، إلا من هوائي التلفزيون أو ما يعرف اليوم بالساتوليت. ويعتبر السطح من الأجزاء التي تثير صعوبات في تحديد طبيعتها نظراً لكونها تصلح أن تكون جزءاً خاصاً و جزءاً مشتركاً، وهذه الإشكالات تبرز في الواقع العملي.

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية للأجزاء المشتركة في الملكية العقارية الطابقية

لزيادة تحديد معنى الأجزاء المشتركة لابد لنا من التطرق إلى تحديد الطبيعة القانونية للملكية العقارية الطابقية أولاً، ومن ثم تحديد الطبيعة القانونية للأجزاء المشتركة.

الفقرة الأولى: الطبيعة القانونية للملكية العقارية الطابقية

إن المشرع السوري قد اعترف بالملكية الخاصة منذ وضع القانون المدني سنة1949، وأدرج أحكامها في المواد 768 وما يليها والتي نصت على أن الملكية إما أن تكون عادية أو شائعة. ولتحديد الطبيعة القانونية للملكية العقارية الطابقية لا بد من تعريف الملكية التامة والملكية الشائعة.

---

[18] : جوزيف أديب صادر، الملكية المشتركة في العقارات المبنية صادر في الاجتهاد المقارن، المنشورات الحقوقية، جامعة بيروت العربية، 2009، ص 49.

[19] : القرار رقم 389 أساس 936 تاريخ 1980 شفيق طعمة و أديب استانبولي، التقنين المدني السوري، المرجع السابق، ص 6642.

[20] : المادة الأولى من القانون 55 لعام 2002.

[21] : قرار رقم 64 تاريخ 1964/1/21، مجلة المحامون ، ص 553 لعام 1964، أديب استانبولي وشفيق طعمة، التقنين المدني السوري، المرجع السابق، ص 6639.

[22] : جوزيف أديب صادر، الملكية المشتركة في العقارات المبنية، المرجع السابق، ص50.

[23] : مقالة د.محمد حاتم البيات، الأوجه القانونية والاتفاقية لآلية الاستعمال والانتفاع في الأجزاء المشتركة ضمن الأبنية متعددة الطوابق، مجلة جامعة دمشق، المجلد التاسع عشر، العدد الأول، 2003، ص137.

أولاً: الملكية التامة: هذا النوع من الملكية هو الأكثر شيوعاً، والملكية التامة هي الملكية المفرزة التي يكون محلها شيئاً مادياً مملوكاً لشخص واحد[24]، ويكون فيه المالك متمتعاً بالسلطات الثلاث، المتمثلة في الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، وهي حق الاستعمال، وحق الاستغلال، وحق التصرف، وهذا ما نصت عليه المادة768من القانون المدني بأنه: "لمالك الشيء وحده، في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه". فالمالك العادي إذن هو مالك ذات الشيء ومنفعته معاً. ومن أهم الخصائص الأساسية للملكية العادية هو قدرة المالك على التصرف في العين المملوكة من دون قيود، والحق في الانتفاع بأي وجه أراد من وجوه الانتفاع المشروع، لأن المالك هنا يملك ذات العين والمنفعة معاً. ومن أهم خصائص هذا النوع من الملك أنه ملك مطلق دائم لا يتقيد بزمان محدود ما دام الشيء محل الملك قائماً[25].

ثانياً: الملكية الشائعة: هي تلك التي يكون محلها شيئاً مادياً مملوكاً لأكثر من شخص[26]، أي التي يتزاحم على ملكية الشيء الواحد حقوق أكثر من مالك. وهذا ما نصت عليه المادة 780من القانون المدني بأنه: " إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً غير مفرزة حصة كل منهم فيه، فهم شركاء على الشيوع". وبعد أن تطرقنا إلى أنواع الملكية ولتحديد الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة، هل هي ملكية تامة أم ملكية شائعة أم ملكية من نوع خاص؟

إن الملكية المشتركة هي الحالة القانونية في عقار مبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص وحصة في الأجزاء المشتركة. حيث أنه من خلال تعريف الملكية العقارية الطابقية، وتعريف الملكية التامة والشائعة، نستطيع القول: إن الملكية المشتركة في العقارات المقسمة إلى طبقات أو شقق هي ملكية عادية فيما يتعلق بالأجزاء الخاصة والتي يمكن اعتبارها ملكية مفرزة، وملكية شائعة فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة.

فالملكية العقارية الطابقية هي نوع خاص قائم بحد ذاته، ويتميز من الأنواع الأخرى بأن الملكية المشتركة تخضع لنظام قانوني مستقل ومتمثل بالقانون 55 لعام 2002، فالشاغلون في البناء متعدد الطبقات يشكلون هيئة يدخل جميع الشاغلين بعضويتها، وتتمتع بالشخصية الاعتبارية، ولها نظام بإدارة وتسيير الأجزاء المشتركة في البناء متمثلة باللجنة الإدارية، والتي أعطى المشرع القوة التنفيذية لقرارات هذه اللجنة.

الفقرة الثانية: الطبيعة القانونية للأجزاء المشتركة

إن الملكية العقارية في بناء متعدد الطبقات تمثل نظاماً خاصاً قائماً بذاته، ذلك بأنها تجسد ازدواجية بين الملكية الخاصة المتمثلة بالأجزاء المفرزة (الشقق) والملكية الشائعة المتمثلة بالأجزاء المشتركة[27]، وملكية الأجزاء المشتركة متصلة بملكية الأجزاء الخاصة، فإذا فقدت الأجزاء الخاصة لأي سبب كان ذهبت معها الأجزاء المشتركة، فالمشرع جعل الشيوع في الأجزاء المشتركة هو شيوعاً إجبارياً لا يزول إلا بزوال الأجزاء الخاصة المفرزة. وعليه فإن طبيعة الأجزاء المشتركة في الملكية العقارية الطابقية:

---

[24] : محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، الطبعة التاسعة، سنة النشر 2005-2006م، ص149.

[25] : وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، دمشق، ج4، ط2، سنة النشر 1985، ص58.

[26] : محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينة الأصلية، المرجع السابق، ص149.

[27] : مقالة بعنوان "الملكية المشتركة في العمارات السكنية"، من النت تاريخ 2018/10/4.

1- هي ملكية شائعة: لأنه يتزاحم في ملكيتها حقوق أكثر من مالك.

2- ملكية شائعة شيوعاً إجبارياً: أي أن حق الشاغل في التصرف بالأجزاء المشتركة هو حق مقيد بالجزء الخاص المفرز، فلا يحق للشاغل ن يطلب قسمته فهو يجب أن يبقى شائعاً على الدوام، نظراً لطبيعة الجزء الذي أعد للاستعمال المشترك أو لأن الغرض الذي أعد لا يقبل القسمة، وهذا ما نصت عليه المادة 805 من القانون المدني: "ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذي أعد له هذا المال أنه يجب أن يبقى دائماً على الشيوع".

3- ملكية شائعة شيوعاً إجبارياً تبعياً: أي أن محل الشيوع وهي الأجزاء المشتركة مخصصة بصفة تبعية لاستعمال عقارات أخرى، يملكها أشخاص متعددون لكل واحد منهم ملكية مفرزة. مثال ذلك الأرض والأساسات والمداخل والممرات والأدراج والأقبية والأسطح والمصاعد والأنابيب والمناور المشتركة والأجزاء والتجهيزات المعدة للاستعمال المشترك لجميع شاغلي البناء ما لم تكن ملكية خاصة[28].

المبحث الثاني

تحديد الأجزاء المشتركة

لتحديد الأجزاء المشتركة في الملكية المشتركة لابد من أدوات وآليات للشاغلين الشركاء حتى يعرفوا حدود حصصهم ومجال سريان حقوقهم عليها الفردية والجماعية دون أي عائق، وعليه قمت بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين حيث تحدثت في المطلب الأول عن آليات تحديد الأجزاء المشتركة، وخصصت المبحث الثاني لكيفية تحديد نصيب كل شاغل في الأجزاء المشتركة.

المطلب الأول

آليات تحديد الأجزاء المشتركة

نصت المادة الأولى من القانون 55 لعام 2002، والتي حددت الأجزاء المشتركة وهي الأرض- الأساسات- المداخل – الممرات والأدراج-الأقبية- الأسطح-المصاعد-الأنابيب- المناور المشتركة" وكذلك الأجزاء أو التجهيزات المعدة للاستعمال المشترك لجميع شاغلي البناء مالم تكن ملكية خاصة.

من خلال النص السابق يتبين لنا أن الهادي في تحديد الأجزاء المشتركة هو القيود المدرجة على صحيفة العقار في السجل العقاري. وهذه الوسائل والأدوات المصنفة لأجزاء الملكية المشتركة تتجسد في الصحيفة العقارية التي تتضمن الوصف الدقيق لكل عقار[29].

فإذا جاءت هذه الصفحة خالية من هذا التحديد، تعين اعتبار الشاغلين شركاء في جميع الأجزاء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع[30]. و الأجزاء المشتركة وردت في المادة الأولى من القانون 55 لعام 2002 على سبيل المثال لا

---

[28] : المادة الأولى من القانون رقم 55 لعام 2002.

[29] : وقد حددت المادّة الأولى من القرار 188 لعام 1926 وتعديلاته محتوى السّجلّ العقاريّ بقولها: " إن السّجلّ العقاريّ هو مجموعة الوثائق التي تبيّن أوصاف كلّ عقار وتعيّن حالته الشرعيّة، وتنصّ على الحقوق المترتّبة له وعليه، وتبيّن المعاملات والتّعديلات المتعلّقة به. يتألّف هذا السّجلّ من دفتر الأملاك والوثائق المتمّمة (دفتر اليوميّة، محاضر التّحديد والتّحرير، خرائط المساحة، الرسوم المصوّرة بواسطة الطيارات، ورسوم المسح، والأوراق المثبّتة)". رسالة دكتوراه، أصالة كيوان، آلية انتقال الملكية العقارية في التشريع السوري، 2016.

[30] : نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني، دار النهضة العربية، بيروت، 2000، ص 239.

على سبيل الحصر، بدليل عبارة " مالم تكن ملكية خاصة"[31]، وعلى ذلك فإن الملجأ والأعمدة السفلى(وهو يهدف إلى استغلال الفراغات بين الأعمدة كملاعب للأطفال أو لوقوف سيارات سكان البناء)من الأجزاء المشتركة، لكونها معدة للاستعمال المشترك بين الجميع، ولو لم يرد لها ذكر في المادة الأولى من القانون 55 لعام 2002. فإذا لم تكن الأجزاء معدة للاستعمال المشترك بين الجميع فإنها تكون إما من الأملاك المشتركة بين شقتين فقط كالحائط المشترك، وإما أن تكون من الأملاك المفرزة (كالجدران الفاصلة بين الغرف الداخلية). وذكرنا سابقاً أن المشرع السوري بموجب المادة 3/811 اعتبر الجدران المشتركة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين. أما قواعد الأرضيات، فلا تعد ملكيتها مشتركة بين صاحبي الطبقتين، ذلك أن طرق العمارة الحديثة تجعل قواعد الأرضيات أجزاء لا تتجزأ من هيكل البناء كله[32].

وعليه فإن العبرة في تحديد الأجزاء المشتركة هو ما تم ذكره في سندات الملك (الطابو) أولاً ، ويجيء بعد ذلك ما نص عليه القانون[33]. وتحديد النص لما يعتبر من الأجزاء الخاصة أو الأجزاء المشتركة لا يعتبر من النظام العام بمعنى أنه يجوز للملاك أن يحددوا في سندات الملك الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة في البناء بخلاف ما ورد في النص فيجوز أن يذكر الملاك في سندات الملك أجزاء أخرى غير التي ذكرها القانون على أنها أجزاء مشتركة، كما يجوز أن يستبعدوا من الأجزاء ما ذكره القانون أنه مشترك، لذلك يتعين الرجوع أولاً إلى سندات الملك لاستخلاص عما إذا كان الجزء المتنازع عليه جزء خاص أم جزء مشترك. وفي حالة عدم التحديد في سندات الملك أو حالة وجود تحديد ولكنه ناقص يتعين الرجوع إلى ما نص عليه القانون[34].

المطلب الثاني

تحديد نصيب الشاغلين في الأجزاء المشتركة

لم يتطرق القانون 55 لعام 2002 على تحديد حصة الشاغل في الأجزاء المشتركة، مما يتعين لنا الرجوع إلى أحكام النظرية العامة في القانون المدني حيث نصت المادة 2/811 على ما يأتي: " يكون نصيب كل مالك في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار".

حيث أن العبرة في تقدير قيمة الجزء المفرز الذي يملكه المالك هو من أجل تحديد حصته في الأجزاء المشتركة وكذلك نصيبه في التكاليف المشتركة. والأصل أن تحدد سندات الملك الأجزاء المفرزة والأجزاء المشتركة في البناء، بالإضافة إلى تقدير لقيمة الأجزاء المفرزة من أجل الاستعانة بها عند توزيع النفقات والتكاليف على الشاغلين المتعددين[35].

وترجع أهمية تحديد نصيب كل مالك في هذه الأجزاء من عدة نواحي، فإذا استحق الشاغلين مقابلاً لجزء من هذه الأجزاء، كما لو باعوا جزءاً من الأرض المحيطة بالدار أو نزعت الدولة ملكية جزء منها، فيوزع المقابل على الشاغلين

---

[31] : محمد علي عرفة، موجز في حق الملكية وأسباب كسبه، مكتبة النهضة المصرية، القاهرة، 1956، ص 222.

[32] : محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية، المرجع السابق، ص 189-190.

[33] : د.حاتم البيات ، حق الملكية، المرجع السابق، ص148.

[34] : عبد الفتاح مراد، اتحاد الملاك، المرجع السابق، ص 18- شفيق طعمة و أديب استانبولي، التقنين المدني السوري، المرجع السابق، ص 6620.

[35] : شفيق طعمة وأديب استانبولي، التقنين المدني السوري، المرجع السابق، ص 6620.

الشركاء كل بحسب نصيبه في الأجزاء المشتركة، بناء على قيمة الجزء المفرز العائد له. إلا أن المشرع لم يوضح المقصود بالقيمة، ولكن الفقه متفق على أن المقصود بالقيمة هو القيمة المقدرة تقديراً موضوعياً[36].

وعليه فإن معيار تحديد نصيب الشاغل في الأجزاء المشتركة يعود إلى تحديد قيمة الجزء المفرز العائد له، والذي يحدد هذه القيمة هي سندات الملك. إلا أنه ماهي الحال فيما لو لم يتضمن سند الملكية على قيمة للجزء المفرز، كيف يتم تحديد نصيب الشاغل في الأجزاء المشتركة؟

لم ينص المشرع السوري على معيار لتحديد قيمة العقار فيما لو لم يتضمن السند على هذه القيمة أو كان هناك تناقض بين السندات، وهذا بخلاف المشرع الفرنسي الذي نص في المادة الخامسة منه بأنه : في حالة سكوت السندات أو تعارضها تقدر الحصة في الأجزاء المشتركة لكل مالك بنسبة قيمة الجزء الخاص الذي له في المبنى، بحيث تحدد هذه القيم بمكونات المساحة والموقع ومكونات الشقة، بغض النظر عن استخدامها[37].

فبالنسبة لمعيار **المساحة** فهو أول المعايير التي يتعين الالتجاء إليه لتقدير قيمة الجزء الخاص، وبالتالي تقدير حصة المالك في الأجزاء المشتركة في البناء. والمقصود بالمساحة هي المساحة الفعلية أي مساحة الجزء الخاص بعد استبعاد الحواجز الفاصلة بين الحجرات.

أما بالنسبة إلى معيار **الموقع** الذي أخذ به المشرع الفرنسي من أجل تحديد قيمة الجزء الخاص في البناء، فالمقصود به هو مكان الشقة واتجاهها فالشقة الداخلية غير الشقة الخارجية التي تطل على شارع. والشقة التي يدخلها النور والشمس بخلاف الشقة التي لا يدخلها الشمس أو تكون مظلمة.

وبالنسبة إلى معيار **المكونات،** فإنه يمكن الأخذ به لتقدير قيمة الجزء الخاص كعدد الحجرات ومستوى البناء و درجة التجهيز مع استبعاد ما يكون داخل الجزء الخاص من زينات[38].

أما بالنسبة لمعيار **لنوع استعمال** الجزء الخاص فإن المشرع الفرنسي استبعده بموجب المادة الخامسة آنفة الذكر.

وعليه فإن المشرع الفرنسي بموجب المادة "5" من القانون رقم 65-557 المتعلق بإصلاح النظام الأساسي للملكية المشتركة للمباني المبنية لعام 1965 المعدل بتاريخ 2018/8/2 ، حدد عناصر تقدير قيمة الجزء الخاص في حال سكوت السندات أو تعارضها، بمعيار (المساحة و الموقع و مكونات الشقة)، بينما المشرع السوري لم ينص على مثل هذه العناصر. وعلى ذلك فالغالب أن ينص في سندات الملك على تحديد ما يخص كل مالك في الأجزاء المشتركة وفي حالة عدم وجود هذا النص في سندات الملك، أو كان هناك تعارض بينهما فإنه يمكن الاسترشاد بالمعايير التي أخذ بها المشرع الفرنسي، بالإضافة إلى معيار نوع الاستعمال الذي استبعده المشرع الفرنسي من معايير تحديد قيمة الجزء الخاص، فاستعمال الجزء الخاص كمحل تجاري يختلف عن استعماله كشقة سكنية.

إلا أن السؤال الذي يطرح نفسه هنا ما هو الوقت الذي يعتد به عند تقدير قيمة الجزء المفرز الذي يملكه المالك؟

---

[36] : عبد الحميد الشواربي، اتحاد الملاك، المكتبة القانونية، منشأة المعارف، الإسكندرية، بلا تاريخ، ص 26.

[37] :Article 5

Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilization.
Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
Version consolidée au 02 août 2018

علي المعازي، ملكية طبقات المنازل في القانون الفرنسي والمصري، المرجع السابق، ص 34.

[38] : عبد الفتاح مراد ، اتحاد الملاك وملكية الشقق، المرجع السابق، ص 25.

تعددت الآراء حول تحديد الوقت الذي يجب الوقوف عنده لتقدير قيمة الجزء الخاص بكل مالك.

ذهب البعض إلى أن العبرة بتقدير قيمة الشقة أو الطبقة هو وقت إنشاء البناء. حيث تذكر هذه القيمة في سند التمليك ومن ثم لا تتغير القيمة بما يمضي من الزمن من وقت إنشاء الشقة، وما يستتبع ذلك من استهلاك البناء. ولا تتغير بالتغيرات الخارجية كإنشاء شارع أمام جانب من جوانب البناء أو الغاء حديقة كانت أمام جانب آخر، أو بالتغيرات الداخلية كتحسين المالك لشقته أو طبقته من الداخل. بل تبقى هذه القيمة ثابتة كما كانت وقت إنشاء البناء[39].

بينما ذهب البعض الآخر إلى أنه يجب تقدير قيمة الشقة هو وقت نشوء النزاع ويجب الاعتداد بكل تغيير يطرأ على قيمة الأجزاء الخاصة سواء أكانت داخلية أو خارجية. وبالتالي يتغير نصيب كل من الملاك فيما قد يستحق على أحد الأجزاء المشتركة. أو فيما يلزم انفاقه عليها من مصروفات تبعاً لكافة التغيرات التي تطرأ على قيمة الجزء الخاص به، بينما أخذ آخرون إلى ضرورة التفرقة بين التغييرات الداخلية والخارجية مع الاعتداد بالتغيرات الخارجية دون الداخلية، وبالتالي يتغير نصيب كل من الملاك فيما قد يستحق عن أحد الأجزاء المشتركة أو فيما يلزم انفاقه عليها من مصروفات تبعاً للتغيرات الخارجية التي تطرأ على قيمة الجزء الخاص به دون التغيرات الداخلية (فمثلاً تحول الحي إلى حي تجاري أو افتتاح طريق عام يغير من مزايا موقع بعض الأجزاء الخاصة ويؤدي إلى الاعتداد بهذا التغيير– أما ما يجريه المالك من تحسينات داخل حصته الخاصة، فلا يعتد به) [40] .

أما الرأي الذي نرجحه هو ما ذهب إليه البعض، بأن قيمة الأجزاء الخاصة تقدر وقت توزيع انشاء البناء، بصرف النظر عن أي تغيير يطرأ على قيمة الأجزاء الخاصة ودون تفرقة بين التغيرات الداخلية التي يقوم بها المالك، أو التغيرات الخارجية التي لا دخل لإرادة المالك فيها.

أما بالنسبة للمشرع السوري فلم ينص صراحة على الوقت الذي يجب الاعتداد به عند تقدير قيمة الجزء الخاص بكل مالك سواء لتحديد حصته في الأجزاء المشتركة أو لتحديد نصيبه في التكاليف المشتركة. وهذا بخلاف المشرع الفرنسي الذي نص صراحة بموجب المادة 5 –آنفة الذكر– من القانون رقم 65–557 لعام 1965 المعدل بتاريخ 2018/8/2 على أن العبرة في تقدير قيمة الأجزاء الخاصة هي بوقت توزيع ملكية هذه الأجزاء على الشركاء في الملك في عقودهم دون اعتبار للتحسينات التي يجريها كل مالك في حصته الخاصة.

الخاتمة:

في نهاية هذه الدراسة البحثية المبسطة للأجزاء المشتركة في الملكية العقارية المشتركة، نجد أن الأبنية ذات الملكية المتعددة لها طابع خاص نظراً لازدواجية الملكية فيها، فهي لا تتمحض عن ملكية خاصة فقط، وإنما هناك إلى جانبها ملكية شائعة ومشتركة بين جميع الشاغلين تتمثل بالأجزاء المشتركة في البناء، والتي تحتاج إلى عناية خاصة نظراً لأهميتها، فإهمالها يؤدي إلى تعطيل الانتفاع بالمرافق المشتركة. فكان لابد من تسليط الضوء على ماهية الأجزاء المشتركة وطبيعتها القانونية بالإضافة إلى آليات تحديدها وتحديد نصيب كل شاغل فيها للخروج بدراسة علمية مفيدة، وتوصلنا إلى التوصيات والمقترحات التالية:

[39] : عبد الرزاق السنهوري، حق الملكية ، المرجع السابق، ص 1021. علي المعازي، ملكية الطبقات ، المرجع السابق، ص34. شفيق طعمة وأديب استانبولي، التقنين المدني السوري، المرجع السابق، ص 6621.

[40] : محمد علي عرفة، شرح القانون المدني" حق الملكية"، ج 1، 1970، ص 479–480من عبد الفتاح مراد، اتحاد الملاك وملكية الشقق، المرجع السابق، ص 26.

–إن المشرع السوري في معرض تحديد حصة الشاغل في الأجزاء المشتركة –بناء على قيمة الجزء الخاص المذكور في سند الملكية– لم يتطرق إلى حالة فيما لو لم يتضمن سند الملكية على قيمة هذا الجزء أو حالة ما إذا كان هناك تعارض أو تناقض بين السندات، فحبذا لو نص المشرع صراحة على معايير لتحديد قيمة الجزء الخاص في حالة سكوت سندات الملكية أو تعارضها، كما نص المشرع الفرنسي بموجب المادة الخامسة بأنه: "في حالة سكوت السندات أو تعارضها تقدر الحصة في الأجزاء المشتركة لكل مالك بنسبة قيمة الجزء الخاص الذي له في المبنى، بحيث تحدد هذه القيم بمكونات المساحة والموقع ومكونات الشقة، بغض النظر عن استخدامها[41].

–لم يحدد المشرع السوري الوقت الذي يجب أن نعتد به عند تقدير قيمة الجزء الخاص بكل مالك، رغم أهمية تحديد ذلك الوقت من أجل تحديد حصته في الأجزاء المشتركة بالإضافة إلى تحديد نصيبه في التكاليف المشتركة، وهذا بخلاف المشرع الفرنسي الذي نص صراحة على أن وقت تحديد قيمة الجزء الخاص هي وقت توزيع ملكية الأجزاء الخاصة على الشركاء في البناء دون اعتبار للتحسينات التي يجريها كل مالك في حصته الخاصة. فلو نص المشرع السوري صراحة على وقت تقدير قيمة الحصة الخاصة وحددها بوقت إنشاء البناء وذلك لتلافي المنازعات بين الملاك التي قد تثور عند تحديد نصيب كل منهم في الأجزاء أو التكاليف المشتركة.

[41] :Article 5
Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilization.
Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
Version consolidée au 02 août 2018

المراجع:

الكتب العامة:

* استانبولي و طعمة، أديب وشفيق،1994، التقنين المدني السوري، ج7، ط2، سجلات محكمة النقض.

* البيات، محمد حاتم،2011، الحقوق العينية الأصلية" حق الملكية"، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق.

* الزحيلي، وهبة ، 1985، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، دمشق، ج4، ط2.

* السرمانيني والترمانيني، عبد الجواد وعبد السلام ، 1986م، القانون المدني الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، جامعة حلب.

* السنهوري، عبد الرزاق، 2004، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج8 ، منشأة المعارف الإسكندرية.

* الشواربي، عبد الحميد ، اتحاد الملاك، المكتبة القانونية، منشأة المعارف، الإسكندرية، بلا تاريخ.

* الصدة، عبد المنعم فرج،1982، الحقوق العينية الأصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية، بيروت.

* العطار، عبد الناصر، 1991، توفيق تمليك الشقق والطبقات، طبعة ثانية، مطبعة السعادة، القاهرة.

* المعازي، علي،1949، ملكية طبقات المنازل في القانون الفرنسي وفي القانون المصري، دار الفكر العربي، مصر

* سعد، نبيل إبراهيم،2000، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني، دار النهضة العربية، بيروت.

* سوار، محمد وحيد الدين ،2006، الحقوق العينية الأصلية، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، الطبعة التاسعة.

* صادر، جوزيف أديب ، 2009، الملكية المشتركة في العقارات المبنية صادر في الاجتهاد المقارن، المنشورات الحقوقية، جامعة بيروت العربية.

* طلبة، أنور ، 1998، الوسيط في شرح القانون المدني، ج6، د ط، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية.

* عبد التواب، معوض، 2003، اتحاد الملاك وملكية الشقق والطبقات، يشتمل على شرح لنظام ملكية الشقق والطبقات معلقاً عليها بآراء الفقهاء وأحكام النقض حتى سنة 2002، الطبعة الثانية، الإسكندرية.

* عرفة، محمد علي، 1956، موجز في حق الملكية وأسباب كسبه، مكتبة النهضة المصرية، القاهرة.

* مراد، عبد الفتاح ، اتحاد الملاك وملكية الشقق، دار الكتب والوثائق المصرية، الإسكندرية.

* يوسف، خالد حمدي،2005، شرح أحكام النظام القانوني لاتحاد الملاك وملكية الطبقات والشقق، دار الكتب القانونية، مصر.

القوانين:

1-اللغة العربية:

*القانون المدني السوري الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 48 تاريخ 1949/5/18.

*القانون رقم 55 تاريخ 29/ 2002/10قانون لجان الأبنية وهيئات شاغلي البناء وتم تعديله بالقرار 1005لعام 2002 والقرار38 لعام 2009 ، أقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ 2002/10/17.

2-اللغة الفرنسية:

*Droit civil français 28 juin 1938

*Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis Version consolidée au 02 août 2018.

المقالات:

*مقالة باللغة العربية:

مقالة د.محمد حاتم البيات، الأوجه القانونية والاتفاقية لآلية الاستعمال والانتفاع في الأجزاء المشتركة ضمن الأبنية متعددة الطوابق، مجلة جامعة دمشق، المجلد التاسع عشر، العدد الأول، 2003.

*مقالة باللغة الإنكليزية بعنوان " Joint property "

verified February 28, 2018 - Directorate of Legal and Administrative Information (Prime Minister) http:\\www .service-public.fr –Le site official de ladministration fracaise.

تاريخ 21/ 4/ 2018.

*مقالة باللغة الفرنسية بعنوان

"Syndicat de copropriétaires" verified le 30 mai 2016 Direction de Linformation legale et administrative.

http://www.service-public.fr –Le site official de ladministration fracaise. من تاريخ 2018/4/21.

الرسائل:

رسالة دكتوراه، أصالة كيوان، آلية انتقال الملكية العقارية في التشريع السوري، جامعة دمشق، كلية الحقوق، 2016.