مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية

اسم المقال: النظام الأساسي لجمعية الملاك في الملكية المشتركة في التشريع المحلي لإمارتي "الشارقة ودبي" والتشريع الأسترالي (دراسة مقارنة)
اسم الكاتب: خالد سعيد سويدان
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/8425
تاريخ الاسترداد: 2026/11/02 05:10 +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 الشارقة للعلوم القانونية ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

جامعة الشارقة
UNIVERSITY OF SHARJAH

مجلة جامعة الشارقة

مجلة علمية محكمة

للعلوم القانونية



المجلد 18، العدد 1
ذو القعدة 1443 هـ / يونيو 2021م

الترقيم الدولي المعياري للدوريات 2616-6526

النظام الأساسي لجمعية الملاك في الملكية المشتركة في التشريع المحلي لإمارتَي «الشارقة ودبي» والتشريع الأسترالي: دراسة مقارنة

خالد سعيد سويدان

كلية القانون - جامعة الشارقة

الشارقة - الإمارات العربية المتحدة

تاريخ الاستلام: 30-05-2018 **تاريخ القبول: 20-12-2018**

ملخص البحث:

غالباً ما تعد الأحكام التي تضعها القوانين في بعض الدول غير كافية عندما يتعلق الأمر بإدارة الوحدات السكنية في ملكية العقارات المشتركة، فنجد أن بعض التشريعات وضعت قواعد خاصة تتكيف مع طبيعة كل مخطط والغرض الأساسي منهُ وعلى أثره تكون ملزمة للمالك والشاغلين على حد سواء في المبنى، وأن الغاية الأساسية للقواعد الداخلية هو تيسير حسن إدارة مخطط الوحدات العقا ارت في الملكية المشتركة، وتنظيم حقوق انتفاع المالكين فيها من جهة وحماية مصالح المطور في حال انفراده بإدرة هذه الوحدات أو الجمعية الملاك التي قد تكون إما إلزامية أو اختيارية، فهي بالنسبة لغالبية الدول العربية اختيارية، في حين تعتبر إلزامية في دولة الامارات العربية المتحدة، وعليه يضع المشرع بعض المسائل الواجب إدراجها في النظام الأساسي، ويترك التفاصيل للمطور أو المالكين حرية وضع هذه القواعد والتي تشترط موافقه الملاك بالأغلبية المنصوص عليها في اجتماع الجمعية العمومية مما تمنح المطور والمالك قدار معيناً من العدل والمساواة، ورغم ذلك نلاحظ في الواقع العملي أن المطور هو من يضع النظام الأساسي ويفرض بعض القيود التي قد تتعارض مع القواعد والقوانين الخاصة المنظمة للملكية المشتركة، في حين يلزم أن تكون هذه القواعد موائمة أو مكملة لهذه القواعد، فنجد في القوانين الخاصة المنظمة لنظام الملكية المشتركة في إمارتَي (الشارقة ودبي) يشترط التشريع معايير والضوابط محددة لتسجيل النظام الأساسي بحيث تتضمن قواعد تنظيم الانتفاع اليومي بالأجزاء المشتركة، وتكاليف صيانتها وحفظها، وحسن تيسير إدارتها وفقاً القواعد المنصوص عليها في النظام الاساسي.

الكلمات الدالة: جمعية الملاك، التشريع المحلي لإمارتَي «الشارقة ودبي»، التشريع الأسترالي.

المقدمة:

الحمد الله رب العالمين، والصلاة والسلام على خاتم النبيين رسول الله محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد:

إنّ الملكية المشتركة تعد ظاهرة قانونية حديثة لانتشارها على نطاق واسع في دولة الإمارات العربية المتحدة، رغم أن ملكية الطبقات والشقق ذاتها ليست بالحديثة؛ إذ إنّ ملكية الطبقات والشقق نظمتها أغلب الدول العربية ومنها دولة الإمارات العربية المتحدة في قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م، ومن الجدير بالذكر أنّ المشرع المحلي لإمارة الشارقة قد سبق مشروع قانون المعاملات المدنية في تنظيم ملكية الطبقات والشقق، إذ نظّم تملك الطوابق والشقق بالقانون رقم (4) لسنة 1980م بشأن تنظيم ملكية الأبنية المؤلفة من عدة طوابق أو شقق، وبالمرسوم الأميري لسنة 1981م بشأن تنظم الملكية المشتركة، وقد يزول الاستغراب بشأن هذا السبق إذا ما عرفنا أن مدينة الشارقة كانت متقدمة في البناء على باقي الإمارات[1].

وقد عملت إمارة دبي بنظام الطبقات والشقق بموجب أحكام قانون المعاملات المدنية الاتحادي حتى صدر في عام 2007 القانون رقم 27 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي. فاعتمدت الإمارة نظامي البناء العمودي والأفقي للتملك المشترك، بل ذهبت أبعد من ذلك إلى نظام جديد يطلق عليه النظام المختلط، وهو البناء الذي يتضمن أسواق تجارية وفنادق وشقق وطبقات تجارية وسكنية، وآخر يتضمن وحدات سكنيه ومجمعات سكنية ومدارس وحدائق وأندية ومستشفيات في أرض واحدة رئيسة، وهو نظام مأخوذ عن التشريع الأسترالي[2]، وقد عُرف نظام الملكية المشتركة بملكية الطبقات مع مطلع القرن الثاني عشر في دولة بريطانيا والتي نقلته بدورها إلى أستراليا[3].

فكان لزوماً على المشرّع أن يضع لها قواعد وأحكام آمرة يلتزم بها الملاك بهدف حماية حقوقهم، وقد توضع هذه القواعد بمعرفة الملاك أنفسهم عند تكوين اتحاد لإدارة تلك الأجزاء المشتركة، ويتضمن هذا النظام طريقة إدارة الأجزاء المشتركة، ومدى التزامات الملاك في صيانة وحفظ وإصلاح الأجزاء المشتركة، ومدى حقوق الملاك للانتفاع بتلك

(1) دورة إدارة جمعيات الملاك العقارية، مقدمة من معهد دبي العقاري، دائرة الأراضي والأملاك، حكومة دبي بالتعاون مع دائرة التسجيل العقاري لإمارة الشارقة، 2015، ص 5. وقد شارك فيها الباحث.

(2) دورة إدارة جمعيات الملاك العقارية، مقدمة من معهد دبي العقاري، المرجع السابق، ص10.

(3) Donna S. Bennett, Condominium Homeownership in the United States: A Selected Annotated Bibliography of Legal Sources, (law library journal) , Vol. 103: 2, 2011, page25.

الأجزاء، ولهذا النظام آثار وحجة على الملاك أنفسهم وخلفائهم أو الغير، مما شجع الباحث على اختياره موضوعاً لدراسته.

مشكلة البحث:

يطرح الوضع القانوني للنظام الأساسي لجمعية الملاك في الملكية المشتركة العديد من التساؤلات، فمنها ما يتعلق بماهيته واختلاف فهم طبيعته القانونية، ومنها ما يتعلق بوضعه ومضمونه والقيود التي يجوز وضعها، وأخرى متعلقة بحجيته ومدى ملاءمته بالقوانين والقواعد العامة.

أهمية البحث:

وتبرز أهمية الدراسة في موضوع النظام الأساسي لجمعية الملاك، لما لهُ من فائدة سواء بالنسبة للملاك الشركاء من ناحية، أو للأملاك العقارية من ناحية أخرى؛ حيث تتضح فائدته بالنسبة للملاك بوضع آليات لإدارة الملكية المشتركة تتلاءم مع مجتمعهم، أما بالنسبة للأملاك فتكمن أهميتها في الحفاظ على المباني وصيانتها وحمايتها من كل الأخطار التي قد تلحق بها.

منهجية البحث:

اتبع الباحث المنهج المقارن عند دراسة النظام الأساسي للجمعية الملاك في الملكية المشتركة لكل من القانون الاتحادي والقوانين المحلية لإمارة الشارقة ودبي والقانون الأسترالي، وسبب اختياره دولة أستراليا يرجع إلى سببين: الأول تعد من الدول المتقدمة في هذا الشأن، والسبب الآخَر هو ثقافة الباحث ببعض القوانين الخاصة بنظام الملكية المشتركة، حيث إنّه أكمل تحصيله العلمي وحصول على درجة الماجستير فيها.

الدراسات السابقة:

إن الدراسات المختصة في موضوع النظام الأساسي للملكية المشتركة نادرة جدا إن لم نقل شبه معدومة بحسب ما وجده الباحث عند دراسته له، فلم يجد الباحث مراجع عربية مفصلة بشأنها وإنما بعض المقتطفات في الكتب التي تكلمت عن نظام الشقق والطبقات، عدا الكتب والأبحاث الأجنبية لدولة أستراليا والتي جاءت مفصلة ومنها:

1. D Dredge, E Coiacetto, Strata title: Towards a research agenda for informed planning practice, Planning Practice and Research Faculty of Science Environment Engineering and Technology, Vol. 26(4) , 2011.

2. Wayne S. Hyatt, Community Association Law: Cases and Materials on Common Interest Communities, Published by Carolina Academic Press, 2008.

3. Alex Ilkin, NSW Strata and Community Schemes Management and the Law, Edition 4, Thomson Legal & Regulatory Australia, 2007.

خطة البحث:

لغـرض اسـتيفاء مقتضيـات البحـث، وتحقيـق أهدافـه، تـم تقسـيمه إلـى مطلـب تمهيـدي ومبحثيـن، ثـم يعقـب ذلـك ذكـر الخاتمـة، وبحسـب البيـان الآتـي.

المطلب التمهيدي: ماهية جمعية الملاك

المبحث الأول: ماهية النظام الأساسي لجمعية الملاك، وطريقة وضعه.

المطلب الأول: تعريف النظام الأساسي وطبيعته القانونية.

المطلب الثاني: وضع النظام الأساسي لجمعية الملاك.

الفرع الأول: وضع قواعد النظام الأساسي لجمعية الملاك.

الفرع الثاني: تعديل النظام الأساسي لجمعية الملاك.

المبحث الثاني: مضمون النظام الأساسي لجمعية الملاك، وآثاره.

المطلب الأول: مضمون النظام الأساسي لجمعية الملاك.

المطلب الثاني آثار النظام الأساسي لجمعية الملاك.

الفرع الأول: مدى حجية النظام الأساسي على الملاك.

الفرع الثاني: مدى حجية النظام الأساسي على خلف الملّاك أو الغير

المطلب التمهيدي: ماهية جمعية الملاك

تمهيد وتقسيم:

إنّ هدف إدارة الملكية المشتركة هو تحقيق ديمومة نفعها الذي رصُدت لهُ[1]، وهو ما يعدّ أبرز معالم الملكية المشتركة المميز لها عن باقي صور الملكية، فاقتضى ذلك وجود وسائل لإدارتها وحمايتها، ومن هذه الوسائل وجود كيان يقوم على إدارتها، ونظام لضمان حمايتها، مما اقتضى علينا الكلام أولاً عن هذا الكيان والذي عادة ما يكون منتخباً من قبل الجمعية العمومية التي تتكون من مالكي العقار المشترك[2]، وهذا ما بينه المشرع الإماراتي في قانون المعاملات المدنية الصادر بالقانون الاتحادي رقم 5 لسنة 1985م حيث جاء في المادة 1197 ونصها: (1. حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات، أو شقق جاز للملاك أن يكونوا اتحادا فيما بينهم لإدارته، وضمان حسن الانتفاع به، ويجوز أن يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء العقارات أو شراءها لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائه، ويخضع الاتحاد في تأليفه ونظامه وإدارته وصلاحيته وما يتعلق به لأحكام القوانين الخاصة بذلك)[3].

والواضح من النص أنّ قانون المعاملات المدنية الاتحادي نظم الملكية الشائعة على أساس الاعتداد بالأغلبية، وبالتالي كانت القواعد العامة في الشيوع صالحة للتطبيق على ملكية الشقق والطبقات وذلك على النحو الآتي:

- أنّ المشرع جعل تكوين جمعية الملاك بين الملاك فيها أمراً جوازياً، ولم يجعله حكمياً.
- اشترط المشرع في تكوينها أن تكون باتفاق جميع الملاك.
- جعل لها شخصية المعنوية مستقلة.
- أنّ كل من يمتلك شقة، أو طبقة يكتسب العضوية، وإن كان في تاريخ لاحق على قيد الجمعية وتبدأ العضوية من تاريخ التمليك.

---

(1) عبد الناصر توفيق العطار، تمليك الشقق والطبقات، مطبعة السعادة، (القاهرة: لا يوجد اسم دار النشر، 1977م)، ص50.

(2) عبد السلام داود العبادي، الملكية في الشريعة الإسلامية «طبيعتها، ووظيفتها، وقيودها»، القسم الثاني، (عمان: مكتبة الأقصى، الطبعة الأولى، 1975م) ، ص21.

(3) قانون المعاملات المدنية الصادر بالقانون الاتحادي رقم 5 لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم 1 لسنة 1987م.

ومن ثم فإنّ توجه المشرع لخضوع الاتحاد للأحكام الخاصة في تنظيمه، وإدارته مثل ما هو مبين في الفقرة 3 من المادة 1197 السابق ذكرها، جاء نتيجة تعدد الملاك في الملكية المشتركة وتمتعهم بسلطات والتزامات على الأجزاء الخاصة والمشتركة من شأنه أن يثير كثيراً من الإشكاليات فكان لابد من سد هذه الإشكاليات بإلحاقها بقوانين خاصة تنظمه مما جعل قيد الاتحاد أمرا تتولاه القوانين الخاصة.

ولهذا نص قانون تنظيم ملكية الأبنية المؤلفة من عدة طوابق أو شقق لإمارة الشارقة في المادة 10 بين تكوين جمعية الملاك وذلك بنصها: (إذا جاوز عدد الطوابق أو الشقق الأربعة في الأبنية المقيدة وفقاً لأحكام المادة الأولى من هذا القانون، فأصحابها يشكلون حكماً جمعية فيما بينهم لإدارة العقار المشترك وتتمتع هذه الجمعية بالشخصية المعنوية لغاية هذه الإدارة) ، وأيضا ما ورد في المادة 26 من المرسوم الأميري بشأن إصدار نظام الملكية المشتركة بنصها على: (يؤلف مالكو الطوابق حكماً جمعية فيما بينهم لإدارة الملك المشترك، وتخضع هذه الجمعية لأحكام القانون 4 لسنة 1980م، ويتوجب على جمعية المالكين العمومية وعلى المدير الذي تعينه تأمين حسن إدارة البناية)[1].

ويؤخذ من النصين السابقين في أنّ جمعية الملاك تقوم في العقار المشترك بقوة القانون شريطة أن يزيد عدد الطبقات أو الشقق على أربعة، ولا عبرة بعد ذلك إذا كان تملك الشقق أو الطبقات بنظام التمليك الحر أو كان التمليك بالتقسيط، أو إجاره المنتهي بالتمليك، وعلى ما يبدو أن قيام جمعية الملاك بقوة القانون هو الأصل لأن أغلب المباني التي تملك شققها الآن يتوفر فيها هذا الشرط[2]، ومعنى ذلك في حال تملك شقة أو شقتين لا محل لقيام الاتحاد هنا تأسيساً لنص المادة (1197 / 1) وعندئذ يكون قيام جمعية الملاك اختيارياً.

وهذا يتشابه مع ما أشارت إليه الفقرة 1 من 17 قانون رقم 27 لسنة 2007 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي بين صراحةً في على قيام جمعية الملاك بنصها: (تتأسس جمعية الملاك بحكم القانون عند تسجيل أول بيع لوحدة في عقار مشترك في السجل)[3]، وفي اعتقادنا أنّ جمعية الملاك تقوم في العقار المشترك بقوة القانون متى تم تسجيل أول وحدة في عقار مشترك، أي أن التشريع المحلي لإمارة دبي جعل قيام الاتحاد مفترضاً بمجرد قيد أول شقة أو طابق أو فيلا في السجل العقاري، بل امتد إلى أبعد من ذلك حين أدخل المطور (الرئيس أو الفرعي) شاغلا للعقار إذا لم يتم بيع باقي الوحدات، وبالتالي أصبح قيام جمعية الملاك حتمياً في الصورة السابقة هو الأصل، فلا مجال هنا

(1) مرسوم أميري رقم 1 لسنة 1981 بشأن إصدار نظام الملكية المشتركة.

(2) عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص107.

(3) قانون رقم 27 لسنة 2007 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.

إلـى احتمـال أن يكـون قيـام الاتحـاد اختياريـاً، وهـذا مـا نستشـفه مـن الفقـرة 2 مـن المـادة 17 آنفـة الذكـر بنصهـا: (تتكـون الجمعيـة مـن مالكـي وحـدات العقـار المشـترك بمـا فـي ذلـك المطـور الرئيـس، أو الفرعـي بالنسـبة للوحـدات غيـر المباعـة) .

ومـن ثـم إنّ تكويـن جمعيـة المـلاك فـي القانـون المحلـي لإمـارة دبـي مشـابهاً لمـا اتجـه إليـه التشـريع الأسـترالي الغربـي مـن قانـون ملكيـة الطبقـات رقـم 5 لسـنة 1982م، حيـث يذهـب الفقـه الأسـترالي إلـى أنّ جمعيـة الطبقـات (Strata Association) تقـوم عنـد تسـجيل أول عقـار مفـرز لـدى هيئـة الاسـتثمار الأسـترالي[1].

وعلـى ذلـك وفقـاً للقوانيـن الخاصـة لإمـارة الشـارقة وإمـارة دبـي تقـوم الشـخصية الاعتباريـة للجمعيـة مـن تاريـخ تسـجيل النظـام الأساسـي للملكيـة المشـتركة فـي الدائـرة المختصـة سـواء كانـت دائـرة التسـجيل العقـاري فـي إمـارة الشـارقة، أو إدارة الأراضـي والمـلاك فـي إمـارة دبـي، وبتكويـن الجمعيـة العموميـة للملكيـة المشـتركة بالإجـراءات التـي رسـمها التشـريع يكـون علـى أعضائهـا الالتـزام بالنظـام الأساسـي للجمعيـة ويسـرى هـذا النظـام علـى أعضـاء الجمعيـة كافـة والشـاغلين وخلفائهـم مـن بعدهـم بمـا فـي ذلـك الخلـف الخـاص وكذلـك الغيـر والـذي سـوف يأتـي شـرحه قريبـاً[2].

المبحث الأول: ماهية النظام الأساسي لجمعية الملاك، وطريقة وضعة

للتعـرف علـى ماهيـة النظـام الأساسـي لجمعيـة المـلاك فـي الملكيـة المشـتركة نقسـم المبحـث إلـى مطلبيـن، المطلـب الأول ونخصصـه لتعريـف النظـام الأساسـي وطبيعته القانونيـة، ونخصص المطلـب الثانـي وضـع النظـام الأساسـي لجمعيـة الملاك.

المطلب الأول: تعريف النظام الأساسي وطبيعته القانونية

مـن خـلال تسـليط الضـوء علـى تعريـف النظـام الأساسـي لـم يجـد الباحـث فـي قانـون المعامـلات المدنيـة الاتحـادي رقـم (5) لسـنة 1985أو قانـون رقـم (4) لسـنة 1980 بشـأن تنظيـم ملكيـة الأبنيـة المؤلفـة مـن عـدة طوابـق أو شـقق والمرسـوم الأميـري رقـم (1) لسـنة 1981م بشـأن إصـدار نظـام الملكيـة المشـتركة تعريفـاً لنظـام الملكيـة المشـتركة، خلافـاً لمـا ذهـب إليـه قانـون ملكيـة العقـارات المشـتركة فـي إمـارة دبـي حيـث عرفـت المـادة 2مـن النظـام الأساسـي

(1) See: Landgate Strata Plan, A guide to strata titles in Western Australia, 2014, from Website: www. slp. wa. gov. au. الموقع الرسمي لحكومة غرب استراليا. أخر دخول 22 / 4 / 2017.

(2) دورة إدارة جمعيات الملاك العقارية، مرجع السابق، ص11.

للجمعيـة بأنـه: (القواعـد والأحـكام المنظمـة لجمعيـة المـلاك والتـي تصـدر سـندا لهـذا القانـون)[1]، كمـا عرفـت نـص المـادة 85 مـن لائحـة الموجهـات المنظمـة لجمعيـات المـلاك فـي إمـارة دبـي النظـام الأساسـي بأنـه: (قواعـد المجمـع التـي تسـري علـى جمعيـة المـلاك هـي تلـك القواعـد المبينـة فـي نظـام الملكيـة المشـتركة وتعديلاتـه وفقـاً لأحـكام القانـون والنظـام الأساسـي)[2].

ونـرى أنّ تعريـف النظـام الأساسـي فـي القانـون المحلـي لإمـارة دبـي جـاء مشـابهاً لتعريـف النظـام الأساسـي فـي **تشـريع الأسـترالي فـي المـادة 4 مـن القسـم 4 منقانـون إدارة ملكيـة الطبقـات رقـم 50 لعـام 2015م لولايـة نيـو سـاوث ويلـز بنصهـا: (**بأنـه مجموعـة مـن القوانيـن الداخليـة المنظمـة لنظـام الملكيـة المشـتركة)[3]، وعـرف الفقـه الأسـترالي النظـام الأساسـي بأنّـه مجموعـة مـن القواعـد والقوانيـن الداخليـة التـي تعهـد بسـلوك السـكان واسـتخدام الأجـزاء المشـتركة وتوجـب الشـاغلين سـواء مـلاكاً ومسـتأجرا الالتـزام بتنفيذهـا[4].

وعلـى ذلـك يسـتفاد مـن مفهـوم النظـام الأساسـي للجمعيـة العموميـة بأنّهـا الميثـاق أو الوثيقـة التـي تشـمل أحـكام آمـرة لضمـان إدارة ملكيـة العقـار المشـتركة، وأحـكام مكملـة لتنظـم علاقـة المـلاك المشـتركين وجمعيـة المـلاك والغيـر وفقـاً للواجبـات والالتزامـات والقيـود المنصـوص المتفـق عليهـا.

وسـنداً لمـا تقـدم ثـار اختـلاف فقهـي فـي تحديـد الطبيعـة القانونيـة لسـند النظـام الأساسـي لجمعيـة المـلاك فـي الملكيـة المشـتركة، فذهـب جانـب منـه إلـى أنهـا ذات طبيعـة تعاقديـة تتميـز بالشـراكة، ويبنـي أصحـاب هـذا الـرأي رأيهـم علـى أسـاس أنـه يـؤدي إلـى قيـام جمعيـة عموميـة يشـترك فيـه جميـع المـلاك وتكـون لهـا شـخصية اعتباريـة مسـتقلة تديـر شـؤون ممتلكاتهـم، وهـذه الحالـة ينشـأ عنهـا نظامـاً ينظـم العلاقـات بيـن الشـركاء، وهـي شـبيهة بعقـد الشـراكة بالنسـبة لأيـة شـركة تجاريـة كمـا هـو الحـال فـي عقـود الشـركات[5].

---

(1) القانون رقم 27 لسنة 2007م بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.

(2) لائحة الموجهات المنظمة لجمعيات الملاك الصادرة وفقاً لقانون رقم 27 لعام 2007م بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي، ص22.

(3) Strata Schemes Management Act 2015 No 50, Part 1 Section 4, Definitions: «by-laws means the by-laws in force for a strata scheme».

(4) Alex Ilkin, NSW Strata and Community Schemes Management and the Law, Edition 4, (Thomson Legal & Regulatory Australia) , 2007, Pp 20.

(5) أحمد عبد العال أبو قرين، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المفرزة والمشتركة في ضوء نظام اتحاد الشاغلين الوارد في قانون البناء رقم (119) لسنة 2008 ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (144) لسنة 2009م، (القاهرة: دار النهضة العربية) ، ط3، عام 2011م، ص68.

ويذهب جانباً آخر بأنها عقد إذعان وحجة أصحاب هذا الرأي تقوم على أساس أنّ النظام الأساسي موجود سلفا، فعندما يملك شخص شقة بأي وسيلة يصبح حكماً عضوا في جمعية الملاك المشتركين وخاضعاً لبنود هذا النظام[1]، ولكن لا نرجح هذا الاتجاه، ويبعد القول إنّ النظام الأساسي عقد إذعان، حيث إنّ عقد الإذعان يخضع للقواعد العامة التي تخضع لها سائر العقود، وأنّ مجرد التسليم بشروط مقررة التي يضعها الموجب سلفاً ولا يقبل نقاشها تعتبر قبولاً، وإن اقتصر على مجرد التسليم، كما أن عقد الإذعان في حال النزاع يرجع تفسيره لقاضي الموضوع، فله أن يعدل في شروط العقد، أو أن يعفى الطرف المذعن منها[2].

وفي اعتقادنا أنّ القول إنّ النظام الأساسي هو عقد إذعان لا يتلاءم مع طبيعة النظام الأساسي لجمعية الملاك، حيث إنّ الملاك لا يلتزمون بالنظام الأساسي إلا بعد تكوين جمعية الملاك ويصبحون حكماً أعضاء فيه بمجرد تسجيل نظام إدارة البناء الموقع منهم أمام كاتب العدل والمسجل في مكتب السجل العقاري، وبهذا يعتبر كل مالك عضوا إلزاميا في الجمعية، تُطبق عليه أحكامها بصورة تلقائية ودون أي استثناء، وذلك سنداً للفقرة 7 من المادة الأولى من قانون رقم 4 لسنة 1980م بشأن تنظيم ملكية الأبنية المؤلفة من عدة طوابق وشقق لإمارة الشارقة بنصه: (على طالب أو طالبي القيد، إذا جاوز عدد الطوابق أو الشقق الأربعة أن يبرزوا لمكتب التسجيل العقاري نظاماً لإدارة البناء موافقاً لأحكام الفصل الثاني من هذا القانون. . .)[3].

كما أنّ عقد الإذعان يقيد سلطة إرادة المتعاقد للشروط والبنود المملاة من (الموجب) دون مناقشتها وذلك استغلالاً لحاجة المتعاقد الماسة للخدمة أو السلعة المحتكرة من الطرف الأقوى مما لا يمكن على المتعاقد تعديل بنود هذا العقد إلا إذا شابه شروطاً تعسفية، والتي تكون من سلطة القاضي التقديرية عند تعديل عقد الإذعان[4]، أما النظام الأساسي يستطيع الملاك المشتركين الاتفاق على تعديله بما يتوافق مع ما تعارف عليه الملاك في الملكية المشتركة ويكون التعديل بموجب الأغلبية المطلوبة لتعديل قواعد النظام الأساسي، كما أنّ التشريع ألزم تسجيل النظام الأساسي لجمعية الملاك بهدف إشهاره، ومن ثم إلباسه الطبيعة

(1) عمار دروازي، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2010م، ص68.

(2) على مصبح صالح الحيصة، سلطة القاضي في تعديل مضمون عقد الإذعان، رسالة رسالة لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص، جامعة الشرق الأوسط، كلية الحقوق، 2011م، ص 35.

(3) قانون رقم 4 لسنة 1980م بشأن تنظيم ملكية الأبنية المؤلفة من عدة طوابق وشقق لإمارة الشارقة.

(4) قانون رقم 4 لسنة 1980م بشأن تنظيم ملكية الأبنية المؤلفة من عدة طوابق وشقق لإمارة الشارقة.

التنظيمية حتى يكون له القوة الإلزامية عند النزاع والذي سوف يأتي بيانه قريباً[1].

في حين ذهب اتجاه آخر إلى أنهُ ذات طابع نظامي تأسيسي في مواجهة أصحاب الحقوق في العقار المشترك، ويبدو أنّ أصحاب هذا الرأي بنوا رأيهم على أساس أنّه أشبه بلائحة ذات طبيعة نظامية وتأسيسية[2]، بحيث يفرض ذاته بدون أن يكون للمالك الجديد الحق في الاختيار في تطبيقه، وأنصار هذا الاتجاه يرون أنّ جمعية الملاك تلتزم بإبراز النظام لدائرة التسجيل العقارية مع طلب قيد البناء، بمعنى أنّ الجهة المختصة ألزمت اتحاد الملاك عند طلب قيد إنجاز البناء بتقديم النظام الأساسي بصرف النظر عن إرادة الملاك الذين لا يكونون قد وجدوا بعد[3]، وبهذا يُطَبّقْ النظام الأساسي حُكماً على كل من يتملك شقة أو طابقاً في البناء طالما أنه تم قيده لدي الدائرة المختصة بمعزل عن إرادة المالك وبهذا لا يتسنى له التملص من أحكام هذا النظام[4].

وذهب شرّاح الفقه الأسترالي إلى أنَّ تحديد الطبيعة القانونية للنظام الأساسي قد يميل إلي واقع اختلاف الأدوار والقيم والضوابط التي تحكم واقع المعيشة في الملكية المشتركة وتتخذه معياراً لتحديد الطبيعة القانونية للنظام الأساسي[5]، وإنّ الامتثال للنظام الأساسي للجمعية يرجع إلى القواعد التي تحدد التزامات وواجبات الملاك المشتركين، فهناك التزامات وقيود تحدد بموجب أحكام القانونية مما يمكن إصباغ الوصف التنظيمي عليها وأخرى يتم الاتفاق عليها، مما يمكن تخريجها على أساس طابعً تعاقدي وتنظيمي في آن واحد[6].

وبعد، يستفاد من اتجاه الفقه الأسترالي بأنّ النظام الأساسي قد يكون ذا طبيعة قانونية خاصة (مزدوجة) فهو تنظيمي لأنّ القانون فرض فيه نصوصاً وقواعد لا يجوز للمالكين الاتفاق على مخالفتها عند الاتفاق على وضع النظام الأساسي لجمعية الملاك في الملكية

(1) Patrick Vallely, Bob Browne, Community & strata schemes, NSW Young Lawyers, 1997, Pp32.

(2) إبراهيم الدسوقي أبو الليل، الحقوق العينية الأصلية «أحكام حق الملكية»، الجزء الأول، كلية الحقوق، (الكويت: جامعة الكويت، الطبعة الأولى، 1990م) ، ص97.

(3) نعيم مغبغب، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، 2008م، ص 373.

(4) مراد محمود المواجدة، التنظيم القانوني العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة إمارة الشارقة، (الإمارات العربية المتحدة: مكتبة الآفاق المشرقة) ، 2016، ص208.

(5) Glenn G. Stevenson, Common Property Economics a General Th1991eory and Land Use Applications, Cambridge University Press, 1991, pp67.

(6) Cornelius Van der Merwe, European Condominium Law the Common Core of European Private Law. (Publisher: Cambridge University Press) , 2015, Pp207.

المشتركة، وأخرى تعاقديه يتفق عليها من يقطن في هذا المجتمع مع ما يتلاءم مع طابع معيشتهم وحياتهم داخل هذه الملكية المشتركة، وهذا أمر طبيعي، فمن الصعب أن يحصر التشريع كافة المسؤوليات والواجبات والقيود التي ترد على الملكية المشتركة، مما ترك للملاك حرية الاتفاق على ما يرونه مناسباً لتنظيم معيشتهم في هذه الملكية[1].

ونرجح ما ذهب إليه الفقه الاسترالي بأنّ النظام الأساسي للجمعية العمومية ذو طبيعة مزدوجة، وذلك لأن تنظيم النظام الأساسي بنصوص وقواعد ما جاء إلا لمنع اختلاف هذه الأحكام مع ما يرد من بنود في النظام الأساسي والتي أجمع الملاك في مسائلها، حيث إنّ القوانين المحلية لإمارة الشارقة ودبي نظمت التزامات الملاك المشتركين ومسؤولياتهم في النظام الأساسي؛ ما أصبغت على النظام الأساسي للجمعية العمومية طابعاً تنظيميا، وذلك سنداً للمادة الأولى من المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 1981م بشأن إصدار نظام الملكية المشتركة بنصها: (يتناول موضوع هذا النظام ما يلي: 1 - تحديد حقوق وواجبات المالكين المتعلقة بالأقسام المستقلة وبالأقسام المشتركة المحددة في القسم الأول. 2 - تنظيم إدارة البناء لتأمين حسن إدارة الأقسام المشتركة وتوزيع الأعباء على المالكين. 3 - تحديد علاقات الجوار والملكية المشتركة بين المالكين تجنباً لكل خلاف)[2]، ويتوافق هذا النص مع ما جاء في المادة 2 من القانون رقم 27 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي ونصها: (القواعد والأحكام المنظمة لجمعية الملاك والتي تصدر سندا لهذا القانون)[3].

ونرى أنّ التشريعات المحلية وضعت شروطا شكلية للنظام الأساسي للجمعية العمومية، كأنْ يكون هذا النظام مكتوباً ومصدقاً من قبل كاتب العدل، وأنْ يسجل فيما بعد في السجل العقاري لكل إمارة، ولهذا فإنّ اللازم بتسجيل النظام الأساسي في الدائرة المختصة سواء كانت دائرة التسجيل العقاري في إمارة الشارقة، أو إدارة الأراضي والملاك في إمارة دبي ما جاء هذا القيد إلا لأمرين[4]، الأول لجعل النظام الأساسي إلزاميا على جميع المالكين والشاغلين غير المالكين، وبهذا تطبق عليه أحكامها بصورة تلقائية وبدون أي استثناء، والثانية لمنع أي اتفاق أو قيد يتعارض مع الأحكام المنصوص عليها في القوانين الخاصة المنظمة للملكية المشتركة كما سيأتي معنا عند الحديث عن أثر النظام الأساسي.

---

(1) Wayne S. Hyatt, Community Association Law: Cases and Materials on Common Interest Communities, (Carolina Academic Press) , 2008, Pp351.

(2) المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 1981م بشأن إصدار نظام الملكية المشتركة لإمارة الشارقة، مرجع سابق.

(3) القانون رقم 27 لسنة 2007م بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.

(4) الفقرة الأولى من المادة 6 القانون رقم 27 لسنة 2007م بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي والتي نصت على: (1 - يشكل مخطط الموقع ونظام المجمع الرئيس والنظام الأساسي للجمعية جزءاً من سند ملكية العقار المشترك وترفق معه، وتحتفظ الدائرة بالنسخة الأصلية من نظام المجمع الرئيس في الأوقات كافة. . .)

وفي ضوء ما تقدم، فإنّ الراجح في الطبيعة القانونية للنظام الأساسي لجمعية الملاك اعتباره ذا طابع (مزدوج) ، وهو الأكثر مناسبة له في طبيعته وأحكامه لما امتاز به من خصوصية تقتضي طبيعته التعامل معه بهذه الصفة، وهذا يؤكد أنّ النظام الأساسي ليس بعقد صرف، أو ذو طبيعة تنظيمية صرفة، وإنما هو ذو طبيعة مزدوجة[1].

المطلب الثاني: وضع النظام الأساسي لجمعية الملاك

يعد النظام الأساسي لجمعية الملاكمين الوسائل التدبيرية لتسير إدارة الملكية المشتركة، وحمايةً للملاك من تعسف الجمعية العمومية عند استعمال حق الإدارة[2]، وعلى ذلك نقسم هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول ويخصص فيه وضع قواعد النظام الأساسي، والفرع الثاني نخصص فيه تعديل النظام الأساسي للجمعية العمومية.

الفرع الأول: وضع قواعد النظام الأساسي لجمعية الملاك

من خلال تسليط الباحث الضوء على الأغلبية المطلوبة لوضع قواعد النظام الأساسي للملكية المشتركة في التشريع الاتحادي بالمقارنة مع التشريعات المحلية لأمارة الشارقة ودبي، وجد الباحث أنّ التشريع الاتحادي لم يشر إلى أحكام خاصة بشأن الأغلبية المطلوبة لوضع النظام الأساسي لإدارة الملكية المشتركة؛ وإنما تحكمه القواعد العامة في إدارة الملكية الشائعة حيث نصت المادة 1165 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 على: (1 - يكون رأي أغلبية الشركاء في إدارة المال ملزماً للجميع، وتعتبر الأغلبية بقيمة الأنصبة. 2 - فإن لم يتفق الشركاء جاز لهم أن يختاروا مديراً، وأن يضعوا لإدارة المال والانتفاع به نظاماً يسري على الشركاء جميعاً وعلى خلفائهم سواء أكان الخلف عاماً أم خاصاً، أو أن يطلب أحدهم من القاضي أن يتخذ ما يلزم لحفظ المال وأن يعين مديراً له)[3].

ومن خلال نص الفقرة 2 من المادة 1165 المتقدم بيانها أنّ المشرع الاتحادي اتجه إلى أنّ النظام الأساسي ينشأ بالاتفاق بين الملاك بأغلبية عادية، وأنّ وضع قواعد النظام الأساسي غير ملزم لجمعية الاتحاد في حال عدم الاتفاق عليه وإنما يكون اختيارياً، فلا

(1) Alex Ilkin, مرجع سابق, Pp 100.

(2) هاشم مد الله عبد الله النوايسة، النظام القانوني لملكية الطوابق والشقق في التشريع الأردني دراسة مقارنة، رسالة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص، جامعة مؤتة، ص61.

(3) قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م، مرجع سابق.

يلتزم الاتحاد أو الملاك بوضع قواعد خاصة للنظام، وتكون إدارة الأجزاء المشتركة في حالة عدم وجود نظام للإدارة من حق الاتحاد، وبهذا ينفرد اتحاد الملاك بإصدار قرارات ملزمة للأعضاء، وأن يصدر النظام بموافقة ثلاثة أرباع الملاك[1].

ويتجه البعض أنَّ المشرع الاتحادي عندما جعل إدارة المال الشائع يكون بموافقة ثلاثة أرباع أعضاء الاتحاد محسوبة على أساس قيمة الأنصبة، كان لضمان استقرار النظام وتمييزه عن القرارات الفردية، ذلك أنَّ النظام يتضمن قواعد تنظيمية لغرض استمرار العمل بها في المستقبل، فضلاً عن أنَّ النظام يتناول موضوعات تتعلق بأعمال الإدارة المعتادة، وأعمال الإدارة غير المعتادة[2].

بَيْدَ أنّ التشريع المحلي لإمارة الشارقة جعل وضع نظام إدارة المال الشائع يكون بموافقة الأغلبية البسيطة أعضاء الاتحاد سنداً للفقرة 7 من المادة 1 من القانون رقم (4) لسنة 1980 بشأن تنظيم ملكية الأبنية المؤلفة من عدة طوابق وشقق وذلك بنصه: (على طالب أو طالبي القيد، إذا جاوز عدد الطوابق أو الشقق الأربعة أن يبرزوا لمكتب التسجيل العقاري نظاماً لإدارة البناء موافقاً لأحكام الفصل الثاني من هذا القانون موقعاً من الطالبين، وكذلك عليهم أن يبرزوا خرائط البناء لكل طابق أو شقة على حدة، وتحفظ الخرائط والنظام في ملف العقار وتربط نسخاً منها مطابقة للأصل بكل سند ملكية يتعلق بالعقار، وإذا لم يتجاوز عدد الطوابق أو الشقق الأربعة فإن وضع ذلك النظام والخرائط لا يكون إلزاميا)[3].

وفي الواقع العملي نرى أنّ المشرع المحلي لإمارة الشارقة فرض على المطور في حال انفراده بإدارة الملكية المشتركة، أو اتحاد الملاك أن يضع نظاماً نموذجياً مشتركاً صادراً من إدارة المشاريع العقارية بدائرة التسجيل العقاري لإمارة الشارقة، ويفرض هذا النظام على شاغلي الوحدات في الملكية المشتركة بعض الالتزامات والواجبات أو القيود التي تتعلق باستغلال أو استغلال الأجزاء المشتركة، ويكون هذا نظاما، وهذا قد يثير إشكالية بين الملاك وسيطرت المطور في إدارة الملكية المشتركة[4].

أما في التشريع المحلي لإمارة دبي نلاحظ أنّ دائرة الأراضي والأملاك لإمارة دبي وضعت لوائح نموذجية للنظام الأساسي تسري على كافة الملاك المشتركين والمستأجرين

(1) السيد على المغازي، ملكية الشقق في قوانين وتشريعات مصر وفرنسا، (القاهرة: دار الفكر العربي) ، 1949م، ص80.

(2) مصطفي عبد السيد الحارجي، ملكية الشقق دراسة عملية وفقهيه مقارنة، (الإسكندرية: دار النهضة العربية) ، ط 1، 1977، ص25.

(3) قانون رقم 4 لسنة 1980م بشأن تنظيم ملكية الأبنية المؤلفة من عدة طوابق وشقق لإمارة الشارقة، مرجع سابق.

(4) دورة إدارة جمعيات الملاك العقارية، مرجع سابق، ص10.

والغير، وذلك سنداً للفقرة 3 من المادة 1بنصها: (هذا النظام: (أ) يسرى على جميع جمعيات الملاك في الإمارة؛ (ب) لا يجوز تعديله من قبل أية جمعية ملاك؛ (ج) ويكون ملزماً لجمعية الملاك بالإضافة إلى الشاغلين والأشخاص الذين يملكون أي حق عيني في أية وحدة (إلى الحد الذي يسري فيه النظام الأساسي على أولئك الشاغلين والأشخاص) كما لو أبرم كافة هؤلاء الأشخاص تعهدات مشتركة لتنفيذ شروطه.)[1]، ويتضح من خلال هذا النص بأنّه يتوجب على اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت أو قبل هذا القرار أن تعدل أوضاعها بما يتفق مع أحكامه، وفي الواقع العملي وجد الباحث أنّ دائرة الأراضي والأملاك ألزمت المطور عند طلب قيد إنجاز البناء بتقديم النظام الأساسي بصرف النظر عن إرادة الملاك الذين قد لا يكونون قد وجدوا بعد، وبهذا يُطَبّقْ النظام الأساسي حُكماً على كل من يتملك شقة أو طابقاً في البناء ذي الملكية المشتركة[2].

وعلى ما يبدو أنّ وضع قواعد النظام الأساسي للجمعية العمومية في كل من إمارة الشارقة ودبي لا يكون بإرادة المطور، أو باتفاق المالكين، حيث وضعت إدارة المشاريع العقارية لإمارة الشارقة[3]، ودائرة الأراضي والأملاك لإمارة دبي[4]، قواعد النظام الأساسي بما يتوافق مع القوانين المنظمة لنظام الملكية المشتركة، وتولت إعداد واعتماد نموذجاً موحداً مبدئيا للنظام الأساسي للملكية المشتركة، ويقوم المالك بالاطلاع على النظام الأساسي للملكية المشتركة، ومن ثم التوقيع على علمه التام به ويسلم هذا النموذج للمالك عند تسجيل الوحدة العقارية المباعة له في البرج، على أن يكون للمطور، أو اتحاد الملاك تعديله فيما بعد بالإجراءات المنصوص عليها في النموذج الموحد للنظام الأساسي.

إنّ ما اتجه إليه التشريع المحلي لإمارة دبي جاء مشابهاً لما اتجه إليه التشريع الأسترالي، حيث يبين الفقه الأسترالي أنّ القوانين يسرد المسائل الواجب تضمينها في اللوائح الداخلية للملكية المشتركة، وتترك التفاصيل للمطور، أو المالكين بالاتفاق عليها، على أن تكون اللوائح الداخلية مسجلة كجزء من الوثائق المطلوبة من المطور تقديمها عند الانتهاء من مشروع البناء، وغالباً ما يتم تعديل اللائحة الداخلية للملكية المشتركة بعد بيع كافة الوحدات وانتقال إدارة الملكية المشتركة إلى اتحاد الملاك المختار من قبل المالكين

(1) لائحة الموجهات المنظمة لجمعيات الملاك الصادرة وفقاً لقانون رقم 27 لعام 2007م بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.

(2) دورة إدارة جمعيات الملاك العقارية، مرجع سابق، ص 11.

(3) النموذج الموحد للنظام الأساسي لجمعية الملاك والمسجل بإصدار رقم (4 / 9) بإدارة التخطيط والمساحة في إدارة المشاريع العقارية – قسم جمعية الملاك.

(4) النموذج الموحد للنظام الأساسي، لائحة الموجهات المنظمة لجمعيات الملاك الصادرة وفقاً لقانون رقم 27 لعام 2007م بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.

كما هو الحال في ولاية نيو ساوث ويلز في أستراليا[1].

الفرع الثاني: تعديل النظام الأساسي لجمعية الملاك

إنّ تعديل قواعد النظام الأساسي لجمعية الملاك لا يصار إلا بموجب قرار يُتخذ بموافقة جمعية الملاك، على ألا تخالف التعديل أحكام القوانين المنظمة للملكية المشتركة[2]، وعلى ذلك تعددت الآراء حول الأغلبية المطلوبة لتعديل قواعد النظام الأساسي، فمنهم من يرى أنّ تعديل النظام الأساسي يتم بطريقة وضعه نفسها سواء كانت هذه الأغلبية بسيطة، أو ثلاثة أرباع الملاك أو بالإجماع، فلا بأس مثلاً من اشتراط تحقق الأغلبية المزدوجة، وهي أغلبية من يملكون ثلاثة أرباع العقار المشترك بما لا يقل عددهم عن نصف عدد الملاك، وتحسب على أساس الأنصبة[3]، بينما يرى جانب آخر أنّ يكون تعديل قواعد النظام بثلاثة أرباع أصوات الأعضاء الحضور حتى لا تتعطل أعمال الإدارة التي قد لا تتحمل التأخير، على أن يسجل هذا التعديل أو الإضافات التي ترى الأغلبية المزدوجة إدخالها على اللائحة في مكتب السجل العقاري نفسه[4].

بينما أنّ نصاب اتخاذ قرار تعديل قواعد النظام الأساسي يتحدد بمدى أهميته وخطورته، فإذا كان تعديل قواعد النظام الأساسي للملكية المشتركة يعتبر من أعمال الإدارة المعتادة، فلا ضير أن يتخذ القرار بشأن تعديل قواعدها بالأغلبية البسيطة، أما إذا كانّ تعديل قواعد النظام يعد من أعمال الإدارة غير المعتادة فتكون بالأغلبية القوية لما لها من خطورة تمس أسس الملكية المشتركة، فكان لا بد أن تنظر فيه جمعية الملاك بأغلبية قوية تتمثل بثلاثة أرباع الملاك المشتركين.

وفي ضوء ما تقدم فإنّ الراجح في تحديد الأغلبية المطلوبة لتعديل قواعد نظام إدارة المال الشائع هي ذات الأغلبية المطلوبة عند وضع النظام الأساسي وذلك سنداً للمادة 1165 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985المتقدم بيانها وذلك بنصه: (1 - يكون رأي أغلبية الشركاء في إدارة المال ملزماً للجميع، وتعتبر الأغلبية بقيمة الأنصبة. 2 - فإن لم يتفق الشركاء جاز لهم أن يختاروا مديراً، وأن يضعوا لإدارة المال والانتفاع به نظاماً يسري على الشركاء جميعاً، وعلى خلفائهم سواء أكان الخلف عاماً أم خاصاً، أو أن

(1) Alex Ilkin, مرجع سابق, Pp 122.

(2) نعيم مغبغب، ص 375.

(3) خالد محمد زكي صالح، ملكية الطبقات، رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه، جامعة الإسكندرية، كلية الحقوق، مكتبة الكلية، 1979، ص 344.

(4) عبد الخالق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات، (المغرب: مكتبة زين الحقوقية والأدبية) ، ط 2، 2009، ص113.

يطلب أحدهم من القاضي أن يتخذ ما يلزم لحفظ المال، وأن يعين مديراً له)[1]. وعلى ذلك يستنتج الباحث أنّ وضع قواعد نظام الملكية لضمان حسن الانتفاع بالعقار وإدارته طالما جاء بموافقة أغلبية الملاك، فيكون تعديله أيضا بموافقة هؤلاء الملاك لاستقرار أحكامها[2].

بينما نجد أنّ التشريع المحلي لإمارة الشارقة ذكر في الفقرة 12 من المادة 13 لقانون ملكية الطبقات والشقق الإجراءات التي يجب اتباعها عند تعديل النظام الأساسي بنصه: (الأصول الواجب اتباعها لتعديل النظام على أن تبرز التعديلات موقعة من الطالبين إلى مكتب التسجيل العقاري، وتضم ملفا تحت طائلة بطلانها حتى بين أصحاب العلاقة)[3]، ويتضح للباحث بأنّه يجوز للملاك الاتفاق على تعديل قواعد إدارة الأجزاء المشتركة، فلا يتصور أن تظل هذه القواعد ثابتة مع تغير ظروف حال العقار، وتكون تعديل قواعد النظام بالأغلبية ذاتها التي طلبت قيد النظام الأساسي، وأنّ تسجيل هذه التعديلات وفقاً للأصول لدى دائرة التسجيل العقاري، لكي يكون سارياً بوجه الجميع، وإنّ عدم التقيد بهذه الشكلية التي نص عليها التشريع المحلي لإمارة الشارقة تجعل التعديل باطلاً حتى بين الملاك[4].

وأنّ جواز تعديل النظام الأساسي في القانون المحلي لإمارة دبي جاء مشابهاً لما اتجه إليه التشريع المحلي لإمارة الشارقة، وذلك سنداً للمادة 86 من لائحة الموجهات المنظمة لجمعيات الملاك لملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي بنصها: «يجوز تعديل قواعد المجمع بموجب قرار يصدر من الجمعية العمومية بالأغلبية البسيطة على أن يتم قيد التعديل في السجل، ويجب أن لا يتعارض أي تعديل في قواعد المجمع مع القانون، أو مع أي قانون آخر، أو مع هذا النظام الأساسي، أو أية توجيهات صادرة عن المؤسسة»[5]. وأنّ سبب جعل تعديل النظام بالأغلبية البسيطة يرجع إلى أنّ المشرع اشترط إيداعها لدي مؤسسة التنظيم العقاري في إمارة دبي، يجنبها كل تلاعب قد يعتمد إليه المطور، أو اتحاد الملاك بحيث يمنع عليه إدخال أي تعديلات تكون مخالفة للقوانين أو أية توجيهات صادرة عن هذه المؤسسة.

(1) قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م.

(2) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الملكية، (القاهرة: دار النهضة العربية) ، ج8، 1981م، ص1030.

(3) القانون رقم 4 لسنة 1980 بشأن تنظيم ملكية الأبنية المؤلفة من عدة طوابق أو شقق لأمارة الشارقة.

(4) نعيم مغبغب، مرجع سابق، ص 139.

(5) لائحة الموجهات المنظمة لجمعيات الملاك الصادرة وفقاً لقانون رقم 27 لعام 2007م بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي، ص22.

في حين ذهب إليه الفقه الأسترالي لولاية نيو ساوث ويلز أنّ جمعية الملاك أو شركة الطبقات لها أن تعدل حكماً، أو تضيف بنداً إلى هذه اللوائح أو تلغيها بموجب صدور قرار خاص يمثل ثلاثة أرباع أصوات المالكين، ويتوجب على جمعية الملاك أو الشركة الموكل لها إدارة البناء المشترك إرسال إشعار بالبريد الإلكتروني لكافة الملاك في غضون 6 أشهر قبل انعقاد الاجتماع للاطلاع على التعديلات المقترحة قبل التصويت عليها، وتشرف الجهة المختصة على التعديلات في اللوائح والقواعد الخاصة بتسيير أعمال إدارة العقار المشترك، كما لها أنّ تعديل وتلغي هذه اللوائح والقواعد إذا ما تعارضت مع القوانين الأخرى، ولا تكون التعديلات سارية المفعول ولا يُكلف الملاك بالامتثال لها، إلا بعد قيام جمعية الملاك أو شركة الطبقات تسجيل النسخة المعدلة لدي دائرة تسجيل الأراضي (NSW Land Reg-istry Services)[1].

ونختم القول في هذه المسألة بأنّ قواعد النظام الأساسي لإدارة الأجزاء المشتركة يجب أن توضع بما يحقق الاستقرار في الملكية المشتركة، غير أنه قد تطرأ ظروف لم تكن متوقعة عند وضع قواعد النظام، مما يضطر المالكين إلى تعديل قواعده أو بعض النصوص لمواجهة الظروف الطارئة، ومن ثم لا يقبل أن تكون طبيعة النظام جامدة لا تقبل التعديل؛ فمن غير المقبول أن يكون النظام جامداً لا يقبل تعديله؛ كما لا يجوز أن يكون مرناً إلى درجة يسهل معه تعديله من وقت لآخر مما لا يحقق الاستقرار المقصود منه.

المبحث الثاني: مضمون النظام الأساسي لجمعية الملاك وآثاره

تمهيد وتقسيم:

يتولى النظام الأساسي لجمعية الملاك تحديد قيود وحقوق المالكين والتزاماتهم في الملكية المشتركة، ويعد حجة على الملاك أنفسهم، أو خلفهم أو الغير[2]، وعلى هذا نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول تضمن مضمون النظام الأساسي في الملكية المشتركة، أما المطلب الثاني نبين فيه أثر النظام الأساسي وحجيته.

المطلب الأول: مضمون النظام الأساسي لجمعية الملاك

إنّ الهدف من النظام الأساسي هو وضع الوسائل اللازمة لتأمين حسن إدارة الملكية المشتركة، وتوزيع التكاليف المشتركة في سبيل المحافظة عليه وديمومته وخاصةً علاقات

(1) See: Glenn G. Stevenson, مرجع سابق, pp71.

(2) حنا بدوي، ملكية الطوابق والشقق اجتهادات ونصوص قانونية، (لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية) ، ط 1، 2011، ص165.

المالكين المشتركين والشاغلين غير الملاك تجنباً لكل خلاف[1]، وعلى ذلك حددت أغلب التشريعات البنود التي يتضمنها النظام الأساسي، وتركت حرية للملاك في الاتفاق على بنود أخرى تتوافق مع هذه التشريعات[2].

ولهذا حدد التشريع الاتحادي في النظام الأساسي لجمعية الملاك بعض المسائل الخاصة لضمان حسن إدارة البناء المشترك، فقد ورد في المادة 1165 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 المتقدم بيانها، وذلك بنصه: (1 - يكون رأي أغلبية الشركاء في إدارة المال ملزماً للجمي، وتعتبر الأغلبية بقيمة الأنصبة. 2 - فإن لم يتفق الشركاء جاز لهم أن يختاروا مديراً، وأن يضعوا لإدارة المال والانتفاع به نظاماً يسري على الشركاء جميعاً وعلى خلفائهم سواء أكان الخلف عاماً، أم خاصاً، أو أن يطلب أحدهم من القاضي أن يتخذ ما يلزم لحفظ المال، وأن يعين مديراً له)[3]. إلا أن المشرع الاتحادي لم يشر عندما تكلم عن مضمون النظام الأساسي لجمعية الملاك إلا للأجزاء المشتركة، فأجاز إذا انعقد إجماعهم أن يضعوا نظاماً لضمان حسن تسير الانتفاع بالأجزاء المشتركة، إلا أن الباحث يرى أنّ هذا لا يمنع من أن يتناول النظام أيضا أحكاما تتعلق باستعمال، أو استغلال الأجزاء الخاصة، ويكون الإجماع مطلوباً من باب أولى.

وتدارك التشريع المحلي لإمارة الشارقة إغفال التشريع الاتحادي وذلك عندما أشار في المادة الأولى من المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 1981م بشأن إصدار نظام الملكية المشتركة لإمارة الشارقة المتقدم بيانها على تعيين مضمون النظام الأساسي من خلال احترام القواعد القانونية الآمرة فيه بنصه: (يتناول موضوع هذا النظام ما يلي: 1 - تحديد حقوق وواجبات المالكين المتعلقة بالأقسام المستقلة وبالأقسام المشتركة المحددة في القسم الأول. 2 - تنظيم إدارة البناء لتأمين حسن إدارة الأقسام المشتركة، وتوزيع الأعباء على المالكين. 3 - تحديد علاقات الجوار والملكية المشتركة بين المالكين تجنباً لكل خلاف)[4].

ويذهب التشريع المحلي لإمارة دبي في الفقرة الأولى من المادة 33 من لائحة موجهات القواعد العامة للملكية المشتركة على أنه: (يجب أن يتضمن بيان إدارة المبنى أحكاماً ضرورية من أجل تنظيم حقوق والتزامات الملاك الذين سيكونون ملتزمين به، بما

(1) عبد المنعم فرج الصدة، حق الملكية، (القاهرة: مطبعة مصطفى البابلي الحلبي وأولاده) ، ط3، 1967م، ص40.

(2) عبد الخالق صافي، مرجع سابق، ص67.

(3) قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م، مرجع سابق.

(4) لائحة موجهات القواعد العامة للملكية المشتركة الصادرة وفقاً لقانون رقم 27 لعام 2007م بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.

في ذلك الأساس الذي ستوزع بناء عليه تكاليف الصيانة والتكاليف الأخرى، بشكل عادل لكل طرف)[1].

ويفهم من خلال هذه النصوص بأنّ النظام الأساسي للملكية المشتركة يتضمن تحديد التخصيص سواء بالنسبة للأجزاء المشتركة أو المفرزة، وشروط الانتفاع بهما، وأيضا تحديد القواعد المتعلقة بإدارة الأجزاء وحق الانتفاع المتعلق بها، حيث يتوجب توزيع الحصص الشائعة العائدة لكل جزء مفرز في الأجزاء المشتركة فيعد تحديدها أمراً بدهياً، وضرورياً في نظام الملكية المشتركة، أو بالحالة الوصفية للتقسيم التي تلحق به عادة، وذلك يفيد في تطبيق العديد من أحكام الملكية المشتركة، وخاصة منها تلك المتعلقة بتوزيع التكاليف المشتركة[2]، ولكن يشترط عدم الخلط بين مضمون النظام الأساسي ووصفية الشيوع، فالأول يتعرض لتحديد حقوق والتزامات الملاك المشتركين والقواعد المتعلقة بإدارة العقار المشترك، أما الثانية تعني بالتحديد التقني لأجزاء العقار وتعيين حدود ومضمون ومواصفات كل جزء من العقار[3].

ومن ثم يتعين على أعضاء الجمعية العمومية عند اتفاقهم أن يحددوا في النظام الأساسي الأجزاء المشتركة تحديداً دقيقاً لا يشوبها الغموض ولا تخالجها الجهالة وتعين الغرض الذي أعدت له؛ لأنّ النظام الأساسي يجد غايته الأساسية في وجود الأجزاء المشتركة، وبذلك فإن القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء تشكل جزءا أساسيا في نظامها[4]، وبما أنّ المقتضيات الأساسية المنظمة لإدارة العقار المشترك وتنظيم الحياة الجماعية داخله يعد جلها من القواعد الآمرة بقوة القانون، فإن دور نظام الملكية المشتركة ينحصر في تطبيقها عمليا، ولهذا نجد أنّ النظام الأساسي مقيد بقواعد أمره تعد من النظام العام، فلا يجوز مخالفتها[5].

وبعد، يجب أن يوضح النظام الأساسي وجه الاستعمال وشروط وطرق الانتفاع بها- بصفة عامة- أو تخصيصها لغرض معين ولكن يتعين تحديد تلك الشروط بدقة، مثلا إذا تم تخصيص أجزاء مشتركة للاستعمال والانتفاع الخاص ببعض الملاك المشتركين كالباحات والحدائق فإنه يجب توضيح ذلك في النظام[6]، كما يلزم تعيين التكاليف المشتركة وتحديد

(1) المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 1981م بشأن إصدار نظام الملكية المشتركة لإمارة الشارقة، مرجع سابقة.

(2) مصطفي عبد السيد الحارجي، مرجع سابق، ص27.

(3) عبد الحق صافي، الملكية المشتركة، مرجع سابق، ص69.

(4) هاشم مد الله عبد الله النوايسة، ص62.

(5) Patrick Vallely, مرجع سابق, Pp33.

(6) محمد بخنيف، المنازعات العقارية المتعلقة بالعقارات المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات، المجلة المغربية

كيفية توزيعها بالإضافة إلى تحديد القواعد المتعلقة بإدارة العقار وتنظيم الحياة فيه؛ كما هو الشأن مثلاً بالنسبة لوضع اللوحات المهنية، أو الإعلانات على الحائط الخارجي أو منع نشر الغسيل على الشرفات أو النوافذ[1].

وأما الأجزاء المفرزة، فبالتأكيد يحق للمالك الانتفاع الشخصي والخاص بها باعتبارها ملاكا خاصا له، غير أن أمر تخصيصها وتحديد الغرض المعد لها يعود لنظام الملكية المشتركة، الذي يوضح تخصيص مختلف الأجزاء المفرزة الرئيسة، حيث يحدد أوجه استعمالها سواء كان ذلك للسكنى، أو التجارة، أو لمزاولة مهنة حرة، كما يمكن إدراج بعض الشروط للانتفاع بهذه الأجزاء، فعلى سبيل المثال وضع قيود على بعض التصرفات والأنشطة المزعجة[2].

ولكن لم نلاحظ من خلال دراستنا للنظام الأساسي لجمعية الملاك أية بنود، أو قواعد تبين الجزاءات ضد الملاك، أو الشاغلين الذين تجاوزوا حدود سلطاتهم، وانتهكوا حقوق الآخرين، سواء كان على المستوى المحلي لإمارة الشارقة أو دبي، وإنما جرى العمل على أنّ جمعية الملاك تصدر قراراً بالأغلبية ضد شاغل الوحدة المخالف، وعادة ما تكون هذه القرارات تعسفية كأنّ يقوم مدير الاتحاد بفصل التيار الكهرباء عن الوحدة، أو منعه من استخدام إحدى المرافق العامة مثل المصعد، وعليه يقترح الباحث التنصيص على تضمين نظام الملكية المشتركة بشكل ملزم قواعد متعلقة بالجزاءات، أو العقوبات، وذلك في الحالات التي يتجاوز فيها أحد الملاك، أو بعضهم في استعمال حق الانتفاع بجزء، أو بعض الأجزاء المشتركة بصفة شخصية، ويسبب ضرراً للغير، كما في حالة امتناع المالك عن القيام بعمل من الأعمال فتحدد اللائحة العقاب المناسب لامتناعه.

بينما الراجح في الفقه الأسترالي أنّ كل نظام طبقات له قوانينه الخاصة، وتغطي القوانين الداخلية سلوك السكان، واستخدام الملكية المشتركة، والقيود التي ترد على بعض الأعمال غير المسموح بها، أو الأعمال التي يتوجب على مالكي الوحدات القيام بها، كما تتضمن على جزاءات مادية ضد مرتكبها، ومنها على سبيل المثال لا الحصر الغرامة التي يتحملها الشاغل في حالة ترك الحيوانات الأليفة خارج الوحدة دون رقابة، أو الغرامة التي ترد على سوء استخدام المرافق المشتركة. . . الخ، وتختلف قواعد النظام الأساسي من مخطط لأخر، فلا يستوي أن تكون القواعد الخاصة لعقار ذي ملكية مشتركة مخصصة

للقانون والسياسية والاقتصاد، 2010م، عدد 3، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، ص41.

(1) عبد المنعم فرج الصدة، مرجع سابق، ص43.

(2) سامي محمد صباح، حقوق والتزامات مالكي الطوابق والشقق في القانون الأردني: دراسة مقارنة، أطروحة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير، الجامعة الأردنية، 1999، ص 72.

للسكن هي ذات القواعد الخاصة لملكية مشتركة مخصصة للمحلات التجارية، أو الفنادق، ويجب أن تكون هذه القواعد تناسب نمط الحياة المتعارف عليه في نظام الطبقات، كما يتوجب ألا تكون هذه القواعد غير معقولة، أو قمعية[1].

المطلب الثاني: آثار النظام الأساسي لجمعية الملاك

لكي ينتج النظام الأساسي آثاره القانونية تجاه الملاك والاتحاد، أو الغير يتوجب التصديق عليه من قبل كاتب العدل وإيداعه بالسجل العقاري الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه[2]، وذلك لما لهذا النظام من قوة إلزامية على أطرافه والذي يكسبه حجية على الملاك لما لهم من سلطات على الأجزاء المفرزة والمشتركة، والذي يتبعه حجية على خلفهم العام، أو الخاص؛ كما أنّه يقيده في السجل العقاري يكسبه حجية على الغير، وبذلك نقسم هذا المطلب إلي فرعين، الفرع الأول نبين فيه مدى قوة حجية النظام الأساسي على الملاك وخلفائهم، أما الفرع الثاني نوضح فيه مدى حجيته على الغير.

الفرع الأول: مدى حجية النظام الأساسي على الملاك

نرى أنّ إلزام وتقيد المالكين بالنظام الأساسي هو أثر عن سبب، والسبب المنشئ لهذا الأثر قد يكون القانون أو الإرادة، وقد يكون ناتجاً عن اجتماع سببين، فقد سبق الإشارة إلى أنّ التشريع الاتحادي لم يلزم الملاك بوضع نظام أساسي لإدارة المال الشائع سنداً للفقرة 2 من المادة 1165 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 المتقدم بيانها على: (2 - فإن لم يتفق الشركاء جاز لهم أن يختاروا مديراً، وأن يضعوا لإدارة المال والانتفاع به نظاماً يسري على الشركاء جميعاً وعلى خلفائهم سواء أكان الخلف عاماً، أم خاصاً، أو أن يطلب أحدهم من القاضي أن يتخذ ما يلزم لحفظ المال، وأن يعين مديراً له)[3]، مما يعطي النظام الأساسي حجة على جميع الملاك إذا ما اجمعوا على جعل النظام الأساسي للملكية المشتركة مبدأ أساسياً يجري تطبيقه طوال فترة قيام اتحاد الملاك، وبالتالي عليهم التقيد بكل واجب يحكمه التزاما في أدائه أو تطبيقه.

---

(1) D Dredge, E Coiacetto, Strata title: Towards a research agenda for informed planning practice, (Planning Practice and Research Faculty of Science Environment Engineering and Technology) , Vol. 26(4) , 2011, Pp122.

(2) حنا بدوي، مرجع سابق، ص166.

(3) قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م، مرجع سابق.

بينما نجد أنّ التشريع المحلي لإمارة الشارقة ألزم جمعية الملاك أو المطور أن يلتزموا بوضع نظام أو لائحة لإدارة الأجزاء المشتركة والمعتمد لدى إدارة المشاريع العقارية كما تقدم معنا آنفا، فقد نصت المادة الثانية من المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 1981لنظام الملكية المشتركة على أنه: «يطبق هذا النظام على كل مالك قسم من الأقسام، وعلى جميع من لهم حق، أو مصلحة وذلك بمجرد تملكهم حصة من هذه الأقسام»[1]، ويُرتب هذا النظام آثاره لجميع المشتركين، وتتم المصادقة عليه من قِبل الدائرة التي يقع العقار المشترك في نطاق اختصاصها، ويطلع عليه جميع المالكين في الملكية المشتركة[2].

والظاهر في اعتقادنا أنّ التزام الملاك بالنظام ليس محض الاتفاق بين الملاك، بل خليط من جواز قانوني واتفاقات جزئية وذلك سنداً للمادة 26 من المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 1981 لنظام الملكية المشتركة ذلك بنصه: (يؤلف مالكو الطوابق حكماً جمعية فيما بينهم لإدارة الملك المشترك، وتخضع هذه الجمعية لأحكام القانون رقم (4) لسنة 1980م، ويتوجب على جمعية المالكين العمومية وعلى المدير الذي تعينه تأمين حسن إدارة البناية.) ، وأيضاً ما نصت عليه المادة 3من المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 1981على: (أن جميع عقود التفرع عن الملكية وجميع التعهدات التي تنشئ حقاً عينياً من أي نوع مؤقتاً كان، أو نهائياً على الملكية الخاصة كلياً، أو جزئياً تؤدي حتماً إلى التعهد بالرضوخ لأحكام عقد الملكية المشتركة منذ إيداعه مكتب التسجيل العقاري وقيده على صحيفة العقار العينية)[3]، ولما كان ذلك وكان النظام الأساسي اكتسب قوته الإلزامية من خلال اللائحة النموذجية المقيدة في السجل العقاري، فيكون على الملاك المشتركين التقيد به حكماً[4].

وجاء في التشريع المحلي لإمارة دبي في الفقرة 2 من المادة 6 من قانون رقم 27 لسنة 2007م بشأن ملكية العقارات المشتركة بنصها: (يجب على مالك الوحدة التقيد – تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى وجمعية الملاك – بنظام المجمع الرئيسي، والنظام الأساسي للجمعية)[5]، وأيضا نص المادة (18) من القانون رقم (27) لسنة 2007، لملكية العقارات المشتركة على أنه: (تسري على جمعية الملاك الأحكام والشروط التي ينص عليها هذا القانون وكذلك نظام المجمع الرئيسي والنظام الأساسي للجمعية، ويمثلها مديرها

(1) المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 1981م بشأن إصدار نظام الملكية المشتركة لإمارة الشارقة، مرجع سابقة.

(2) دورة إدارة جمعيات الملاك العقارية، مرجع سابق، ص16.

(3) المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 1981م بشأن إصدار نظام الملكية المشتركة لإمارة الشارقة، مرجع سابقة.

(4) هاشم مد الله عبد الله النوايسة، مرجع سابق، ص65.

(5) القانون رقم 27 لسنة 2007م بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي، مرجع سابق.

أمام القضاء أو أية جهة أخرى)[1]. ووفق تحليل مقصود التشريع المحلي لإمارة دبي، تثبت حجية النظام الأساسي لإدارة العقار المشترك بقوة القانون في المدة السابقة بمجرد اكتساب ملكية الوحدة العقارية في الملكية المشتركة، فيكون المالك مقيدا بالنظام الأساسي النموذجي المعتمد لدى مؤسسة التنظيم العقاري في إمارة دبي[2].

ولهذا ذهب التشريع المحلي لإمارة دبي بعدم جواز قيام المالك بأي عمل، أو الامتناع عن عمل منصوص عليه في النظام الأساسي يؤدي إلى المساس بالأجزاء المشتركة، فقد نص في الفقرة الأولى من مادته (23) على أنه: (باستثناء ما يسمح به النظام الأساسي للجمعية ونظام المجمع الرئيسي، لا يجوز لمالك الوحدة، أو لشاغلها إجراء أية تعديلات، أو تغييرات على الهيكل، أو المظهر الخارجي لوحدته، أو أي جزء من العقار المشترك بما يؤثر جوهرياً على الوحدة، أو العقار المشترك، أو مظهره الخارجي)[3]. وعليه نستنتج أن المشرع المحلي لإمارة دبي لم يسمح لأي من الملّاك بأن يقوم بإحداث أي تغير في العقار المشترك إلا بقيود اشترطت في النظام الأساسي، وهذا يفسر حجية النظام الأساسي على الملاك، فإذا قام الملاك بالتعدي، ونتج عنه ضرراً للغير، فيكون النظام الأساسي حجة عليه، ولا يستطيع جحده[4]، وجاز للمتضرر برفع شكوى لدى إدارة تنظيم العلاقات العقارية بطلب إزالة هذا الضرر على نفقة المتسبب، كما أجاز المشرع للمتضرر بطلب التعويض عن الأضرار التي لحقتهم جراء هذا التعدي، بموجب إنذار رسمي من قبل دائرة التنفيذ سواء كان هذا التعويض نقديا، أو عينيا[5].

وبعد، فإنّ أهم جزء في إدارة الملكية المشتركة هو تنفيذ الحقوق والالتزامات التي تقع على عاتق الملّاك وغيرهم من الأشخاص المعنيين بهدف الحفاظ على هذا المبنى، ولهذا نجد بعض القوانين ومنها القانون الأسترالي لولاية نيو ساوث ويلز ترك بعض الالتزامات والواجبات بالاتفاق بين المالكين المشتركين في النظام الأساسي للجمعية العمومية، وأخرى بقوة القانون، وأنّ العلم بقواعد النظام الأساسي هو علم مفترض يكون المالك على درايةً به منذ اكتسابه ملكية الوحدة الخاصة به في الملكية المشتركة[6].

(1) القانون رقم 27 لسنة 2007م بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي، مرجع سابق.

(2) دورة التأهيل العقارية للوسطاء، مقدمة من معهد دبي العقاري، دائرة الأراضي والأملاك، حكومة دبي، وقد شارك فيها الباحث.

(3) القانون رقم 27 لسنة 2007م بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي، مرجع سارق.

(4) خالد محمد زكى صالح، مرجع سابق، ص 171.

(5) عاشور مبروك، التنفيذ الجبري في دولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً للقانون رقم (11) لسنة 1992م والمعدل بالقانون رقم (30) لسنة 2005م، (دبي: أكاديمية شرطة دبي) ، ط1، 2008، ص260.

(6) D Dredge, E Coiacetto, مرجع سابق, Pp122.

ونعتقد أنّ عند استعمال الملاك الأجزاء المشتركة يلزم حسن النية في إنفاذ جميع الاتفاقات والواجبات، ولكن لا يتحقق الامتثال للواجبات والالتزامات المفروضة على الملاك في النظام الأساسي إلا بإشهاره، وبهذا يكون الأعضاء على علم به، ويكون نظام إدارة الملكية المشتركة وفقا لأحكام هذا الاتفاق، وأي لوائح أو قواعد وأنظمه ملزمة على جمعية المالكين وتكون حجه عليهم في حال مخالفتها[1].

ويستفاد من ذلك أنّه لا يجوز الاتفاق على مخالفة هذه القواعد، فلا يتم تطبيقها، ولا تعد حجة على الملاك الآخرين بسبب معارضتها القوانين المنظمة لها، وعليه عند التصويت على قرار بتطبيق جزاء معين على أحد المالكين يجب أن يكون أثره بقدر هذه الانتهاك، كما يجب أن يضع آليات للطعن على هذه القرارات بالطريقة التي يحددها القانون، إلا أنّ فرض الجزاء ضد المالك الذي خرج عن حدود حقه في استعمال الأجزاء المشتركة قد تبدو تدابير قاسية إذا ما مورست بشكل ينتهك حقوق المالك، فيضر بحقوقهم وحرياتهم، ولا يحافظ على الانسجام بينهم، ولهذا كان من الضروري وجود جهة تراقب القرارات التي قد تحرم أصحاب الوحدات السكنية من استخدام شققهم، أو استبعادهم من الملكية المشتركة بزعم أنّ النظام الأساسي حجة على كل مالك تعدى في استعمال حقة في الملكية المشتركة[2].

وعلى الرغم من اختلاف مفهوم حجية نظام إدارة الملكية المشتركة في الفقه الأسترالي إلا أنهم يتفقون على أنّه بمجرد أنّ المشتري قرر شراء جزاء خاصاً له في العقار المشترك فتنشأ له حقوقاً والتزامات يجب مراعاتها قبل الإقدام على الشراء[3]، - وهذا ما يجهل كثير من الأشخاص الراغبين في شراء شقة أو وحدة في العقار المشترك في دولة الإمارات العربية المتحدة - ومن ثم أنّ عدم الامتثال للقوانين واللوائح الداخلية يجب أنّ يكون سبباً لاتخاذ إجراء باسم جمعية المالكين تجاه المنتهك من المالكين حتى يعُد حجته عليه لجبر الضرر الواقع على المالكين الآخرين، أو اللجوء إلى القضاء ضد المالك في الحالات التي يكون فيها الضرر جسيماً بحيث لا يمكن للوائح الداخلية معالجته[4].

(1) Donna S. Bennett, مرجع سابق, page50.

(2) Wayne S. Hyatt, مرجع سابق, Pp270.

(3) Katharine N, Commonhold law: Problems and potential solutions, (Rosenberry Published: for the Joseph Rowntree Foundation by YPS) , 2000, p18 - 19.

(4) Wayne S. Hyatt, مرجع سابق, Pp272.

الفرع الثاني: مدى حجية النظام الأساسي على خلف الملّاك أو الغير

كثيراً ما يثور التساؤل حول علاقة خلفاء المالك سواء العام والخاص أو الغير بالنظام الأساسي لجمعية الملاك؛ حيث واجه اتحاد الملاك صعوبة في إيجاد آلية للتآلف بينها، إلا أن هذا الخلاف لا يثور في علاقة الخلف العام بالنظام الأساسي بعكس الحال في الخلف الخاص أو الغير، وهذه التحديات برزت بسبب ما يعتقده معظم الشاغلين غير المالكين بأنّ ليس لجمعية الملاك سلطة عليهم، وأنّ علاقتها محددة بمالك الوحدة فقط[1]، ولهذا يقتضي الأمر إلى تقسيم هذا الفرع إلى بيان حجية النظام الأساسي على خلف الملّاك، والثاني بيان حجية النظام الأساسي على الغير، وذلك على النحو التالي:

أولاً: حجية النظام الأساسي على خلف الملّاك:

1. الخلف العام:

القاعدة العامة هي أنّ تنتقل للخلف العام كل ما يتعلق في ذمة مورثه من حقوق والتزامات، وعليها تنصرف إليه آثار العقود التي أبرمها سلفه سواء فيما ترتبه من حقوق، أو ما ينتج عنها من التزامات، سنداً إلى المادة (250) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985ونصها: (ينصرف أثر العقد إلى المتعاقدين والخلف العام دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالميراث ما لم يتبين من العقد، أو من طبيعة التعامل، أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام)[2]، وبهذا يمتد آثار العقد إلى خلف المتعاقدين عن طريق الميراث أو الوصية، ويستخلص من ذلك أنّ ما تم الاتفاق عليه في النظام الأساسي لها حجيتها على الخلف العام بقدر حجيتها على السلف، ذلك أنّ الوارث لا يلتزم بديون مورثه وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية إلا بقدر ما يؤول إليه من التركة، بل وبنسبة ما يؤول إليه منها في صلته بالورثة الباقين[3]، وعليه فإنّ كان النظام الأساسي لجمعية الملاك رتب حقوقاً والتزامات على السلف، فيكون بالأحرى أنّ ينتقل إلى الوارث ما يرتب النظام الأساسي من حقوق والتزامات إلى الخلف العام وما يترتب عنها من آثار.

ولهذا يُعد الخلف العام شريكاً في المال الشائع متى آلت إليه حصة سلفه، ويحق له

(1) سامي محمد صباح، مرجع سابق، ص 87.

(2) قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م، مرجع سابق.

(3) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م، ص 231.

أن يمارس على الشيء المملوك على الشيوع سلطات المالك[1]، سنداً للمادة المادة (1152) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بقولها: (مع مراعاة أحكام الحصص الإرثية لكل وارث إذا تملك اثنان أو أكثر شيئاً بسبب من أسباب التملك دون أن تفرز حصة كل منهم فيه، فهم شركاء على الشيوع، وتحسب حصص كل منهم متساوية إذا لم يقم الدليل على غير ذلك)[2]، ولكن بشرط ألا يترتب على ذلك المساس بحقوق الشركاء الآخرين، فيتحمل هو أثر القيود والالتزامات التي ترد على المال الشائع، وذلك سنداً لمادة الفقرة الثانية من المادة 1165 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 المتقدم بيانها -2 - فإن لم يتفق الشركاء جاز لهم أن يختاروا مديراً، وأن يضعوا لإدارة المال والانتفاع به نظاماً يسري على الشركاء جميعاً، وعلى خلفائهم سواء أكان الخلف عاماً، أم خاصاً، أو أن يطلب أحدهم من القاضي أن يتخذ ما يلزم لحفظ المال، وأن يعين مديراً له)[3]، وعلى ذلك يتعين على الخلف العام احترام قواعد النظام الأساسي التي كانت ملزمة على سلفه[4].

بينما نجد أنّ التشريع المحلي لإمارة الشارقة لم يشر على أنّ يلتزم الخلف العام بالنظام الأساسي للجمعية مما قد يثور نزاع حول مدى حجية النظام الأساسي على الخلف العام في إمارة الشارقة، إذ إنّ النظام يرسم حدود حق الملكية لذا يلزم أنّ يظل نافذاً في مواجهة الخلف، لأنّ حق الخلف لا يتصور أن يكون أوسع من حق السلف، وإن كان ذلك قد يحسم النزاع لو أنّ المشرع كان أكثر وضوحاً مثلما اتجه التشريع الاتحادي في تنظيمه للشيوع، فقد نص صراحة على نفاذ النظام الأساسي في مواجهة الخلف العام أو الخاص دون تميز كما تقدم معنا سابقاً، ولكن طبقاً للواقع العملي، فإنّ بنود النظام الأساسي تنتقل إلى الورثة عند قيد العقار وتسجيله فيكون الخلف العام مالكاً مشتركاً حكماً في الملكية المشتركة، وبهذا يكتسب النظام الأساسي حجيته في مواجهة الخلف العام في إمارة الشارقة.

وعلى خلاف ذلك نجد أنّ التشريع المحلي لإمارة دبي قد تدارك إغفال التشريع المحلي لإمارة الشارقة لمثل هذا الحكم، فقد جاء في المادة (هذا النظام: (أ) يسرى على جميع جمعيات الملاك في الإمارة؛ (ب) لا يجوز تعديله من قبل أية جمعية ملاك، (ج) ويكون

(1) سعاد حسين على، ملكية الشقق والطبقات، دراسة مقارنة في القوانين الوضعية والشريعة الإسلامية، رسالة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير، جامعة بغداد، 1978، ص236.

(2) قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م، مرجع سابق.

(3) قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م، مرجع سابق.

(4) هاشم مد الله عبد الله النوايسة، مرجع سابق، ص66.

ملزماً لجمعية الملاك بالإضافة إلى الشاغلين والأشخاص الذين يملكون أي حق عيني في أية وحدة (إلى الحد الذي يسرى فيه النظام الأساسي على أولئك الشاغلين والأشخاص) كما لو أبرم كافة هؤلاء الأشخاص تعهدات مشتركة لتنفيذ شروطه.)[1]، وحيث نجد أنّ المشرع المحلى لإمارة دبي رخص لجمعية الملاك أو المطور إذا كان يملك إدارة العقار المشترك أن يقدر النظام النموذجي لدى مؤسسة إدارة المشاريع، ويستنتج الباحث من ذلك أنّ القانون يعتبر هذه الالتزامات عنصراً في النظام النموذجي الذي يخضع له المال الشائع، وعليه يمكننا القول إن كان ليس للسلف إرادة لقيام التزامه بهذا النظام النموذجي، فكيف لنا أن نشترط لذلك إرادة الخلف العامة.

2. الخلف الخاص:

الأصل أن الخلف الخاص لا تنصرف إليه آثار العقود التي يعقدها السلف طالما أنّ العقد الصادر من السلف لا يتناول الحق الذي تلقاه عنه الخلف الخاص، سنداً إلى المادة (251) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 ونصها: (إذا أنشأ العقد حقوقاً شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص فإن هذه الحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه)[2].

ومن ثم لا يرتب اتفق المستخلف من حقوق والتزامات على الخلف الخاص إلا بشروطٍ ثلاثة وهي: أن يكون تاريخ الاتفاق سابقاً على كسب الخلف هذا الحق أو الشيء، وأن تكون هذه الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد من مستلزمات الشيء المتفق عليه، وأن يكون الخلف على علم بما ينتقل إليه من حثاث والتزامات[3]، وبناء على ما تقدم، فإذا أنشأ النظام الأساسي التزاما وحقوقاً على مالك العين المؤجرة في الملكية المشتركة باحترام النظام الأساسي لجمعية الملاك، فإنّ هذه الحقوق والالتزامات تنتقل للخلف الخاص لأنها تتصل بالعين المؤجرة التي ينتفع بها المستأجر، لأنه لا ينتفع بالعين المؤجرة فقط، بل يمتد إلى مستلزماتها، كاستخدام الأجزاء المشتركة في الملكية المشتركة.

ويذهب جانب من الفقه إلى أنّ الصور الأكثر تطبيقاً على الخلف الخاص في هذه المسألة هو المستأجر، والذي تكون له في العين المؤجرة حقوقاً على الشيء المؤجر،

(1) لائحة الموجهات المنظمة لجمعيات الملاك الصادرة وفقاً لقانون رقم 27 لعام 2007م بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي، ص4.

(2) قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م، مرجع سابق.

(3) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (5) لسنة 1985، مرجع سابق، ص 232.

والتـي عـادة مـا يكـون الخلـف الخـاص علـى علـم بهـذه الحقـوق وقـت الانتفـاع بهـذه العيـن، وبهـذا يسـرى النظـام الأساسـي لجمعيـة المـلاك علـى المسـتأجر وفقـاً للقاعـدة العامـة[1]، وهـذا مـا أصـرح بـه التشـريع الاتحـادي فـي المـادة 1165 مـن قانـون المعامـلات المدنيـة الاتحـادي رقـم (5) لسـنة 1985 المتقـدم بيانهـا مـن عبارة(يضعـون لإدارة المـال والانتفـاع بـه نظامـاً يسـري علـى الشـركاء جميعـاً وعلـى خلفائهـم سـواء أكان الخلـف عامـاً، أم خاصـاً. . .) ونـرى بـأنّ المشـرع الاتحـادي لـم يشـترط العلـم لنفـاذ النظـام الأساسـي فـي مواجهـة الخلـف الخـاص، حيـث افتـرض علمـه بـه؛ لأنـه ثابـت فـي سـندات الملكيـة.

وفـي التشـريع المحلـي لإمـارة الشـارقة ألزمـت المـادة (14) مـن المرسـوم الأميـري رقـم (1) لسـنة 1981م بشـأن إصـدار نظـام الملكيـة المشـتركة المسـتأجر بالتقيـد بقواعـد النظـام الأساسـي لجمعيـة المـلاك ونصهـا: (يبقـى المالـك والـذي يؤجـر القسـم الخـاص بـه مسـؤولاً مـع المسـتأجر بالتكافـل والتضامـن عنـد تنفيـذ الواجبـات الناشـئة عـن هـذا النظـام)[2]، وبهـذا يقـع علـى المسـتأجر مـا يقـع علـى المالـك مـن التزامـات وقيـود ويكـون النظـام الأساسـي نافـذا فـي مواجهـة المسـتأجر سـواء علـم بـه، أو لـم يعلـم؛ لأن يعتبـر العلـم هنـا مفتـرض، فلـو كان غيـر ذلـك وكان الأمـر يسـتلزم علـم المسـتأجر لـكان مـن الخطـأ ربـط نفـاذ قواعـد نظـام قانونـي فـي مواجهـة المسـتأجر بالعلـم، لأن المسـتأجر يلتـزم بالنظـام لا لأنـه اتفـاق ارتبـط بـه سـلفه وينشـئ التزامـات وقيـودا تعتبـر مـن مسـتلزمات المـال الشـائع الـذي انتقـل إليـه، وإنمـا يلتـزم بهـا؛ لأنهـا ميثـاقً مـن مواثيـق نظـام قانونـي، فـلا ذريعـة للمسـتأجر بعـدم علمـه لنفـاذ النظـام الأساسـي فـي مواجهتـه.

وبعـد، فقـد اجمـع الفقـه علـى أنّ النظـام الأساسـي يسـري علـى الخلـف الخـاص بقـدر مـا هـي سـارية علـى سـلفه علـى أسـاس أنّ الأخيـر لا يسـتطيع أن يعطـي المسـتأجر حقوقـاً أوسـع مـن تلـك التـي يتمتـع بهـا باعتبـاره عضـوا فـي الملكيـة المشـتركة[3]، وذلـك سـنداً للمـادة (15) مـن القانـون رقـم (27) لسـنة 2007م بشـأن ملكيـة العقـارات المشـتركة فـي إمـارة دبـي بنصهـا: (يجـوز لمالـك الوحـدة تأجيـر وحدتـه شـريطة أن يبقـى هـو والمسـتأجر ملزميـن بالتقيـد بالنظـام الأساسـي للجمعيـة العموميـة والمجمـع الرئيسـي)[4]. وكذلـك مـا نصـت عليـه الفقـرة الثالثـة مـن المـادة السادسـة مـن القانـون نفسـه بشـأن ملكيـة العقـارات المشـتركة فـي إمـارة دبـي بقولهـا: (يجـب علـى شـاغل الوحـدة التقيد-تجـاه مالكـي وشـاغلي الوحـدات الأخـرى وجمعيـة المـلاك- بنظـام

(1) أحمد عبد العال أبو قرين، مرجع سابق، ص71.

(2) المرسوم الأميري رقم 1 لسنة 1981م بشأنّ إصدار نظام الملكية المشتركة في إمارة الشارقة، مرجع سابق.

(3) عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص103.

(4) قانون رقم 27 لسنة 2007م بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي، مرجع سابق.

المجمع الرئيسي والنظام الأساسي للجمعية بقدر ما تسري أحكامهما على ذلك الشاغل)[1].

بينما ذهب التشريع الأسترالي في الفقرة 2 من المادة 135 منقانون إدارة ملكية الطبقات رقم 50 لعام 2015م لولاية نيو ساوث ويلز، أشار على وجوب احترام المستأجر النظام الأساسي للجمعية العمومية ولضمان علم المستأجر يستوجب على الأخير بالتوقيع على تعهد بامتثاله للقوانين الداخلية، وذلك بنصه: (يلزم على مستأجر العقار في ملكية الطبقات التوقيع والختم على التعهد الملحق، وذلك لضمان امتثاله وعلمه المطلق بالقوانين الداخلية لنظام الطبقات المشتركة، وما ينشأ عنه من أثر)[2]. وعلى ما يبدو أنّ المشرع الأسترالي كان في ذهنه احتمال وقع إشكالية في رفض، أو عدم انصياع المستأجر للعقار في الملكية المشتركة للنظام الأساسي إذا لم تشغل إرادته بالتزام صريح ومكتوب.

وفي اعتقادنا أنّ مستأجر العين المؤجرة طالما اختار بإرادته أنّ يتخذ من هذا العقار الواقع في الملكية المشتركة مسكناً له، أو محلاً لعمله فيكون مسؤولاً بالتقيد بالالتزامات المنصوص عليها في النظام الأساسي منذ تسجيل هذا النظام في الدائرة المختصة وعلى ذلك يكون النظام الأساسي سارياً على جمعية الملاك، والملاك المشتركين، والشاغلين في الملكية المشتركة، فليس لديه بعد ذلك حجة بعدم علم بالنظام الأساسي، ويرى الباحث على الرغم من أنّ للنظام الأساسي قوة ملزمة على ساكني الملكية المشتركة بمجرد تسجليه إلا أنّ هذا الإجراء لا يحد من الآثار السلبية التي قد تصدر من المستأجر نتيجة تذرعه بعدم علمه بحقوقه والتزاماته الواردة في هذا النظام، وعليه يقترح الباحث أن يكون هناك ملحق خاص في عقد الإيجار يتضمن اللوائح والنظام الأساسي للملكية المشتركة على سبيل الاحتياط[3].

ثانياً: حجية النظام الأساسي على الغير:

لم يصرح التشريع المحلى لإمارة الشارقة عن حجية النظام الأساسي لجمعية الملاك في مواجهة الغير، كما فعل عند الحديث عن الخلف الخاص في المادة (14) من المرسوم الأميري رقم (1) لسنة 1981م بشأن إصدار نظام الملكية المشتركة سابق البيان.

---

(1) قانون رقم 27 لسنة 2007م بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي، مرجع سابق.

(2) Strata Schemes Management Act 2015 No 50, Section 135, «(2) There is an implied covenant by the tenant of a lot or common property to comply with the by-laws for the strata scheme. Note. The effect of having been taken to have signed and sealed a by-law is that the person is always taken to have known about it. »See: Jenny Paulsson, مرجع سابق, Pp80.

(3) سعاد حسين علي، مرجع سابق، ص 237.

في حين ذهب التشريع المحلي لإمارة دبي في المادة (24) من قانون رقم (27) لسنة 2007 لملكية العقارات المشتركة لإمارة دبي على ضرورة احترام الغير قواعد النظام الأساسي ونصها: (مع الالتزام بالنظام الأساسي للجمعية، على مالك وشاغل الوحدة وضيوفهم استخدام الأجزاء المشتركة فيما أعدت له وبطريقة لا تمس حقوق الآخرين في استخدام تلك الأجزاء، أو تزعجهم، أو تعرض سلامتهم، أو سلامة العقار المشترك للخطر)[1]، ومن ثم يتوجب على الزائر استخدام الأجزاء المشتركة طبقاً للمألوف وأن لا بغلو في استعمال حقه إلى حد يضر بالملاك الآخرين.

يذهب جانب من الفقه إلى أنّ الغير يخضع للنظام الأساسي بصورة غير مباشرة، فالمالك لا يكون مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه فقط، بل ويكون مسؤولا أيضاً عن الضرر الذي يحدثه الأشخاص الذين يكونون تحت إشرافه ومتابعته مثل الخادم الذي يقوم برعاية مصالح المالك في وحدته، وهي مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع، أو ضيوف وزوار المالك، وعلى ذلك فيكون المالك هو المسؤول عن أي فعل يحدثه ضيوفه، ومن ثم يجوز للمالك الرجوع على الغير بما أحدثه من ضرر[2].

يرى جانب أخر أنّ النظام الأساسي لجمعية الملاك لا يكون ملزماً على الغير إلا إذا تم تقيده في السجل العقاري وفقاً لما هو منصوص عليه في القوانين المنظمة لهُ، فإنّ إجراء التسجيل أو القيد تُصبغه حجية ملزمة إذا ما اشتملت بنوده وقواعده التزامات وحقوقا في مواجهة الغير.

بينما يذهب الفقه الأسترالي إلى أنّ زوار المبنى في الملكية المشتركة لا يكونون ملزمين بالقيود والالتزامات المنصوص عليها في النظام الأساسي لجمعية الملاك بقدر ما هو ملزم على المالكين المشتركين وخلفهم، فهم يخضعون للقيود الخاصة في مواجهة الغير، والواردة في النظام الأساسي لجمعية الملاك، فلا يتصور أن تكون الالتزامات المنصوصة في مواجهة المالك هي ذات النصوص التي يخضع لها الزائر، فلا يجوز للزوار مثلاً اصطحاب معهم حيواناتهم الأليفة إلا إذا سمح النظام الأساسي بذلك، لأنّ الزائر يشغل الوحدة السكنية لبرهة وجيزة، وأنّ التزاماته بالانتفاع بالأجزاء المشتركة ما هي إلا تسهيل لوجهتهم المقصودة، وفي حال وقوع إي خطأ نتج عنه ضرر بأحد الملاك، أو الأجزاء المشتركة فيسأل في هذه الحالة عنها، وفقاً للقواعد العامة للضرر[3].

---

(1) قانون رقم 27 لسنة 2007م بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي، مرجع سابق.

(2) عمار دروازي، مرجع سابق، ص73.

(3) Jenny Paulsson, 3D Property Rights– An Analysis of Key Factors Based on International Experience, Doctoral Thesis in Real Estate Planning, Real Estate Planning and

الخاتمـــــة:

بعد انتهاء الباحث من دراسة هذا البحث توصل إلى مجموعة من النتائج والتوصيات يذكر أهمها:

أولاً-النتائج:

1. أن سن القوانين وتركها دون تطبيق نتيجة عدم مواءمتها للواقع العملي يؤدي إلى اهمالها، فكان لا بد من السعي لإيجاد وسائل لإدارة ملكية العقارات المشتركة التي نعتقد بأنها قد تساهم، ولو بجزء يسير في تطوير نظام ملكية العقارات المشتركة.

2. إنَّ تطور هذا النوع من الملكية التي تتعدد فيه علاقات الجوار بين الملاك المشاركين الذين تثبت لهم حقوق مماثلة على نفس العقار يعتمد على وجود نظام قانوني متكامل يهتم بتنظيم المصالح الفردية والجماعية لمختلف الملاك المشاركين ويضع الحلول الكفيلة بحل جميع المشاكل اليومية التي تطرحها الحياة في إطار البناء المشترك.

3. إنّ النظام الأساسي للجمعية العمومية وفقاً لطبيعته القانونية ذو طابع مزدوج، وأنّ هذا الطابع أصبغ عليه حجة ملزمة على الملاك المشتركين من جهة، وعلى خلفهم العام والخاص أو الغير من جهة أخرى.

4. إنَّ العلاقة القانونية تقوم على تنظيم المصالح المشتركة بين ملاك العقارات المشتركة، ولهذا يتوجب على الملاك المشتركين والشاغلين أن يبذلوا العناية اللازمة لتحقيق الغاية المرجوة، وهو الالتزام بالقواعد والبنود الواردة في النظام الأساسي.

5. إنَّ المشرع الاتحادي الإماراتي لم يعتنق رأيا صريحا فيما يخص الخلاف الفقهي المثار حول الطبيعة القانونية للحق في الملكية المشتركة، ولكن وردت عدة إشارات في قانون المعاملات المدنية الإماراتي وقانون رقم (27) لسنة 2009، والمرسوم الأميري رقم (1) لسنة 1981م بشأن إصدار نظام الملكية المشتركة، إن المشرع الإماراتي يميل إلى التحليل الذي يقول به المفهوم المزدوج.

6. لم يتضمن النظام الأساسي لجمعية الملاك اي التزامات وواجبات على الخلف العام والخاص أو الغير، ولم ينص كذلك صراحةً على مدى حجية النظام الأساسي

Land Law, Department of Real Estate and Construction Management, Pp 143, 2007.

لجمعيـة المـلاك عليهم، ولـم يلـزم التشـريع المحلـي لإمـارة الشـارقة وإمـارة دبـي علـى تضميـن هـذه الالتزامـات والواجبـات فـي النظـام الأساسـي، كمـا فعـل عنـد تحديدهـا علـى الاعضـاء المشـتركين فـي الملكيـة المشـتركة.

ثانياً-التوصيات:

1. السـعي إلـى تقنيـن تشـريع خـاص للملكيـة المشـتركة، ويكـون واضـح الدلالـة يخاطـب إشـكاليات تعـارض بنـود النظـام الأساسـي الحاليـة والمسـتقبلية التـي قـد تطـرأ عليهـا، أو تـدارك الخطـأ الفنـي فـي معالجـة الإشـكاليات البـارزة فـي الواقـع العملـي عنـد تطبيـق الجـزاءات علـى المالـك المخالـف.

2. تضميـن وتقسـيم النظـام الأساسـي لجمعيـة المـلاك نصوصـاً تشـمل تحديـد الأجـزاء الخاصـة تحديـدا دقيقـاً واضحـاً، وتحديـد الأجـزاء المشـتركة بيـن كل المـلاك والأجـزاء المشـتركة المخصصـة لبعـض المـلاك، وتحديـد الحقـوق والواجبـات ومـن ثـم بيـان القيـود والالتزامـات، وأخيـراً تحديـد المخالفـات وانواعهـا وجسـامتها ومـن ثـم بيـان الغرامـات لمـن ينتهـك القوانيـن واللوائـح علـى أنَ لا تتعـارض مـع القوانيـن الأخـرى، وأن تكـون هـذه القواعـد معقولـة، مـع مراعـاة أن تتـم تحـت اشـراف ورقابـة الجهـة الإداريـة المختصـة.

3. أن يكـون صياغـة النظـام الأساسـي يتـلاءم مـع طبيعـة العقـار ذات الملكـة المشـتركة، فـلا يعقـل أن يكـون النظـام الأساسـي لجمعيـة المـلاك فـي مبنـى يتكـون مـن 50 طابـق هـو ذات النظـام الأساسـي لجمعيـة المـلاك فـي مبنـى يتكـون مـن 100طابـق، أو أن يكـون النظـام الأساسـي فـي العقـارات الأفقيـة هـو ذات النظـام الأساسـي فـي العقـارات الافقيـة.

4. أن يسـتحدث وسـيلة جديـدة تتواكـب مـع التطـور التكنلوجـي كأن يكـون التصويـت علـى تعديـل أو الغـاء بنـد مـن بنـود النظـام الأساسـي لجمعيـة المـلاك عبـر التصويـت الالكترونـي أو عبـر التطبيقـات فـي الهواتـف الذكيـة، وذلـك لضمـان تحقيـق النصـاب وخاصـة فـي غيـاب المـلاك المسـتثمرين عـن حضـور اجتماعـات المداولـة والادلاء بأصواتهـم حضوريـاً.

5. وضـع هيئـة أو لجنـة خاصـة لـكل إمـارة تنظـر فـي صحـة إجـراءات الانتخابـات، أو التصرفـات غيـر القانونيـة مـن مديـر جمعيـة المـلاك، والذمـة الماليـة لمديـر جمعيـة المـلاك، وكذلـك تنظـم رفـع الدعـاوى.

6. يتعين مراجعة بنود النظام الأساسي كل 3 سنوات، حتى تتواكب مع أي تعديلات قد تطرأ على المبنى أو القوانين المرتبطة بالملكية المشتركة، أو أي قرارات حكومية أخرى.

7. إعادة النظر في بنود النظام الأساسي الحالي بشأن انتقال حصة المالك السلف للخلف الخاص وتحديد مدى حجيته عليهم.

قائمة المصادر والمراجع:

النصوص القانونية العربية:

1. قانون المعاملات المدنية الصادر بالقانون الاتحادي رقم 5 لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم 1 لسنة 1987م.
2. قانون رقم 4 لسنة 1980م بشأن تنظيم ملكية الأبنية المؤلفة من عدة طوابق وشقق لإمارة الشارقة.
3. قانون رقم 27 لسنة 2007 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.
4. المرسوم الأميري رقم 1 لسنة 1981 بشأن إصدار نظام الملكية المشتركة.
5. لائحة الموجهات المنظمة لجمعيات الملاك الصادرة وفقاً لقانون رقم 27 لعام 2007م بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.

المراجع العربية:

الكتب:

6. أحمد عبد العال أبو قرين، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المفرزة والمشتركة في ضوء نظام اتحاد الشاغلين الوارد في قانون البناء رقم (119) لسنة 2008 ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (144) لسنة 2009م، (القاهرة: دار النهضة العربية) ، ط3، عام 2011م.
7. إبراهيم الدسوقي أبو الليل، الحقوق العينية الأصلية «أحكام حق الملكية»، الجزء الأول، كلية الحقوق، (الكويت: جامعة الكويت، ط1، 1990م.
8. السيد على المغازي، ملكية الشقق في قوانين وتشريعات مصر وفرنسا، (القاهرة: دار الفكر العربي) ، 1949م.
9. حنا بدوي، ملكية الطوابق والشقق اجتهادات ونصوص قانونية، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2011.
10. خالد محمد زكي صالح، ملكية الطبقات، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، جامعة الإسكندرية، كلية الحقوق، مكتبة الكلية، 1979.
11. عاشور مبروك، التنفيذ الجبري في دولة الامارات العربية المتحدة وفقاً للقانون رقم (11) لسنة 1992م والمعدل بالقانون رقم (30) لسنة 2005م، (دبي: أكاديمية شرطة دبي) ، ط 1، 2008.
12. عبد الخالق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات، (المغرب: مكتبة زين الحقوقية والأدبية) ، ط 2، 2009.
13. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الملكية، (القاهرة: دار النهضة العربية) ، ج8، 1981م.

14. عبد المنعم فرج الصدة، حق الملكية، (القاهرة: مطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده) ، ط3، 1967م.

15. عبد الناصر توفيق العطار، تمليك الشقق والطبقات، مطبعة السعادة، (القاهرة: لا يوجد اسم دار النشر، 1977م)، ص50.

16. عبد السلام داود العبادي، الملكية في الشريعة الإسلامية «طبيعتها، ووظيفتها، وقيودها»، القسم الثاني، (عمان: مكتبة الأقصى، الطبعة الأولى، 1975م) ، ص21.

17. مراد محمود المواجدة، التنظيم القانوني العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة إمارة الشارقة، (الإمارات العربية المتحدة: مكتبة الآفاق المشرقة) ، 2016م.

18. مصطفى عبد السيد الحارجي، ملكية الشقق دراسة عملية وفقهيه مقارنة، (الإسكندرية: دار النهضة العربية) ، ط 1، 1977.

19. نعيم مغبغب، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، 2008م.

رسائل الماجستير:

20. عمار دروازي، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2010م.

21. على مصبح صالح الحيصة، سلطة القاضي في تعديل مضمون عقد الإذعان، رسالة لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص، جامعة الشرق الأوسط، كلية الحقوق، 2011م.

22. سامي محمد صباح، حقوق والتزامات مالكي الطوابق والشقق في القانون الأردني: دراسة مقارنة، أطروحة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير، الجامعة الأردنية، 1999.

23. سعاد حسين على، ملكية الشقق والطبقات، دراسة مقارنة في القوانين الوضعية والشريعة الإسلامية، رسالة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير، جامعة بغداد، 1978، ص236.

24. هاشم مد الله عبد الله النوايسة، النظام القانوني لملكية الطوابق والشقق في التشريع الأردني دراسة مقارنة، رسالة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص، جامعة مؤتة.

المجلات العلمية العربية:

25. محمد بخنيف، المنازعات العقارية المتعلقة بالعقارات المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات، المجلة المغربية للقانون والسياسية والاقتصاد، 2010م، عدد 3، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية.

26. 4. الدورات العلمية:

27. دورة إدارة جمعيات الملاك العقارية، مقدمة من معهد دبي العقاري، دائرة الأراضي والأملاك، حكومة دبي بالتعاون مع دائرة التسجيل العقاري لإمارة الشارقة.

28. دورة التأهيل العقارية للوسطاء، مقدمة من معهد دبي العقاري، دائرة الأراضي والاملاك، حكومة دبي.

النماذج الحكومية لإمارة الشارقة ودبي

29. النموذج الموحد للنظام الأساسي لجمعية الملاك والمسجل بإصدار رقم (4 / 9) بإدارة التخطيط والمساحة في إدارة المشاريع العقارية – قسم جمعية الملاك.

30. النموذج الموحد للنظام الأساسي، لائحة الموجهات المنظمة لجمعيات الملاك الصادرة وفقاً لقانون رقم 27 لعام 2007م بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.

Transliteration Arabic References: **ترجمة مصادر ومراجع اللغة العربية:**

Almasadir wa Almaraaj'e

Anusous Alqaanouniah Al'arabiah:

1. Qanoun almu'amalaat almadaniah alsadir bi alqanoun alittihady raqm (5) lisanat 1985 m wa almu'addal bi alqanoun alittihady raqm (1) lisanat 1987 m.
2. Qanoun raqm 4 lisanat 1980 bish'an tanthim milkiat almabani almukawanat min edt tawabiq washaqaq fi 'imart alshaariqat.
3. Qanoun raqm 27 lisanat 2007 bish'an milkiyat al'aqaaraat almushtarakah fi 'imart Dubai.
4. Almarsoum Al'amiry raqm 1 lisanat 1981 bish'an 'isdaar nithaam almilkiyah almushtarakah.
5. La'ihat almuwajjihat almunaththimah li jam'iyaat almullak alsaadirah wafqan liqanoun raqm 27 li'aam 2007 bish'an milkiyat al'aqaaraat almushtarakah fi 'imart Dubai.

Alnusous Alqaanouniah Al'ajnabiyah:

6. Strata Schemes Management Act 2015 No 50.

Almaraaj'e Al'arabiyah:

Alkutub:

7. Ahmad Abd Al'Aal Qurein, Alnithaam Alqanouniy limilkiyat alshuqaq wa altabaqaat wa huqouq almullaak 'alaa 'ajzaa'iha almufrazah wa almushtarakah fi daw'i nitham ittihaad alshaghileen alwarid fi qanoun albinaa' raqm (119) lisanat 2008 m, wa la'ihatih altanfeedhiyah alsaadirah bi alqaraar raqm (144) lisanat 2009 m (Alqahirah: dar alnahdah al'arabiyah) t, 3, 2011 m.
8. Ibrahim Aldusouqy 'Abu Allail, alhuqouq al'ainiah al'asliah fi «Ahkaam haqi almilkiah», aljuz' al'awwal, kulliyat Alhuqouq, (Alkuwait: Jami'at Alkuwait, t, 1, 1990 m.
9. Alsayed Aly Almughazy, milkiyat alshuqaq fi qawaaneen wa tashrie'at Misr wa Faransa, (Alqahirah: dar alfikr al'araby) , 1949 m.
10. Hanna Badawy, milkiyat altawaabiq wa alshuqaq, Ijtihadaat wa nusous qanouniah, manshourat Alhalaby alhuqouqiah, t. 1, 2011.
11. Khalid Muhammad Zaky Salih, milkiyat altabqaat, risaalah muqaddamah li nail darajat aldukturah, jami'at Al'iskandariah, Kulliyat Alhuqouq, maktabat alkulliyah, 1979.
12. Ashour Mabrouk, altanfidh aljabry fi dawlat Al'imaaraat Al'arabiah almuttahidah, wafqan lilqanoun raqm (11) lisanat 1992 m wa almu'addal bi alqanoun raqm (30) lisanat 2005 m (Dubai: Akadimiat shurtat Dubai) t, 1, 2008.

13. Abd Alkhaliq Safy, almilkiyah almushtarakah lil'imaaraat [Almabaany] wa aldour almuqassamah 'ilaa shuqaq 'aw tabaqaat 'aw mahallat, (Almghrib: maktabat Zein alhuqouqiyah wa al'adabiah) , t, 2, 2009.
14. Abd Alrazzaaq Alsanhoury, Alwaseet fi sharh alqanoun almadany, almilkiyah, (Alqahirah: dar alnahdah al'arabiah) , juz' 8, 1981 m.
15. Abd Almuneim Faraj Alsaddah, haqq almilkiyah, (Alqahirah: matba'at Mustafaa Albaaby Alhalaby wa 'awladih) , t, 3, 1967 m.
16. Abd Alnasir Tawfeeq Al'ttar, tamlek alshuqaq waltabaqaat, matba'at alsa'adah, (Alqahirah: laa yougad ism dar alnashr, 1977 m) , s. 50.
17. Abd Alsalaam Dawoud Al'abbaady, almilkiyah fi alshare'ah al'islamiah, «tabi'atuhaa wa watheefatuhaa wa quyouduhaa», alqism althaany, (Amman: maktabat al'aqsaa, altab'ah al'aoulaa, 1975 m) , s. 21.
18. Murad Mahmoud Almawajdah, Altanthim alqaanouny al'aqary fi dawlat Al'imarat Al'arabiah Almuttahidah, Imarat Alshariqah, (Al'imarat Al'arabiah Almuttahidah: Maktabat Al'aafaq Almyshriqah) , 2016 m.
19. Mustafaa Abd Alsayed Alhaarijy, milkiyat alshuqaq, dirasah 'amaliyah wa fiqhiyah muqaranah, (Al'iskandariah: dar alnahdah al'arabiyah) , t, 1, 1977.
20. Na'im Mighabghib, Almilkiyah Almushtarakah fi shuqaq wa alshalihat wa almahallat altijariah, 2008 m.

Rasaa'il Almajisteir:

21. Ammar Dirwazy, Aaliat 'idarat almilkiyah a'aqariah almushtarakah wa himaayatuha fi altashr'e aljaza'iry, risalah li nail darajat almajstir fi al'uloum alqanouniah takhassus qanoun 'aqaary, jami'at Alhaj Lakhdar Batnah, sanat 2010.
22. Aly Misabbah Salih Alhisah, sultat alqady fi t'adeel madmoun 'aqd al'idh'aan, risalah linail darajat almajisteir fi alqanoun alkhass, jami'at Alsharq Al'awsat, kulliyat Alhuqouq, 2011 m.
23. Samy Muhammad Sabbah, huqouq wa 'iltizamat maliky altawaabiq wa alshuqaq fi alqanoun Al'arduny: dirasah muqaranah, Utrouhah muqaadamah li 'istikmal mutatallabat alhusoul 'alaa darajat almajsteir, Aljami'ah Al'urduniyah, 1999.
24. Su'ad Hussain Aly, milkiyat alshuqaq wa altabaqaat, dirasah muqaranah fi alqawaaneen alwade'iyah wa alshari'ah al'islamiah, risalah muqaadamah li 'istikmal mutatallabat alhusoul 'alaa darajat almajsteir, Jami'at Baghdad, 1978, s. 236.
25. Hashim Maddallah Abd Allah Alnawaisah, alnitham alqaanouny li milkiyat altawaabiq wa alshuqaq fi altashri'e al'urduniy, dirasah muqaaranah, risalah muqaadamah li 'istikmal mutatallabat alhusoul 'alaa darajat almajsteir fi alhuqouq, qism alqanoun alkhass, jami'at M'utah.

Almajallat Al'ilmiah Al'arabiah:

26. Muhammad Bikhinief, almunaza'aat al'aqaariah almuta'alliqah bi al'aqarat almuqassamah 'ilaa shuqaq 'aw tabaqaat 'aw mahillat, almajallah almaghribiah lilqanoun wa alsiyasah wa aliqtisaad, 2010, 'adad 3, kulliyat al'uloum alqanouniah wa aliqtisaadiah wa alijtima'iyah.

Aldawraat al'ilmiah:

27. dawrat 'idarat jam'iyat almullaak al'aqaariah, muqaddamah min m'ahad Dubai al'aqaary, Da'irat Al'araady wa Al'amlaak, hukoumat Dubai, bi alta'awun m'ae da'irat altasjeel al'aqaary li 'imaarat Alshaariqah.
28. dawrat alt'aheel al'aqariah lilwusataa', muqaddamah min m'ahad Dubai al'aqaary, da'irat al'araady wa al'amlak hukoumat Dubai.

Alnamaadhij Alhukoumiah l'imart Alshariqah wa Dubai:

29. alnamoudhaj almuwahhad lilnithaam al'asaasy li jam'iyat almullaak, wa almusajjal bi'isdar raqm (4 / 9) bi 'idarat altakhteet wa almisaahah fi 'idarat almashaari'e al'aqaariah- qism jam'iat almullaak.
30. alnamoudhaj almuwahhad lilnithaam al'asaasy, la'ihat almuwajjihat almunathimah li jam'iyaat almullaak alsadirah wafqan lilqanoun raqm 27 li'am 2007, bi sh'an milkiyat al'uqoud almushtarakah fi 'imart Dubai.

المراجع الأجنبية:

الكتب الأجنبية المتخصصة:

Alex Ilkin, *NSW Strata and Community Schemes Management and the Law*, Edition 4, (Thomson Legal & Regulatory Australia) , 2007.

Cornelius Van der Merwe, *European Condominium Law the Common Core of European Private Law*. (Publisher: Cambridge University Press) , 2015, Pp207.

Dredge E Coiacetto, *Strata title: Towards a research agenda for informed planning practice*, (Planning Practice and Research Faculty of Science Environment Engineering and Technology) , Vol. 26(4) , 2011.

Glenn G. Stevenson, *Common Property Economics a General Th1991eory and Land Use Applications,* Cambridge University Press, 1991.

Jenny Paulsson, 3D Property Rights– An Analysis of Key Factors Based on International Experience, *Doctoral Thesis in Real Estate Planning, Real Estate Planning and Land Law*, Department of Real Estate and Construction Management, 2007.

Patrick Vallely, *Bob Browne, Community & strata schemes, NSW Young Lawyers*, 1997.

Wayne S. Hyatt, *Community Association Law: Cases and Materials on Common Interest Communities*, (Carolina Academic Press) , 2008.

المجلات العلمية الأجنبية:

Donna S. Bennett, Condominium Homeownership in the United States: A Selected Annotated Bibliography of Legal Sources, (law library journal) , Vol. 103: 2, 2011.

Katharine N, *Commonhold law: Problems and potential solutions,* (Rosenberry Published: for the Joseph Rowntree Foundation by YPS) , 2000.

المواقع الإلكترونية:

Landgate Strata Plan, A guide to strata titles in Western Australia, 2014, from Website: www. slp. wa. gov. au.الموقع الحكومي استراليا الغربية

النصوص القانونية الأجنبية:

Strata Schemes Management Act 2015 No 50

The Statute of Al-Malek Association in Joint Property in the Emirati Local Legislation "Sharjah and Dubai" and Australian legislation: A Comparative Study

Khaled Saeed Suwaidan

College of Law - University of Sharjah

Sharjah - U.A.E.

Abstract:

Provisions given by statutes in most countries are often not considered sufficient when it comes to the more detailed management of a condominium scheme. Therefore, special rules adapted to the particularities of each scheme are developed in by-laws, which are binding on owners as well as other occupants within the scheme. The main purpose of by-laws is to regulate management and administration of the condominium scheme, along with the rights of use for the owners, as well as protecting the interests of the developer, and credit institutions By-laws can be either obligatory or optional. For the majority of the Arabic countries, they are optional, while they generally are considered obligatory in the United Arab Emirates. Since they require the unanimous agreement of all owners in order to be created, although in practice drawn up by the developer, they are often considered of a contractual nature. Most statutes give the developer and owner a certain amount of freedom in making the rules of the by-laws, although there are some restrictions, especially as to not having rules in conflict with the public order or law. Other statutes list the matters to be included in the by-laws and leave the details to the developer or owners. Such by-laws can also be provided directly in the statutes, such as when it is possible for by-laws to be supplemented by house rules, which are based on majority resolutions of the general meeting. Such rules exist, for example, in the Sharjah and Dubai statute. They usually deal with matters of less importance, for example regulating the daily use of the common property. There are usually standards for the creation and cancellation of such rules than for by-laws and there is need for these to be registered.

Keywords: Al-Malek Association, Emirati Local Legislation "Sharjah and Dubai", Australian legislation.