



مجلة العلوم القانونية والسياسية

اسم المقال: النظام القانوني لإتحاد الملاك وإتحاد الشاغلين

اسم الكاتب: م.م. محمد حامد محمود

رابط ثابت: <https://political-encyclopedia.org/library/1089>

تاريخ الاسترداد: 2025/05/11 01:41 +03

الموسوعة السياسية 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 السياسية – Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

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

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة العلوم القانونية والسياسية جامعة ديالي ورفده في مكتبة الموسوعة السياسية مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكرية ومتطلبات رخصة المنشاع الإبداعي التي يتضوّي المقال تحتها.



النظام القانوني

لاتحاد المالك وإتحاد الشاغلين

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

الكلمة المفتاحية : إتحاد المالك، ملكية الشقق والطبقات.

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

م.م. محمد حامد محمود

كلية القانون والعلوم السياسية – جامعة ديالى

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

ملخص البحث

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

المقدمة

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

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

المبحث الأول

النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات

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

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

المطلب الأول : مفهوم حق الملكية في الشقق والطبقات

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

واحد. وبالتالي لا يشترط لتطبيق هذا النظام تعدد الطوابق كما لا يشترط لتطبيق النظام محل البحث أن تكون الأرض مملوكة مالكي الشقق وإذا تعدد ملاك البناء الواحد على هذا النحو السابق فإننا نكون بصدق شيوخ إجباري^(١).

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

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

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

الملكية المفرزة في الطوابق والشقق :

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

الملكية الشائعة في الأجزاء المشتركة :

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

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

التسجيل العقاري فإنه لم يعرض للقواعد الموضوعية التي تحكم هذا النوع من الملكية ذلك أن قانون التسجيل العقاري يختص عادة بالقواعد الشكلية وقضايا التسجيل دون القضايا الموضوعية^(٥).

إدارة الأجزاء المشتركة:

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

الفرع الأول : مفهوم الأجزاء المفرزة والمشتركة

لتحديد المقصود بالأجزاء المشتركة تنص المادة (١/٨٥٦) من القانون المدني المصري على أنه ((إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها فإنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع وبوجه خاص الاساسات والجدران الرئيسية والمداخل والأفنية والسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الارضيات وكل أنواع الأنابيب إلا ما كان داخل الطبقة أو الشقة كل هذا ما لم يوجد في سندات المالك ما يخالفه)) ويلاحظ على هذا النص أن الأجزاء المنصوص عليها ليست واردة على سبيل الحصر ويجوز للملوك أن يتلقوا في سندات الملك على ما يخالف ذلك. فالعبرة في تحديد الأجزاء المشتركة بأن تكون هذه الأجزاء معدة للاستعمال المشترك لجميع المالك، وقد قام المشروع الفرنسي بتحديد الأجزاء المشتركة للعقار المرقم ٥٥٧/٦٥ الصادر في ١٠ يوليو ١٩٦٥ والمنظم لشيوخ العقارات

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

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

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

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

لمالك الشقة أو الطبقة لأن تلك الشرفات والنواوفد تستند على إطار الهيكل الخرساني الذي يعد من الأجزاء المشتركة للعقار، إلا أنه لا مانع من النص في سندات المالك أو في لائحة إتحاد المالك على اعتبار الشرفة الداخلية بمحملها وبما يترکز عليها من قبيل الأجزاء المفرزة. ولا تقتصر الأجزاء المفرزة أو الخاصة في العقار على الأجزاء المادية التي سبق ذكرها بل تمتد أيضاً إلى الفضاء التي تحدده حوائط الشقة^(٩).

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

الفرع الثاني : حقوق المالك والتراكماتهم بالنسبة للأجزاء المفرزة .

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

في استعمال جزء المفرز في الغرض المخصص له استعمالاً مطلقاً بالسكن والإتجار فيه وكذلك استغلال ملكه بالإفادة منه عن طريق الحصول على ثماره فله أن يؤجره لغيره متى ما كان سند الملك والقانون خالين من التنصيص على قيود تمنع من الاتجار في نوع معين أو مزاولة مهنة معينة كالإتجار في المواد الممنوعة كالمخدرات والمواد الضارة أو استغلال طبقته في إدارتها ك محل للقمار أو الدعارة، وكذلك يحق لصاحب ملكية الجزء المفرز التصرف في ملكه من خلال التنازل عن كل ما يخوله الحق من مكانت أو قدرات إلى شخص آخر من خلال إجراء كافة التصرفات القانونية مع مراعاة ما يمكن أن يرد على هذه السلطات من قيود مشروعة بسبب التنصيص الذي أعد له المبني، والتصرف القانوني يشمل الطبقة بجميع أجزائها فيجوز لصاحب الجزء المفرز أن يبيع جزء المفرز أو أن يهبها أو يرهنها أو يوصي به^(١١).

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لملكية الشقق والطبقات

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

الفرع الأول : المفهوم الموحد في ملكية الشقق والطبقات

وفقاً لهذه النظرية فإن حق الملكية على الأجزاء المفرزة لا يختلف في جوهره عن الحق الذي يرد على أجزاء العقار المشتركة وأن شيوخ الشقق والطبقات لا يختلف في نهاية الأمر عن الشيوخ العادي. وتأثراً بالمفهوم التقليدي للملكية الفردية فإن أنصار هذا الاتجاه ذهبوا إلى أنه ليس من المقبول القول بأن هذا النوع من الشيوخ لا يمكن الخروج منه بالقسمة. إن مثل هذا القول يتنافى مع جوهر الملكية، ويتأثر أنصار هذا الاتجاه بالسابق العرفي التي كانت سائدة قبل وضع القانون المدني الفرنسي إذ كان السائد في هذا الوقت اعتبار مالك الشقة أو الطبقة مالكاً في الهيكل الخرساني الموازي لوحدته ملكية مفرزة وعليه صيانة هذا الجزء كما أن مالك الدور الأرضي يملك الأساسات والقواعد ملكية مفرزة وأن السطح يدخل في ملكية الطبقة الأخيرة^(١٣).

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

الفرع الثاني : التصوير المزدوج في شيوخ الشقق والطبقات

يجمع التصوير المزدوج وفق هذا المفهوم بين الملكية المفرزة والشيوخ في ظل هذا التصوير يصعب النظر إلى نظام ملكية الشقق والطبقات على أنه يضمن مجموعة من حقوق الملكية يستقل ويتميز بعضها عن بعض، ووفقاً لهذا التصوير فإن الوحدات المفرزة في العقار تكون محالاً لحق ملكية استشاري مانع وليس مجرد حق انتفاع، أما الأجزاء المشتركة للعقار فأ أنها تكون مملوكة على الشيوخ على النحو المعروف في الشيوخ العادي.

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

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

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

المبحث الثاني

النظام القانوني لإتحاد المالك وإتحاد الشاغلين

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

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

ويستغله بشق الوجه، ولقد افردت هذا الجزء من البحث للحديث عن إدارة الأجزاء المشتركة لأن طبيعة المال الشائع تقتضي منها أن تتعرض حالة اتفاق المالك على إدارته ولا حالة عدم الاتفاق ووقوع الخلاف بينهم. ولهذا فقد تم تقسيم هذا البحث إلى مطلبين المطلب الأول عن التعريف بإتحاد المالك وكيفية تكوينه وطرق انقضائه وأما المطلب الثاني عن التعريف بإتحاد الشاغلين وكيفية تكوينه.

المطلب الأول: ماهية بإتحاد المالك وتكوينه وانقضائه

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

الفرع الأول: التعريف بإتحاد المالك وطبيعته القانونية

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ١ - له ذمة مالية مستقلة عن الذمم المالية لأعضائه.
- ٢ - له حق التقاضي بصفة مدعى أو مدع عليه.
- ٣ - للإتحاد أهلية في حدود الغرض الذي أنشيء من أجله وهو إدارة الأجزاء المشتركة.
- ٤ - له نائب يعبر عن إدارته وهو مأمور الإتحاد الذي يمثله أمام القضاء.

وإذا كان لإتحاد المالك شخصية معنوية وذمة مالية فإنه مع ذلك لا يعتبر مالكاً للبناء بل ملاك البناء بأكماله هم أصحاب الطبقات والشقق يملكون بعض البناء مفرز وبعده شائعاً، والإتحاد له ماله الخاص ويكون في الغالب من اشتراكات التي قد يلزم الأعضاء بدفعها ومن المال الذي يجمع من الأعضاء للإنفاق منه على إدارة الأجزاء الشائعة^(١٩).

الفرع الثاني : تكوين إتحاد المالك

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

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

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

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

يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بناءً على طلب أحد الشركاء بعد إعلان المالك الآخرين لسماع أقوالهم.

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

أما في حالة بيع الطبقة أو الشقة بالتقسيط واشترط البائع أن يكون نقل الملكية إلى المشتري بعد استيفاء كامل الثمن وتخلصي البائع عن حيازته للطبقة أو الشقة لمبيعيه فإن الملكية تنتقل إلى مشتري الطبقة أو الشقة معلقة على شرط واقف ويستبقي البائع ملكية هذه العين معلقة على شرط فاسخ. وتشير هذه الحالة إلى البحث فيمن يكون عضواً في إتحاد المالك هل هو البائع بصفته المالك الحقيقي للطبقة أو الشقة أم هو المشتري بصفته الحائز الفعلي للطبقة أو الشقة والمتلقي الحقيقي بالأجزاء المشتركة ولذلك نرى أن الفقرة الثانية من المادة (٧٣) من القانون رقم ٧٩/٤٩ قد أجبت عن هذا التساؤل وهو ((بأن يكون البائع للعقار بالتقسيط عضواً في الإتحاد وحتى تمام الوفاء بكل أقساط الثمن كما يكون المشتري بعقد غير مسجل عضواً في الإتحاد)).^(٢١)

ثانياً: الجمعية العمومية لإتحاد المالك :

أ- تشكييل الجمعية : تكون الجمعية العمومية للإتحاد من كل ملاك الشقق كما هي القاعدة والأصل العام في كل الجمعيات العمومية وأكده ذلك المادة (٨٦٤) من القانون المدني المصري باشتراطها أن يدعى جميع ذوي شأن إلى الاجتماع.

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

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

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

ث- ويعتبر اجتماعها الثاني صحيحًا أياً كان عدد الأعضاء الحاضرين وأياً كانت ملكيتهم^(٢٤).

ج- الأغلبية الالزامية لاتخاذ القرارات : تنص المادة (٨٤) من القانون المدني المصري على أنه إذا لم يوجد نظام للإدارة أو إذا خلا النظام من النص على بعض الأمور تكون إدارة الأجزاء المشتركة من حق الإتحاد وتكون قراراته في ذلك ملزمة بشرط أن يدعى جميع ذوي الشأن بكتاب موصى عليه إلى الاجتماع وأن تصدر القرارات من أغلبية المالك محسوبة على أساس قيمة الأنصباء. ولكن نجد أن المشرع الفرنسي قد أجرى تعديلات تتعلق بتنظيم التصويت داخل الجمعية العمومية لاتحاد المالك وذلك بمقتضى القانون رقم ١٥٠١-٦٦ الصادر في ٢٨ ديسمبر ١٩٦٦ إذ استهدف المشرع الفرنسي بهذا التعديل منع هيمنة أحد المالك على الجمعية العمومية للإتحاد إذا كان جملة الخصص التي يملکها في العقار تزيد على النصف، إذ يخشى من هيمنته على قرارات الإتحاد بمقتضى النصاب الذي يملكه فقرر المشرع الفرنسي أن الأصوات التي يمتلكها المالك الذي يمتلك حصصاً في العقار تزيد على النصف سوف تنتقص إلى الحد المعادل إلى مجموع اصوات المالك الآخرين^(٢٣).

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

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

- ٢- تعيين مأمور الإتحاد وعزله.
- ٣- تقرير أجر مأمور الإتحاد وتحديد هذا الأجر في حالة تقريره.
- ٤- الموافقة على إجراء تأمين مشترك من الأخطار التي تحدد العقار.
- ٥- الموافقة على إجراء أية أعمال أو تركيبات ما يتربّع عليه زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه.
- ٦- تحديد الشروط والتعويضات والالتزامات التي تفرض على الأعضاء.
- ٧- تحديد الإجراءات اللازم اتخاذها لمواجهة حالة هلاك البناء بحريق أو سبب آخر وتحديد ما يفرض على الأعضاء من التزامات لتجديده.
- ٨- تحديد الاشتراطات التي يؤديها الأعضاء لمواجهة مصاريف الإتحاد.
- ٩- النظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوي الشأن.
- ١٠- تعيين حراس العقار والبوابين وغيرهم من العاملين به وعزلهم وتحديد أجورهم ومكافآتهم ويجوز أن يفوض مأمور الإتحاد في هذا الخصوص.
- ١١- منح قروض للأعضاء لتمكينهم من القيام بالتزاماتهم.
- ١٢- تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة في العقار.
- ١٣- إقرار الموازنة العامة التقديرية للإتحاد.
- ١٤- التصديق على الحساب الختامي للإتحاد.
- ١٥- فض المنازعات التي تنشأ بين الأعضاء وبعضهم بسبب يتعلق بملكية المشتركة في العقار.
- ١٦- تصفية الإتحاد عند انقضائه.

ويلاحظ أن هذه الاختصاصات ليست واردة على سبيل المحصر فيمكن إضافة اختصاصات أخرى تقتضيها ظروف الحال طبقاً للظروف الخاصة لكل إتحاد^(٢٤).

ثالثاً: مأمور الإتحاد : - تنص المادة (٨٦٦) من القانون المدني المصري على أن ((يكون للإتحاد مأمور يتولى تنفيذ قراراته ويعين بالأغلبية المشار إليها في المادة (٤) من نفس القانون فإن لم يتحقق بالأغلبية يعين بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائريها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد اعلان المالك الآخرين لسماع أقوالهم، وعلى المأمور إذا اقتضى الحال أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها وله أن يطالب كل ذي شأن بتنفيذ هذه الالتزامات))^(٢٥). كل هذا ما لم يوجد نص في نظام الإتحاد يخالفه، ويمثل المأمور الإتحاد أمام القضاء حتى في مخاصمة المالك إذا اقتضى الأمر ولكن ذلك مشروط موافقة إتحاد المالك.

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

ويجوز عزله بقرار تتوافق فيه بالأغلبية المشار إليها في المادة (٨٦٤) إنفة الذكر أو بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائريها العقار بعد اعلان الشركاء لسماع أقوالهم في هذا العزل. وسنبين فيما يأتي اختصاصات مأمور الإتحاد وأجروره وكيفية عزله، وكما يأتي:-

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

- ١- قيد الإتحاد ما لم يكن قد سبق قيده.
- ٢- تنفيذ قرارات الجمعية العمومية.
- ٣- الإشراف على أعمال الإتحاد من النواحي الإدارية والمالية.
- ٤- الإشراف على أعمال البوابين والحراس وغيرهم من العاملين بالعقار.

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

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

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

٨- تمثيل الإتحاد امام الغير وامام القضاء حتى في مخاصمة أي من الأعضاء^(٢٦).

ب- أجر المأمور : تنص المادة (٨٦٧) من القانون المدني المصري ((أجر المأمور يحدده القرار أو الأمر الصادر بتعيينه)) وأن الذي يقوم بتحديد أجر المأمور الجمعية العمومية للإتحاد، أو يقوم بتحديد رئيس المحكمة الابتدائية إذا كان هو الذي تولى تعيينه ويمكن إعادة النظر في الأجر من الجهة التي حدده بالنقص أو الزيادة^(٢٧).

ويدخل الأجر الذي يتضاهه مأمور الإتحاد ضمن التكاليف التي تنفق على الأجزاء المشتركة للبناء فتضاد إليها وتقسم بين الأعضاء كل بنسبة حصته. ويصح أن يتبع المأمور بعمله فلا يطلب أجراً إذا كان المأمور واحداً من المالك، وله الرجوع في تبرعه وطلب تحديد أجر له إذا رأى أن الأعمال الموكلة إليه تستغرق من وقته ومن جهده ما يستحق عليه أجرأ^(٢٨).

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

الفرع الثالث : انقضاء إتحاد الملاك

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

وكذلك ينقضي الإتحاد في حالة هلاك البناء ولم يصدر قرار بتجديده فإن الإتحاد ينقضي لأنقضاء الغرض من تكوينه. وينقضي أيضاً في حالة نزع ملكية العقار وفي حالة انقضاء الإتحاد تتولى الجمعية العمومية تصفيته الإتحاد وفقاً للقواعد التي تحددها^(٣٠).

المطلب الثاني : التعريف بإتحاد الشاغلين وتكوينه

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

الفرع الأول: ماهية إتحاد الشاغلين

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

للقانون بأن تخطر شاغلي العقارات بإنشاء هذا الإتحاد أو توفيق أوضاع إتحاد الملاك (القائم) ^(٣٢).

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

وأُخرج من نطاق هذا السريان : -

- ١- المباني المستغلة إدارياً بالكامل لجهات حكومية.
- ٢- المنشآت الخاصة الفندقية والسياحية.
- ٣- المساكن المملوكة لشخص اعتباري والمخصصة بأكملها لسكن العاملين بها.
- ٤- المساكن التي تشغلى بتصرارح إشغال مؤقتة لواجهة حالات الطوارئ والضرورة.
- ٥- العقارات الخاضعة بالكامل للقانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني المصري على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها في المادة (٦٩) من القانون المدني المصري ^(٣٣).
- اختصاصات الإتحاد : - يتولى إتحاد الشاغلين كما في نص المادة (٧٥) من القانون المدني المصري وهو الحفاظ على سلامة العقار واجزائه المشتركة وملحقاته وضمان صيانته وترميمه وتدعميه والحفاظ على طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار ^(٣٤).

الفرع الثاني : تكوين إتحاد الشاغلين

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

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

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

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

يوماً على الأقل وتم الدعوة بالطريق الذي رسمه المشرع في اللائحة التنفيذية لهذا القانون سواء بناء على طلب مجلس الإدارة أو ربع عدد الأعضاء ولهذه الجمعية على الأقل أو بناء على طلب الجهة الإدارية^(٣٦).

وفي حالة تام الدعوة إلى الانعقاد كما نظمها المشرع في المادة (٨٤) من القانون المذكور أي إذا حضر الأغلبية المطلقة أي النصف بالإضافة إلى واحد بنسبة أكثر من ٥٥% فيكون الاجتماع صحيحًا وإذا لم يكتمل العدد المذكور تؤجل مدة ساعة على الأقل أو مدة خمسة عشر يوماً كحد أقصى حتى تاريخ الاجتماع الأول وإذا لم يكتمل العدد بعد ذلك فإن اجتماع الجمعية العمومية يكون صحيحًا بحضور أي عدد من الأعضاء ويجوز العمل بالمادة (٨٢) من القانون المذكور بأن أي عضو ولو كان مثلاً لشخص اعتباري أو مالك في العقار أو الشاغلين المتعددين لوحدة واحدة أن يوكل عنه من يراه في حضور اجتماعات الجمعية العمومية ويجوز الوكالة في الحضور عن أي عضو من الأعضاء^(٣٧).

- اختصاصات الجمعية العمومية للاتحاد الشاغلين :- تناول المشرع المصري هذه الاختصاصات في المواد (٧٨-٨٠) من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ والتي تتمثل في تشكيل مجلس إدارة الاتحاد المكونة من رئيس للاتحاد وأمين للصندوق وعضو وفي حالة زيادة عدد الأعضاء عن سبعة أعضاء ينتخب نائب للرئيس وإذا رفض المالك أو المالك رئاسة الإتحاد انتخبت الجمعية العمومية رئيساً للإتحاد من بين الأعضاء غير المالك وإذا تعذر على الجمعية العمومية تعيين رئيساً لأي سبب كان تتولى الوحدة المحلية كما سبق القول تعيين رئيس مؤقت من غير الشاغلين إلى حين قيام الجمعية العمومية لتعيين رئيساً للإتحاد بدلاً من المؤقت.

- وكذلك يتولى الإتحاد الحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته وضمان صيانته وترميمه وتدعميه والحفاظ على طابعه المعماري وكل هذا العمل يكون داخلاً في اختصاص الجمعية العمومية، وكذلك ادخل المشرع تحديد الالتزامات المالية وهي الاشتراكات السنوية أو الشهرية أو أية مبالغ مالية يتم تحديدها لزوم الصيانة أو الترميم لأنها تشمل جميع

الشاغلين في المبنى سواء كان مالك أو منتفع أو مستأجر أو حق واسع يد مستند من القانون. ^(٣٨)

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

فإن الإتحاد إذن يختص بإدارة الأجزاء المشتركة فقط، أما الأجزاء المفرزة فهي تخضع في ادارتها لسلطة المالك دون تدخل من المالك الآخرين، وإدارة الأجزاء المشتركة أما أن تكون من أعمال الإدارة المعتادة وأما تكون من أعمال الإدارة غير المعتادة وسوف نتناول فيما يلي الأحكام الخاصة بكل منها :-

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

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

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

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

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

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

الخاتمة

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

المقترحات

- ١- إصدار قانون موحد لإتحاد المالك وإنحاد الشاغلين يتضمن وصفاً للعقار وأجزاءه المشتركة وتخصيص كل منها وذلك للحد مما قد ينشأ من منازعات بين المالك.
- ٢- تنظيم عملية البناء والتخطيط العمراني ومواجهة العشوائيات ومخالفات البناء.
- ٣- وضع قيود وضوابط لحقوق المالك والتزاماتهم من خلال الانتفاع بالأجزاء المشتركة وتعيين الحدود الفاصلة بين استعمال الأجزاء المفرزة والأجزاء المشتركة.
- ٤- إلزام المالك بالمساهمة في نفقات صيانة الأجزاء المشتركة وترميمها للتأمين عليها من الأضرار التي يصيبها عند الاستخدام وتكون على شكل اشتراكات شهرية وسنوية.

الهوا مش

- ١- د. عبد المنعم فرج الصدفه، الحقوق العينية الاصلية، دار النهضة العربية، بيروت، ص ٨٥.

٢- د. احمد عبد العال ابو قرین، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق المالك على اجزاءها المفرزة والمشتركة، مكتبة جامعة عين شمس، الطبعة الثانية، ٢٠٠١، ص ٦.

٣- المواد (٦٤-٦٨) من مرشد الحيران.

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

٥- د. غني حسون طه و د. محمد طه البشير، الحقوق العينية الاصلية والتبعية، المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠٠٩، ص ١٥٢.

٦- مصطفى مجید، شرح قانون التسجيل العقاري، ج ٣، بغداد، ١٩٧٩، ص ٣٣٦.

٧- القاضي الدكتور، عبدالفتاح مزاد، شرح إتحاد المالك وملكية الشقق، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، ص ٣١.

٨- د. محمد حسن قاسم، موجز الحقوق العينية الاصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ٢٠٠٦، ص ١٨٢.

٩- د. احمد عبد العال ابو قرین، مرجع سابق، ص ٥٩.

١٠- د. محمد حسن قاسم، مرجع سابق، ص ١٩٠.

١١- د. مراد محمود حيدر، ملكية الطوابق والشقق احكامها والاثار المترتبة عليها في الفقه الإسلامي والقانون المدني دراسة مقارنة، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠١٠، ص ٢٧٢.

١٢- د. خالد حمدي يوسف، شرح أحكام النظام القانوني لإتحاد المالك وملكية الطبقات والشقق، دار الكتب القانونية، مصر، ٢٠٠٥، ص ٢٠٣.

١٣- د. غازي عبد الرحمن ناجي، ملكية الشقق والطبقات، مركز البحوث القانونية، بغداد، ١٩٨٧، ص ١٥٩.

١٤- د. احمد عبد العال ابو قرین، مرجع سابق، ص ٢٥.

١٥- د. محمد لبيب شنب، الحقوق العينية الاصلية (أسباب كسبها وصورها)، الطبعة الثالثة، ص ١١٧.

١٦- المادة (٨٦٢) من القانون المدني المصري.

١٧- القاضي الدكتور عبد الفتاح مزاد، مرجع سابق، ص ٧٥.

- ١٨ - د. خالد حمدي يوسف، مرجع سابق، ص ٢٢٣ .
- ١٩ - الحامي اسماعيل العشري، إتحاد المالك، ١٩٨٤ ، ص ٣٨ .
- ٢٠ - القاضي الدكتور عبد الفتاح مراد، مرجع سابق، ص ٨٠ .
- ٢١ - الحامي اسماعيل العشري، مرجع سابق، ص ٤٢ .
- ٢٢ - د.السيد علي المغازي، ملكية طبقات المنازل، دار الفكر العربي، ١٩٤٩ ، ص ٩٠ .
- ٢٣ - د. سعيد سعد عبد السلام، إتحاد المالك وصيانة الشروط العقارية في ظل أحكام قانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ واللائحة التنفيذية، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الاولى، ٢٠١٠ ، ص ٩٥ .
- ٢٤ - القاضي الدكتور عبد الفتاح مراد، مرجع سابق، ص ٨٤ .
- ٢٥ - المادة (٨٦٦) من القانون المدني المصري.
- ٢٦ - د.هلال يوسف ابراهيم، إتحاد المالك للمصريين والاجانب، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ١٩٩٤ ، ص ١٤٥ .
- ٢٧ - المادة (٨٦٧) من القانون المدني المصري.
- ٢٨ - د.حمد بن محمد بن حمود العبرى، ملكية الشقق والطبقات، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون سنة، ص ١٣٣ .
- ٢٩ - الحامي اسماعيل العشري، مرجع سابق، ص ٥٣ .
- ٣٠ - د.هلال يوسف ابراهيم، مرجع سابق، ص ١٤٩ .
- ٣١ - د.احمد عبد العال ابو قرین، مرجع سابق، ص ١٥٣ .
- ٣٢ - المادة (٧٢) من قانون إتحاد الشاغلين المصري.
- ٣٣ - د.غازي عبد الرحمن ناجي، مرجع سابق، ص ١٧٢ .
- ٣٤ - الاستاذ سمير عبد السميم الأودن، تنظيم إتحاد الشاغلين في ظل قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨،منشأة المعارف، ٢٠٠٩ ، ص ٦٠ .
- ٣٥ - د.سعيد سعد عبد السلام، مرجع سابق، ص ٣٤ .
- ٣٦ - الاستاذ سمير عبد السميم الأودن، مرجع سابق، ص ٦٣ .
- ٣٧ - د.احمد عبد العال ابو قرین، مرجع سابق، ص ١٥٤ .
- ٣٨ - د. سعيد سعد عبد السلام، مرجع سابق، ص ٣٧ .
- ٣٩ - د.عبد الفتاح مراد، مرجع سابق، ص ٨٩ .

٤- الاستاذ سمير عبد السميم الأودن، مرجع سابق، ص ١١٢.

المصادر

أولاً : الكتب

- ١- د.السيد علي المغازي، ملكية طبقات المنازل، دار الفكر العربي، ١٩٤٩.
- ٢- القاضي الدكتور عبد الفتاح مراد، شرح إتحاد المالك وملكية الشقق، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، بدون سنة طبع.
- ٣- المحامي اسماعيل العشري، إتحاد المالك، بدون ذكر مطبعة، ١٩٨٤.
- ٤- د. احمد عبد العال ابو قرین، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق المالك على اجزاءها المفرزة والمشتركة، مكتبة جامعة عين شمس، الطبعة الثانية، ٢٠٠١.
- ٥- د. حمد بن محمد بن حمود العبرى، ملكية الشقق والطبقات، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون سنة طبع.
- ٦- د. خالد حمدى يوسف، شرح أحكام النظام القانوني لإتحاد المالك وملكية الطبقات والشقق، دار الكتب القانونية، مصر، ٢٠٠٥.
- ٧- د. سعيد سعد عبد السلام، إتحاد المالك وصيانة الشروء العقارية في ظل أحكام قانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ واللائحة التنفيذية، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الاولى، ٢٠١٠.
- ٨- د. سمير عبد السميم الأودن، تنظيم إتحاد الشاغلين في ظل قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، منشأة المعارف، ٢٠٠٩.
- ٩- د. عبد المنعم فرج الصدھ، الحقوق العينية الاصلية، دار النهضة العربية، بيروت، بدون سنة طبع.
- ١٠- د. غازى عبد الرحمن ناجي، ملكية الشقق والطبقات، مركز البحوث القانونية، بغداد، ١٩٨٧.

- ١١ - د. غني حسون و د. محمد طه البشير، الحقوق العينية الاصلية والتبعية، المكتبة القانونية، بغداد، ٢٠٠٩.
- ١٢ - د. محمد حسن قاسم، موجز الحقوق العينية الاصلية، منشورات الخليجي الحقوقية، بيروت، لبنان، ٢٠٠٦.
- ١٣ - د. محمد لبيب شنب، الحقوق العينية الاصلية (اسباب كسبها وصورها)، الطبعة الثالثة، بدون سنة طبع.
- ١٤ - د. مراد محمود حيدر، ملكية الطوابق والشقق واحكامها والاثار المترتبة عليها في الفقه الإسلامي والقانون المدني دراسة مقارنة، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠١٠.
- ١٥ - مصطفى مجید، شرح قانون التسجيل العقاري، ج ٣، بغداد، ١٩٧٩.
- ١٦ - د. هلال يوسف ابراهيم، إتحاد المالك للمصريين والاجانب، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ١٩٩٤.
- ثانياً : الانظمة والقوانين
- ١- قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨.
- ٢- قانون التسجيل العقاري ٤٣ لسنة ١٩٧١.
- ٣- القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.
- ٤- القانون الجديد لتنظيم إتحاد الشاغلين.

Legal System for Both Unions

of Real estate's Owners and leaseholders

Assistant Lecturer. Mohammad Hammed Mohammad

College of Law and Political Sciences-University of Diyala

Abstract

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

