مجلة جامعة تشرين – سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية

اسم المقال: المركز القانوني للشاغل في ملكية الطبقات في ضوء القانون المدني والقانون 55 لعام 2002 الناظم لأحكام هيئات شاغلي البناء ولجانها الإدارية
اسم الكاتب: د. أمل شريا، رشا فيصل الفتال
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/5236
تاريخ الاسترداد: 2026/11/04 01:49 +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 (41) العدد (1) 2019
Tishreen University Journal for Research and Scientific Studies -Economic and Legal Sciences Series Vol. (41) No. (1) 2019

The legal status of the occupier in the ownership of classes In the light of the Civil Law and Law No. 55 of 2002 governing the provisions of the bodies of the building occupants and their administrative committees

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

(Received 20 / 12 / 2018. Accepted 29 / 1 / 2019)

The legal system of multilayered construction requires that apart from the detached or special parts of the apartments or classes, common and common parts of all occupants are that each occupant is concerned with the maintenance of his or her own part and has the freedom to use, exploit and dispose of it. As for the use and exploitation of the common parts, it is considered to be more complex due to the multiple occupants, resulting in the disconnection between them due to differences, whether due to the maintenance and management of the common parts or the extent of the rights and obligations of each concern over the common parts. Of which the interests of the occupants themselves have become threatened.

Which requires us to highlight the rights of each concern to the common part, and the corresponding obligations both to the other concerns or to the body that includes all the concerns.

Keywords: multilayered building, use, exploitation, disposal, common parts.

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

مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية _ سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية المجلد (41) العدد (1) 2019
Tishreen University Journal for Research and Scientific Studies -Economic and Legal Sciences Series Vol. (41) No. (1) 2019

المركز القانوني للشاغل في ملكية الطبقات في ضوء القانون المدني والقانون 55 لعام 2002 الناظم لأحكام هيئات شاغلي البناء ولجانها الإدارية

الدكتورة أمل شربا*
رشا فيصل الفتال**

(تاريخ الإيداع 20 / 12 / 2018. قُبِل للنشر في 29 / 1 / 2019)

□ ملخّص □

إن النظام القانوني لبناء متعدد الطبقات يقتضي أن يكون إلى جانب الأجزاء المفرزة أو الخاصة بكل شاغل والمتمثلة بالشقق أو الطبقات، أجزاء شائعة ومشتركة بين جميع الشاغلين، حيث إن كل شاغل يهتم بصيانة الجزء الخاص به، وله الحرية في استعماله واستغلاله والتصرف به. أما بالنسبة لاستعمال واستغلال الأجزاء المشتركة فإنه يعتبر أكثر تعقيداً نظراً لتعدد الشاغلين، مما أدى إلى تفككك الروابط بينهم بسبب الخلافات سواء أكانت بسبب صيانة وإدارة الأجزاء المشتركة، أو مدى حقوق والتزامات كل شاغل على الأجزاء المشتركة مما أدى إلى عدم العناية الواجبة بمرافق المبنى المشترك فتعطل الكثير منها، وأصبحت مصالح الشاغلين أنفسهم مهددة. الأمر الذي أوجب علينا تسليط الضوء على حقوق كل شاغل على الجزء المشترك، وما يقابله من التزامات سواء تجاه غيره من الشاغلين أو تجاه الهيئة التي تضم جميع الشاغلين.

الكلمات المفتاحية: بناء متعدد الطبقات، استعمال، استغلال، تصرف، أجزاء مشتركة.

* أستاذ – قسم القانون الخاص – كلية الحقوق – جامعة دمشق – دمشق – سورية
** طالبة دراسات عليا (دكتوراه) – قسم القانون الخاص – كلية الحقوق – جامعة دمشق – دمشق – سورية

مقدمة:

إن ظاهرة الارتفاع المستمر لعدد السكان في سورية، 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 المتمثلة في المنازعات التي تنشأ بين الشاغلين سواء فيما يتعلق بصيانة وإدارة الأجزاء المشتركة أو فيما يتعلق بحقوق كل شاغل باستعمال واستغلال الأجزاء المشتركة في الملكية العقارية الطابقية.

فالنظام القانوني للأبنية الطابقية يقتضي أن يكون إلى جانب الأجزاء المفرزة المتمثلة بالشقق أو الطبقات أجزاء مشتركة متمثلة بالدرج والمصعد والمناور...فالجزء المفرز ينفرد شاغله باستعماله واستغلاله والتصرف فيه ، أما فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة فإن المشرع بموجب القانون 55 لعام 2002 الناظم لأحكام هيئات شاغلي البناء ولجانها الإدارية[1] أوجب تشكيل هيئة تضم جميع شاغلي البناء وبقوة القانون[2] – دون حاجة لموافقة الشاغلين – متى زاد عدد الشقق عن ثمان، وهو يتفق مع القانون المدني الفرنسي[3] 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"[4].

وهذا بخلاف الأحكام التي وضعها القانون المدني[5] 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 وإهمالها والانتفاع بها على الوجه المخصص لها فتعطل الكثير منها، وأصبحت مصالح الشاغلين أنفسهم مهددة .

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. ونظراً لاشتراك أكثر من شاغل باستعمال واستغلال الجزء المشترك كان لا بد من تسليط الضوء على حقوق كل شاغل على الأجزاء المشتركة، بالإضافة إلى التزاماته سواء تجاه غيره من الشاغلين الذين يجمعهم بناء واحد، أو تجاه الهيئة التي تضم جميع شاغلي البناء.

---

[1] : 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".

[2] : 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.

[3] : " Dans un immeuble, tous les copropriétaires forment automatiquement et sans aucune formalité le syndicat de la copropriété".

مقالة بعنوان Verifie le 30 mai 2016 Direction de Linformation legale et – Syndicat de copropriétaires administrative .

من service-public.fr –Le site official de ladministration fracaise

[4] : "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.

[5] : 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".

أهمية البحث واهدافه:

تبرز أهمية البحث من الناحية العملية، حيث يعتبر القانون 55 لعام 2002 المنظم للأبنية الطابقية وليد التطور العمراني، نظراً لكونه يمس عدداً كبيراً من شرائح المجتمع، فتسليط الضوء على المركز القانوني للشاغل هو من أجل تنظيم العلاقة التعاونية بين شاغلي البناء الواحد قانوناً.

الهدف من البحث:

إن الهدف من دراسة المركز القانوني للشاغل المشارك في الأبنية الطابقية هو من أجل حل الخلافات التي تنشأ بين شاغلي البناء الواحد بشكل ودي من خلال بيان حقوق والتزامات كل شاغل بحيث تصبح العلاقة بين الشاغلين قائمة على المحبة والتعاون، بما يضمن حسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة والمحافظة عليها بأفضل حالة فنية.

منهجية البحث:

سنعتمد في هذا البحث على المنهج التحليلي الوصفي، وذلك من خلال الاعتماد على تفسير وتحليل ووصف المحتوى الظاهر والمضمون الصريح لجميع مواد القانون المدني والقانون 55 لعام 2002 المنظمة لحقوق الشاغلين والتزاماتهم، 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 حل الخلافات التي تنشأ بين الشاغلين بصورة ودية عن طريق اللجنة الإدارية، فكان لابد من تسليط الضوء على المركز القانوني للشاغل المشارك في الملكية العقارية الطابقية من خلال الإجابة عن التساؤلات الآتية: ما حقوق الشاغل على الأجزاء المشتركة؟ وما التزاماته تجاه هيئة شاغلي البناء، و تجاه غيره من الشاغلين المشتركين في البناء الواحد؟ وعليه قمت بتقسيم البحث كالآتي:

مخطط البحث:

المبحث الأول: حقوق الشاغل في الملكية العقارية الطابقية

المطلب الأول: حقوق الشاغل على الأجزاء المفرزة

المطلب الثاني: حقوق الشاغل على الأجزاء المشتركة

المبحث الثاني: التزامات الشاغل في الملكية العقارية الطابقية

المطلب الأول: التزامات الشاغل تجاه هيئة شاغلي البناء

المطلب الثاني: التزامات الشاغل تجاه بقية الشاغلين

المبحث الأول

حقوق الشاغل في الملكية العقارية الطابقية

إن الملكية العقارية الطابقية هي نظام قانوني بمقتضاه يكون لكل مالك ملكية خاصة ومطلقة على جزئه المفرز، وفي الوقت نفسه تكون بعض أجزاء العقار ملكية شائعة شيوعاً جبرياً تتمثل في الأجزاء المشتركة. فما حقوق الشاغل على جزئه الخاص وما حقوقه على الأجزاء المشتركة؟ هذا ما سنوضحه من خلال الآتي:

المطلب الأول

حقوق الشاغل على الأجزاء المفرزة

سوف نتناول حقوق الشاغلين على الأجزاء المفرزة أو الخاصة وذلك من خلال نص المادة 812 من القانون المدني على أن: " كل مالك في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه في الدار حر في أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أُعدت له، على ألا يحول دون استعمال باقي الشركاء لحقوقهم".

إن كل مالك على الأجزاء الخاصة به حق ملكية مفرزة، فله أن يباشر عليها كافة السلطات من استعمال واستغلال وتصرف[6]. و المقصود بالملكية المفرزة : هي الحق العيني الذي يخول صاحبه بحسب الأصل السلطات التي تمكن من الحصول على كل منافع شيء معين[7].

"ومن هذا التعريف يتضح أن الملكية المفرزة حق شامل لكل السلطات التي تؤدي مباشرتها إلى الحصول على منافع الشيء، وأنه حق مطلق، مانع، دائم.

أ–يعتبر حق الملكية المفرزة مطلقاً من حيث مضمونه وما يخوله من سلطات، إذ هو يجمع بين يدي المالك كل السلطات المقصود ورودها على الشيء المملوك، وهي سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف، وإن كانت هناك بعض القيود.

ب–ويعتبر حق الملكية المفرزة حقاً مانعاً، ويقال عادة إنه حق استئثاري مقصور على المالك، أي مانع لغير المالك من المشاركة في مزايا الشيء، وعلى أساس هذه الفكرة حرص المشرع في المادة 768 من القانون المدني على أنه: " لمالك الشيء وحده.....".

ج–ويعتبر حق الملكية المفرزة حقاً دائماً، والمقصود بها دوام الملكية في ذاتها، أي باعتبارها حقاً وارداً على شيء معين، فما دام هذا الشيء باقياً فملكيته باقية كذلك، وآية دوامها أنها تنتقل من مالك إلى آخر ولا تزول لهلاك محلها"[8].

سلطات الشاغل (المالك): نصت المادة 768 من القانون المدني بأنه: " لمالك الشيء وحده، في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه". وهذه السلطات الثلاث تجتمع في يد المالك وحده.

1–حق الشاغل في الاستعمال:

للشاغل سواء أكان مالكاً أو مستأجراً أن يستعمل جزءه (شقته) ليسكنها بنفسه إذا كان مستأجراً أو ليسكنها بنفسه أو يسكنها شخص آخر إلى أحد ذويه إذا كان الشاغل مالكاً. واستعمال المستأجر للعين المؤجرة يجب أن يكون بحسب ما أعدت له بطبيعتها، فإذا كان البناء للسكن فإنه يجب استعماله للسكن فقط، وكل تغيير في الاستعمال المبين على هذا الوجه يعد إخلالاً بالالتزام ومعرضاً المستأجر للجزاء والمسؤولية، ويحق للمؤجر طلب التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار مع حقه بالتعويض، في الحالتين[9]. فالشاغل حر في الانتفاع بشقته كيفما يشاء باعتباره شاغلاً للشقة، وله أن يقيم في أقسامه الخاصة كل عمليات التنظيم التي يراها ضرورية، وإجراء التعديلات والتغييرات في حدود القوانين[10].

[6] : نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني، دار النهضة العربية، بيروت،2000. ص 236.

[7] : خالد حمدي يوسف، شرح أحكام النظام القانوني لاتحاد الملاك وملكية الطبقات والشقق، دار الكتب القانونية، مصر، 2005، ص13.

[8] : عبد الحميد الشواربي، اتحاد الملاك، الشواربي، المكتبة القانونية، منشأة المعارف، الإسكندرية، بلا تاريخ.، ص 19-20.

[9] : د. أمل شربا وعلي الجاسم، العقود المسماة"عقد الايجار"، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، 2014، ص 192.

[10] : نعيم مغبغب، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، المرجع السابق، ص 255.

لكن سلطة الشاغل في استعمال شقته ليس مطلقاً، وإنما هو مقيد بقاعدة عدم التعسف في استعمال الحق أي أنه يجب على الشاغل[11]:

1-ألا يغالي في استعمال حقه فيضر بجيرانه- وهم ألصق الجيران إذ هم الساكنون معه في البناء نفسه- ضرراً غير مألوف.

2-لا يجوز للشاغل أن يقوم بأي عمل في شقته، من شأنه أن يوهن البناء أو يضعف من متانته، أو أن يغير من شكله أو مظهره الخارجي أو يشوهه[12].

3-لا يجوز للشاغلين أن يقوموا بأي عمل من شأنه أن يسبب ضرراً لباقي الشاغلين، كمن يستعمل المذياع بصوت مرتفع.

4-يجب على الشاغل أن يقوم بصيانة ما يكسو أرضية طبقته أو شقته وسقفها من بلاط وأخشاب وذلك بعد حصوله على إذن مسبق بالترميم أو الصيانة من الوحدة الإدارية أو البلدية[13]، وذلك حتى لا تتأثر قواعد الأرضيات والسقوف وهي ملك شائع من التقصير والإهمال في الصيانة. إلا أنه ما الإجراء في حال حدوث ضرر في أثناء عمليات الصيانة أو الترميم؟

يجب التمييز بين حالتين في حال حدوث ضرر أثناء عمليات الترميم أو الصيانة داخل الشقة:

1-فيما إذا كان الضرر قد لحق بباقي الشقق

2-أو فيما إذا كان الضرر قد لحق بالأجزاء المشتركة في البناء

الحالة الأولى: أن يحصل الضرر -من عمليات الترميم أو الصيانة داخل الشقة- بباقي الشقق، فإنه في هذه الحالة يجب على الوحدة الإدارية أو البلدية مؤازرة لجنة البناء وإجراء الكشف من قبلها بإشراف مهندس مختص، والذي يقوم بدوره من التحقق من سلامة أعمال الإصلاح والصيانة وخاصة بالنسبة للتمديدات الصحية والنوازل المشتركة ومدى توافقها مع الأصول الفنية، بالإضافة إلى بيان الأضرار اللاحقة بباقي الشقق. وعلى الشاغل أن يقوم بإصلاح الضرر وما يترتب عليه من آثار بصورة ودية، ويعتبر المالك والشاغل متضامنين في تكاليف الإصلاحات، وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل وقوع الضرر و من دون أي تأخير. فإذا امتنع الشاغل عن إصلاح الضرر الناجم عن عمليات الترميم والصيانة داخل شقته، فإنه تقوم لجنة البناء باتخاذ قرار بتكليف المالك والشاغل المتسبب بإيقاع الضرر بالغير، بإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل وقوع الضرر، ويكون قرارها في هذا الشأن من الأسناد التنفيذية القابلة للتنفيذ مباشرة لدى دوائر التنفيذ[14].

الحالة الثانية: إذا كانت عمليات الترميم والصيانة داخل الشقة قد ألحقت ضرراً في الأجزاء المشتركة في البناء، وخاصة ما يتعلق بالنوازل، فإنه يجب على لجنة البناء إجراء الكشف والمعاينة على ذلك الجزء بمؤازرة الوحدة الإدارية أو البلدية المختصة، وإجراء الإصلاحات اللازمة وذلك على حساب النفقات المشتركة في البناء. وفي حال امتناع المالك أو الشاغل من تمكين لجنة البناء من القيام بالإصلاحات، فإن هذه اللجنة تقوم باتخاذ القرار اللازم بهذا الشأن ويعتبر قرار لجنة البناء في هذا الشأن من الأسناد التنفيذية القابلة للتنفيذ مباشرة لدى دوائر التنفيذ وتكون النفقات على حساب المالك أو الشاغل الممتنع[15].

[11] : عبد الرزاق السنهوري، حق الملكية، المرجع السابق، ص 1019.

[12] : ذهب المشرع اللبناني إلى تقييد حق المالك حتى في أجزائه الخاصة ويجب عليه أن يتقيد لكل ما هو ضروري لتآلف وتناسق البناء، حتى ولو كان من الأجزاء غير مشتركة أي من الأجزاء الخاصة به كأبواب المداخل والشبابيك والبلكونات وغيرها . ولا يكون له أن يقوم بأي تعديل في هذا الصدد إلا بقرار تصدره الجمعية بأغلبية ثلاثة أرباع على الأقل من أصوات المالكين(المادة 11 من المرسوم الاشتراعي الصادر في 16أيلول سنة 1983، من نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، المرجع السابق، ص 236-237.

[13] : المادة 24 من النظام الداخلي رقم 931/ن والمعدلة بالقرار رقم 38 لعام 2009.

[14] : المادة 24 من النظام الداخلي للقانون 55 لعام 2002 ، رقم 931/ن المعدلة بالقرار 38/ 2009.

[15] : المادة 24 من النظام الداخلي للقانون 55 لعام 2002 ، رقم 931/ن المعدلة بالقرار 38/ 2009.

2-حق الشاغل في الاستغلال:

المقصود بالاستغلال هو القيام بالأعمال التي تؤدي إلى استثماره[16].فإذا كان الشاغل مستأجراً فإن عقد الإيجار يخضع لأحكام عقد الإيجار[17]، حيث تحدد حقوق المؤجر ووضعية المستأجر في علاقته مع المؤجر وعلاقته أيضاً مع باقي الشاغلين لأن المستأجر يدخل حكماً في هيئة شاغلي البناء متى كان عدد الشقق ثماني فأكثر. أما إذا كان الشاغل هو مالكاً للشقة فهنا له الحرية المطلقة باستغلال شقته بمعنى تأجيرها لشخص آخر مقابل بدل. ويجب على المالك الذي يقوم بعملية الإيجار إعلام لجنة البناء التي تقوم بدورها في تحصيل المبلغ الواجب عليه وهو 5% من قيمة التقدير المالي للشقة (عن كل سنة إيجار) بحيث تعتمد القيمة التخمينية الواردة في القيد المالي المثبتة لدى الدوائر المالية. ويعتبر المالك والمستأجر متضامين في الالتزام المشار إليه أعلاه. وتقوم لجنة البناء بتسجيل هذا المبلغ في سجلاتها لتكوين الاحتياطي العام لهيئة شاغلي البناء، وتمنح المالك براءة ذمة تجاه هيئة شاغلي البناء. وفي حال إهمال المالك عن إعلام لجنة البناء بعملية التأجير أو الامتناع عن تسديد الالتزامات المترتبة عليه، فإنه تقوم لجنة البناء باتخاذ القرار اللازم لتحصيل هذا الالتزام، ويعتبر قرارها من الأسناد القابلة للتنفيذ مباشرة لدى دوائر التنفيذ[18].

3-حق الشاغل بالتصرف:

إذا كان الشاغل مالكاً للشقة، فله أن يتصرف في ملكه كيفما يشاء من بيع أو هبة أو رهن على أن يشمل هذا التصرف ما يخصه من الأجزاء المشتركة من العقار، وهذا ما نصت عليه المادة 2/811 من القانون المدني السوري بأنه: " ليس لمالك أن يتصرف في نصيبه هذا مستقلاً عن الجزء الذي يملكه". وتصرفه بملكه كمثل تصرفه بأي حق عيني آخر لا ينتقل إلا بالتسجيل. وقد يكون تصرف المالك في البيت كله أو في جزء منه فيشاركه في الملكية غيره على الشيوع، فتصبح الملكية لشخصين أو أكثر[19].

أولاً: البيع

للمالك الحرية في أن ينقل حقه العيني لشخص آخر، والبائع هنا يبقى مالكاً للشقة وملتزماً بدفع التكاليف المتعلقة بالأعباء العامة قبل انتقال الملكية. وحرصاً على تسوية وضع المالك البائع قبل إخلائه للشقة فهو ملتزم بإعلام لجنة البناء بعملية البيع، والتي تقوم بدورها بتحصيل المبالغ المترتبة عليه وهي 10% من قيمة التقدير المالي للشقة، وهي القيمة التخمينية الواردة في القيد المالي المثبتة لدى الدوائر المالية، وتسجيل هذه المبالغ في سجلاتها، ومنح البائع إشعاراً ببراءة ذمته تجاه هيئة شاغلي البناء. ويعتبر المالك السابق والمالك اللاحق متضامنين في الالتزامات المشار إليها أعلاه. وفي حال إهمال المالك إعلام لجنة البناء بعملية البيع أو الامتناع عن تسديد الالتزامات المترتبة عليه، فإنه تقوم لجنة البناء باتخاذ القرار اللازم لتحصيل هذا الالتزام، ويعتبر قرارها من الأسناد القابلة للتنفيذ مباشرة لدى دوائر التنفيذ[20].

[16] : خالد حمدي يوسف، النظام القانوني لاتحاد الملاك، المرجع السابق، ص 13.

[17] : راجع بالتفصيل التنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي في كتاب د. أمل شربا وعلي الجاسم، العقود المسماة عقد الإيجار، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، 2014، ص 224 ومابعد.

[18] : المادة 27 من النظام الداخلي رقم 931/ن المعدلة بالقرار رقم 38 لعام 2009.

[19] : نعيم مغبغب، الملكية المشتركة في الشاليهات والشقق والمحلات التجارية، الجامعة اللبنانية، سنة 2008، ص 258. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج8 ، منشأة المعارف الإسكندرية، 2004، ص 1019.

[20] : المادة 27 من النظام الداخلي لهيئات شاغلي البناء ولجانها الإدارية رقم 931/ن المعدلة بالقرار رقم 38 لعام 2009.

ثانياً: الرهن

مثلما يستطيع المالك أن يبيع شقته يستطيع كذلك أن يقوم بالرهن ضماناً عينياً للحصول على ما هو في حاجة له من أموال. ويخضع رهن الشقة سواء أكان رهناً حيازياً أو تأمينياً إلى الأحكام الناظمة لقواعد الرهن[21]، حيث يستطيع الدائن المرتهن أن ينفذ على الشقة المرهونة في حال عدم وفاء المدين الراهن(مالك الشقة) لالتزاماته، والتنفيذ هنا يشمل الجزء الخاص والحصة في الأجزاء المشتركة معاً.

المطلب الثاني

حقوق الشاغل على الأجزاء المشتركة

أولاً: حق الشاغل الشريك في الاستعمال

من خلال نص المادة 812 من القانون المدني السوري آنفة الذكر، والتي نصت على أنه: " كل مالك في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه في الدار حر في أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أُعدت له، على ألا يحول دون استعمال باقي الشركاء لحقوقهم"[22].

نستنتج من ظاهر المادة السابقة أن لكل شاغل سلطة واسعة في الانتفاع بالأجزاء المشتركة، بشرط أن يستعمل الجزء المشترك وفقاً لطبيعته وللغرض الذي خصص له. وللشاغل أن يستعمل الجزء المشترك كما لو كان مملوكاً له ملكية خاصة بشرطين[23]:

1-ألا يترتب على هذا الاستعمال تعديل في الغرض الذي خصص له الشيء أو إضرار بحقوق الشاغلين الآخرين، بما لهم من حقوق متساوية لحقوقه على هذا الأجزاء.

2-ألا يستعمل الشيء في خدمة عقارات أخرى غير التي خصص لخدمتها.

فإذا قام نزاع بشأن عمل ما صدر من أحد الشاغلين، وأريد معرفة ما إذا كان هذا العمل مباحاً أو محظوراً وجب أن نبحث أولاً عما إذا كان فيه إخراج للأجزاء المشتركة عن وظيفتها أم لا. فإن كان يخرجها عما أعدت له فهو غير جائز. وفي هذه الحالة يكون للشركاء أن يطلبوا منع هذا العمل المخالف لوظيفة الشيء دون أن يكون عليهم أن يثبتوا أنه قد أضر بهم. أما إذا كان العمل يدخل فيما أعد له الشيء فهو مباح بشرط ألا يكون فيه ضرر بالشركاء أو البناء وإلا فهو ممنوع[24].

***أمثلة لاستعمال الجزء المشترك فيما يقتضيه الانتفاع**

-استعمال السلالم والمصاعد للوصول إلى شقته أو طبقته.

---

[21] : راجع بالتفصيل د. أحمد الحراكي ومحمد عمار غزال، الحقوق العينية التبعية، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، 2011، ص 236 وما بعد.

[22] : نصت المادة التاسعة من القانون الفرنسي رقم 65-557تاريخ 10 يوليو 1965 المعدل بتاريخ 2018/8/2 بأنه:

Article 9 ...
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59 o
Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

كل مالك مشارك لديه الأجزاء الخاصة المضمنة في عقده، يستخدم بحرية وينتفع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة بشرط ألا يؤثر على حقوق المالكين الآخرين أو وجهة المبنى.

[23] : خالد حمدي يوسف، النظام القانوني لاتحاد الملاك، المرجع السابق، ص 15.

[24] :علي المعازي، ملكية طبقات المنازل في القانون الفرنسي وفي القانون المصري، دار الفكر العربي، مصر،1949، ص 49-50.

-توصيل الأنابيب والمواسير الداخلية بالأنابيب والمواسير المشتركة في الماء والغاز والكهرباء[25].

-استعمال السطح لتثبيت هوائي البث التلفزيوني أو ما يعرف (ساتوليت) متى كانت ملكية السطح ملكية مشتركة، وأكدت محكمة النقض بأنه: " متى كان حق الارتفاق حقاً عينياً يفرض على عقار لمنفعة عقار معين جار له بملكية شخص آخر. فإن هذا التعريف لا ينطبق على نصب هوائي (تلفزيون) على سطح البناء إذا كان السطح مستقلاً لشخص آخر وليس من أجزاء البناء المشترك في ملكية الطوابق. بيد أنه يمكن نصب الهوائي على الجدار الخارجي للبناء باعتباره من الأجزاء المشتركة[26].

-استعمال أبواب الدخول لمروره أو مرور سيارته[27]

***أمثلة لاستعمال الجزء المشترك فيما أُعد له:**

-لا يجوز استعمال الأجزاء المشتركة إلا فيما يتناسب مع طبيعته أو بحسب تخصيصه، كأن يستعمل أحد الشاغلين المصعد لنقل الأثاث بينما هو معد لنقل الأشخاص.

-لا يجوز لشاغل الدور الأرضي أن يستخدم المداخل أو الممر للجلوس فيه أو وضع أثاث أو عرض بضائع له ولو كان يستعمل شقته متجراً.

-لا يجوز للشاغل أن يستعمل الفناء المشترك المخصص للمرور والتهوية ونفاذ الضوء أن يقيم فيه الشريك بناء أو يضع فيه أدوات أو يحوطه بسور[28].

***أمثلة لاستعمال الأجزاء المشتركة بحيث لا تضر بالشاغلين الآخرين:**

-احتفاظ أحد الشاغلين بمفتاح باب المصعد أو غرف الغسيل أو الحديقة.

-ترك أحد الشاغلين سيارته في انتظار طويل بحيث لا يسمح لباقي الشاغلين بوقوف مؤقت لسيارتهم.

لا يجوز للشاغل أن يقوم بعمل ثقب في الحائط المشترك أو وضع لافتة أو وضع إعلانات عليها.

هل يجوز لمالك الطبقة العليا أن يزيد من ارتفاع طبقته أو أن يبني عليها طبقة أخرى؟

اختلف رأي الفقه والقضاء في هذا الموضوع، ولكن الرأي الغالب يذهب إلى عدم جواز ذلك استناداً إلى ما يلي:

1-أن مالك الأرض بما فوقها وما تحتها، وحيث إن الأرض في العقار المقسمة مشتركة بين جميع الشاغلين، فلا يجوز لصاحب الطبقة العليا أن يبني فوق طبقته من غير رضا الآخرين.

2-أن بناء طبقة جديدة فيه أضرار بحقوق الشاغلين الآخرين لأنه يزيد في تحميل الجدران والأساسات الرئيسية.

3-أن مصلحة جميع الشاغلين أن يبقى في إمكانهم إنشاء طبقة جديدة ليبيعوها ويقسموا ثمنها. فبناء صاحب الطابق الأعلى طبقة فوق طبقته يحرم الشاغلين من هذه المنفعة[29].

إلا أن المشرع السوري قبل بإشادة بناء طابقي إضافي في شروط معينة وفقاً لنظام ضابطة البناء الخاص في مدينة دمشق[30]، ورفض رفضاً كلياً إشادة أبنية في الوجيبة أو الحديقة فلا يمكن منح ترخيص لإشادة مثل هذه الأبنية وإذا

[25] : عبد الرزاق السنهوري، حق الملكية، المرجع السابق، ص 1022.

[26] : قرار محكمة النقض السورية رقم 22 أساس 15 تاريخ 31/ 1/ 1971 مجلة القانون ص 302لعام 1971، أديب استانبولي وشفيق طعمة، التقنين المدني السوري، ج7، ط2، سجلات محكمة النقض، 1994، ص 6638.

[27] : محمد علي عرفة، موجز في حق الملكية وأسباب كسبه، مكتبة النهضة المصرية، القاهرة، 1956، ص 224-225.

[28] : خالد حمدي يوسف، النظام القانوني لاتحاد الملاك، المرجع السابق، ص15.

[29] : عبد الحميد الشواربي، اتحاد الملاك، المرجع السابق، ص 31.علي المعازي، ملكية طبقات المنازل، المرجع السابق، ص48. عبد المنعم فرج الصدة، حق الملكية، المرجع السابق، ص 285.

[30] : نظام ضابطة البناء في مدينة دمشق الصادر بموجب القرار 492 تاريخ 1997/5/3 والمصدق بموجب قرار وزارة الإسكان والمرافق برقم 723 تاريخ 1997/6/26.

تمت فعلاً بحكم الواقع لا يمكن تسويتها بل يتعين هدمها على الفور لأنها تشوه النظام العمراني في دمشق، وهذا بخلاف المشرع الفرنسي الذي رفض رفضاً تاماً إشادة بناء إضافي على الجزء المشترك المنتفع منه ولا بأية حال من الأحوال[31].

هل يجوز للشاغل أن يقوم بأي تعديل في الأجزاء المشتركة؟ نصت المادة 2/812 من القانون المدني بأنه:

" لا يجوز إحداث أي تعديل في الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى عند تجديد البناء، إلا إذا كان التعديل الذي يقوم به أحد الملاك على نفقته الخاصة، من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين".

من خلال النص السابق نجد أنه لا يجوز لأحد المالكين إجراء أي تعديل في الأجزاء المشتركة إلا إذا توافرت الشروط التالية[32]:

1- أن يكون التعديل على نفقة الشريك الذي يستقل بإحداث التعديل.
2- أن يكون التعديل من شأنه تسهيل استعمال الأجزاء المشتركة.
3- وألا يغير التعديل من تخصيص هذه الأجزاء.
4- وألا يحدث ضرراً بالملاك الآخرين.

إلا أن القانون 55 لعام 2002 لم يسمح لأحد الشاغلين بإجراء أي تعديل على الأجزاء المشتركة إلا بعد موافقة هيئة شاغلي البناء، وعن طريق اللجنة الإدارية. حيث جعل المشرع بموجب المادة التاسعة[33] منه تكوين هيئة شاغلي البناء بقوة القانون متى كان عدد الشقق ثماني فأكثر، وإن أي تعديل أو تغيير أو مقترح من قبل أحد الشاغلين يتم مناقشته في الاجتماع السنوي للهيئة[34] وينفذ عن طريق لجنة إدارية منتخبة من هيئة الشاغلين.

ثانياً: حق الشاغل الشريك في الاستغلال

لا يجوز للشاغل بمفرده أن يقوم باستغلال الأجزاء المشتركة كأن يقوم بتأجير القبو مثلاً، لأن هذه الأجزاء شائعة بين جميع الشاغلين فلا يجوز أن ينفرد أحد منهم في استغلالها دون باقي الشركاء، وإن كان للمالك أن يؤجر شقته ليشمل ذلك الجزء الخاص به بالإضافة إلى الجزء المشترك. إلا أنه بموجب القانون 55 لعام 2002 جعل استثمار الأجزاء المشتركة في البناء في يد اللجنة الإدارية، حيث نصت المادة 31 من النظام الداخلي لهيئات شاغلي البناء رقم 931/ن على أن: " يتم استثمار الأجزاء القابلة للاستثمار بموجب القوانين والأنظمة النافذة من قبل لجنة البناء بناء على الخطة المقررة من قبل الهيئة لأسلوب الاستثمار والبدل وصفة ونوعية الاستثمار".

3-حق الشاغل الشريك في التصرف

نصت المادة 805 من القانون المدني على أنه: " ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذي أعد له هذا المال أنه يجب أن يبقى دائماً على الشيوع". ونصت المادة 2/811 من القانون المدني على: " 2-

[31] : 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.

[32] : عبد الفتاح مراد، اتحاد الملاك وملكية الشقق، دار الكتب والوثائق المصرية، الإسكندرية، ص53.

[33] : نصت عليه المادة التاسعة من القانون 55 لعام 2002بأنه: "تطبق أحكام هذا القانون على:
أ-البناء المؤلف من ثماني شقق فأكثر.
ب-البناء الذي تقل شققه عن هذا العدد بناءً على طلب أكثرية شاغلي البناء".

[34] : تعقد هيئة شاغلي البناء اجتماعاً سنوياً بصورة دائمة، ويكون الاجتماع السنوي الأول بعد انقضاء سنة من تاريخ انتخاب اللجنة الإدارية في الاجتماع التأسيسي للهيئة ومن أهم الأمور التي تبحث في الاجتماع السنوي: " مقترحات الشاغلين وتوصيات الهيئة بشأنها".

وهذه الأجزاء المشتركة من الدار لا تقبل القسمة، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار، وليس لمالك أن يتصرف في نصيبه هذا مستقلاً عن الجزء الذي يملكه".

من ظاهر نص المواد السابقة نجد أن طبيعة الأجزاء المشتركة في البناء تأبى أن تكون محلاً للقسمة، لأن الغرض الذي أنشئت من أجله يجب أن تبقى دائماً على الشيوع . وعليه فلا يجوز للمالك أن يتصرف في نصيبه بالأجزاء المشتركة مستقلاً عن الجزء الخاص الذي يملكه ملكية مفرزة باعتبار أن الأجزاء المشتركة مملوكة ملكية شائعة والشيوع هنا جبري ودائم لا يمكن الانتفاع به إلا مع الجزء المفرز الذي يملكه لما بين الشيئين من علاقة التبعية[35]، ولهذا لا يجوز طلب القسمة في الأجزاء المشتركة[36].

المبحث الثاني

التزامات الشاغل في الملكية العقارية الطابقية

لما كان إنشاء هيئة جماعية تضم جميع شاغلي البناء وبقوة القانون –متى كان عدد الشقق ثماني فأكثر أو بناء على طلب أكثرية الشاغلين متى كان عدد الشقق أقل من ثماني–هو من أجل التكفل بشؤون البناء، وحل الخلافات التي تنشأ بين الشاغلين في معرض انتفاعهم بالأجزاء المشتركة. فإن ذلك ينشأ واجبات أو التزامات على الشاغلين تجاه هذه الهيئة، وتجاه غيره من الشاغلين.

المطلب الأول

التزامات الشاغل تجاه الهيئة العامة لشاغلي البناء

1–المساهمة في التكاليف المشتركة

إن تمتع الشاغلين في البناء بمختلف مكوناته والخدمات المؤداة فيه، يوجب عليهم بذل تكاليف مالية لضمان الاستفادة بهذه المنافع والحفاظ عليها. فعلى كل مالك أن يشترك في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وادارتها وتجديدها ويكون نصيبه في هذه التكاليف بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك[37].

والمقصود بالتكاليف المشتركة هي عبارة عن مبالغ مالية معينة ومحددة، فهي كل ما ينفق خارج الشقة مقابل الصيانة والإصلاح والتشغيل وتقديم الخدمات المشتركة ومتمماتها[38] وتقع على عاتق الشاغلين جميعاً لأنهم ينتفعون بالأجزاء الشائعة جميعاً، أو على الأقل فهي معدة لانتفاعهم بها[39]،وتشكل ديوناً عليهم يقتضي تحصيلها عن طريق اللجنة الإدارية. أي كلفة كل ما يخص صيانة وترميم الأجزاء المشتركة من جهة، وإدارة البناء وحفظه وحفظ أمنه وأمن الشاغلين من جهة أخرى.

2–حضور الجلسات:

كل شاغل في البناء يعتبر عضواً في الهيئة العامة، ومشاركته في أعمال الهيئة من خلال حضور جلساتها أمر ذو قيمة مهمة حيث يتسنى لكل شاغل أن يناقش جميع المسائل المتعلقة بشؤون البناء، وإبداء رأيه فيها من أجل الوصول

---

[35] : شفيق طعمة وأديب استانبولي، التقنين المدني السوري: المرجع السابق، ص 6623.

[36] : نصت المادة السادسة من القانون الفرنسي رقم 65-557تاريخ 1965 المعدل بتاريخ 2018/8/2 بأنه: لا يجوز التصرف في الأجزاء المشتركة بصفة مستقلة عن الأجزاء الخاصة.

Article6Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

[37] : المادة 813 / 1 من القانون المدني السوري.

[38] : نص المادة 25 من النظام الداخلي لهيئات شاغلي البناء رقم931/ن والمعدلة بالقرار 1005 لعام 2002.

[39] : عبد الرزاق السنهوري، حق الملكية، المرجع السابق، ص 1024.

إلى قرار موحد يكون فيه تحقيق المصلحة العامة للحاضرين كافة. كما أن الشاغل الحاضر يستطيع إبداء معارضته لأي مشروع أو قرار إذا كان فيه عيب أو نقص أو حتى ظلم وقد ينبه الآخرين لذلك فيستحسنون رأيه ويأخذون به، وهو ما سيغنيه عن اللجوء إلى اتخاذ إجراءات منازعة القرارات بعد صدورها فيما لو كان غائباً.

ورغم أن حضور الشاغل ليس إجبارياً إلا أنه كما ذكرنا سابقاً، في حال لم يكتمل النصاب القانوني في الاجتماع الأول للهيئة(الأكثرية المطلقة أي نصف عدد الشاغلين+1)، فإنه يتم دعوة الشاغلين إلى اجتماع ثان خلال مدة أسبوع من تاريخ الاجتماع الأول، ويعتبر الاجتماع الثاني قانونياً بحضور ربع أعضاء هيئة شاغلي البناء، وتفرض غرامة وقدرها 500ل.س على الشاغل المتغيب عن حضور الاجتماع الثاني[40].

وحضور الجلسات قد يكون من قبل الشاغل نفسه أو من ينوب عنه بموجب وكالة قانونية أو إنابة خطية في حال تعدد الشاغلين، وهذا ما نصت عليه المادة الثامنة من النظام الداخلي رقم 931/ن للقانون 55لعام 2002 على: " في حال تعدد شاغلي الشقة وفي حالة الإرث يمثل أحدهم البقية في الهيئة بموجب وكالة قانونية أو إنابة خطية وفق ما ورد في المادة 7السابقة".

المطلب الثاني

التزامات الشاغل اتجاه بقية الشاغلين

إن علاقة الشاغل بالآخر تتسم بالاستقلالية لأن كل شاغل يملك جزءاً خاصاً به لكن تعايشهم في بناء واحد لا يجعل كل شاغل مستقلاً عن الآخر مما ينتج التزامات تجاه بقية الشاغلين فإنه يلتزم ب:

1-عدم الغلو في استعمال الحق:

يعد الغلو في استعمال الحق أحد العوارض التي ينجم عنها إلحاق الضرر بالغير، نتيجة استخدام الشاغل لحقه ولكن بشكل غير لائق، مثل استخدام الآلات ذات الصوت المرتفع، أو إلصاق لافتات على أبواب الحصص ذات الطابع الإشهاري.

2-التعسف باستعمال الحق:

إن استعمال أي شخص لحقه يجب أن يقيد بالغاية التي منح من أجلها، ويكون استعمال الحق غير مشروع كلما وقع خارج حدود هذه الغاية[41]. ويكون هناك تعسف في استعمال الحق فيما إذا تمادى الشاغل باستعماله لحقه في غير موضعه قاصداً الإضرار بالغير[42]، وقد يكون التعسف باستعمال الحق إذا كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيقها الشاغل قليلة الأهمية، حيث لا تتناسب مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها (ترجيح الضرر على المصلحة)، أو يكون متعسفاً إذا كان يرمي إلى تحقيق مصلحة غير مشروعة تخالف حكماً من أحكام القانون أو تتعارض مع النظام العام و الآداب العامة. ويلزم الشاغل الذي يتعسف باستعمال حقه بالتوقف عن نشاطه المضر، وإزالة كل ما يستتبع ذلك من ضرر.

[40] : المادة111 من قانون الإدارة المحلية، والمادة 113 من قانون البلديات.

[41] : د.أحمد حراكي و د.زهير حرح و د. كندة الشماط، المدخل إلى علم القانون، منشورات جامعة دمشق، 2011، ص 135-136.

[42] : المادة 6 من القانون المدني والتي تنص على أنه: " 1-إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير. 2-إذ كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيها قليلة الأهمية ، بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها 3-إذا كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيها غير مشروعة ".

الاستنتاجات والتوصيات :

في نهاية هذه الدراسة البحثية المبسطة للمركز القانوني في الملكية العقارية المشتركة، نجد أن الأبنية ذات الملكية المتعددة لها طابع خاص نظراً لازدواجية الملكية فيها، فهي لا تتمحّض 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، وتهديد مصالح الشاغلين. فكان لا بد من وجود هيئة تضم جميع شاغلي البناء وبقوة القانون متى زاد عدد الشقق عن ثماني، هدفها إدارة الأجزاء المشتركة، وحل المنازعات التي تنشأ بين الشاغلين في معرض انتفاعهم بالأجزاء المشتركة، فكان لابد من تسليط الضوء على حقوق كل شاغل مشارك في البناء الواحد حتى لا تتعارض مصالحهم، بالإضافة إلى بيان التزامات كل شاغل تجاه الهيئة العامة للبناء، وتجاه بقية الشاغلين في ضوء أحكام القانون المدني والقانون 55 لعام 2002 الناظم لأحكام هيئات شاغلي البناء ولجانها الإدارية.

المراجع:

الكتب العامة:

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

* 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.

*أحمد الحراكي ود. زهير حرح ود. كندة الشماط، المدخل إلى علم القانون، منشورات جامعة دمشق، 2011.

*أحمد الحراكي ومحمد عمار غزال، الحقوق العينية التبعية، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، 2011.

* أمل شربا وعلي الجاسم، العقود المسماة "عقد الإيجار"، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، 2014.

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

* 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.

*نعيم مغبغب، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، الجامعة اللبنانية، سنة 2008.

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 والقرار 38 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.

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