

حقوق والتزامات الملاك في ملكية الطوابق والشقق

م.د. ريزان حمودي كريم الشمري

كلية القانون / جامعة المثنى

The rights and obligations of landlords in the ownership of floors and apartments

Dr. Rezan Hammooudi Kareem Al-Shammari

College of Law/Al-Muthanna University

rizan.hamodi@mu.edu.iq

doi 10.58564/MABDAA.62.2.2023.520

الملخص:-

تعد ملكية الطوابق والشقق احك أفكار الملك الشائع الإجباري التبعية، وتحويل الشريك حق الملكية فيصورها بالاستعمال بما يتفق مع طبيعته أو الغرض منه وبشرط أن لا يضر حقوق المالكين الآخرين، وعلى ان يراعي الشروط المدرجة في استعمال أي جزء مشترك في هذه الملكية وكذلك حق الاستغلال والتصرف، وأن كان التصرف والاستغلال يتم عن طريق الاستغلال والتصرف في الجزء المفرد، كما يكون للشريك حق في الطوابق والشقق تكون عليه التزامات، منها التزام الشريك في إعادة البناء في حالة تهدمه سواء كان في حال تهدم السفل أو تهدم البناء في ملكية الطوابق والشقق، وكذلك التزامه في دفع الأعباء والتكاليف الناتجة عن الشيوع الاجباري التبعية.

الكلمات الافتتاحية:- حقوق، التزامات، الملاك ، ملكية، الطوابق، الشقق.

Abstract:

Ownership of floors and apartments is one of the subjects of compulsory, subsidiary communism. It confers on the partner the right of ownership and uses it in a manner consistent with its nature or purpose, provided that it does not harm the rights of other owners, and that he takes into account the conditions included in the use of the parts shared in the ownership of floors and apartments. He also has the right to exploit and dispose of, even if the disposal is Exploitation takes place through exploitation and disposal of the separated part. The partner also has a right to the floors and apartments and has obligations, including the partner's obligation to rebuild in case of dilapidation, whether in the case of the basement being dilapidated or the building being dilapidated in ownership of the floors and apartment, as well as his obligation to pay the burdens. And the costs resulting from compulsory and consequential communism.

Opening words :Rights, obligations, property, floors, apartments.

المقدمة:-

درج البحث في ملك الطوابق والشقق باعتباره شيوع خاص وبالتحديد شيوع اجباري لكونها حالة استثنائية لم تكن مألوفة بكثرة في السابق، لكن في ظلّ الارتفاع المستمر في عدد السكان، ونتيجة كثرة هجرة المدن واستقرار الكثير من السكان في الأوساط المزدهرة اقتصاديا حيث وفرة فرص العمل وسهولة المواصلات و وجود نطاق التعليم، نشأت ضرورة تنظيم ملك العقار ليصبح أكثر ملائمة مع الكثافة السكانية، فظهرت فكرة الأبنية المقسمة الى طوابق وشقق؛ إذ يتسع العقار الواحد الى أكبر عدد ممكن من الناس وتكون كلفة شراء المسكن فيه أقل بكثير مما

قد يتكبده المرء فيما لو اشترى عقاراً لا يحتوي إلا على منزل واحد للسكن. ويتميز العقار العمودي المؤلف من عدة طوابق وشقق بعدم اقتصار تملكه على شخص واحد وإنما بالإمكان أن يشترك معه غيره، فيقسم المبنى لعدد من الوحدات كل وحدة تعد طابقاً وكل طابق يضم وحدة مفروزة تسمى شقة، إذ يمكن الاستئثار بتملكها لشخص واحد. لهذا فأن تنظيم حق المالك والتزامه للوحدة المفروزة والمشاركة في الطبقات والشقق يجب أن لا يتعارض أو يضر بحقوق باقي الشركاء، إلا أنه لا يخفى ما قد ينجم عن هذا الوضع من مشاكل ومنازعات عند تجاوز أصحاب الملك حدود حقوقهم أو إذا اخلوا بواجباتهم ملحقين الضرر بباقي الملاك، وهذا ما كان السبب في وضع تنظيمات وتشريعات تكفل كيفية ممارسة الحقوق وإيضاح التزامات الملاك في الملك المكون من طبقات وشقق مثل القانون المدني العراقي والاردني، ولأجل تناول هذه الموضوع قسمنا هذا البحث الى مبحثين، المبحث الأول سنتناول فيه ماهية بناء الطوابق والشقق ونشأتها، أما المبحث الثاني سيخصص إلى بحث حقوق والتزامات الملاك في بناء الطوابق والشقق.

المبحث الأول ماهية بناء ملكية الطوابق والشقق

قبل الدخول في البحث بموضوع المشكلة لا بد لنا بدايةً ان نتعرف على ماهية ملكية الطوابق والشقق ونشأتها من خلال مطلبين، المطلب الأول نبين فيه مفهوم البناء متعدد الوحدات أما المطلب الثاني نوضح من خلاله نشأة هذه البناء.

المطلب الأول مفهوم ملكية الطوابق والشقق

بناء الطوابق والشقق هو المبنى المكون من عدة وحدات أي طوابق بأكملها وما تحويه من وحدات أخرى جزء من الطابق تسمى شقة (أبو الليل، ١٩٨٤، ص ٣١٣)، أما ملكية الطوابق والشقق تعرف على إنها (ملكية المنزل الذي يتعدد ملاكه كان يكون لكل واحد منهم شقة أو طابق، وبالتالي تعد نوعاً من أنواع المشاع) (النشار، دون تاريخ، ص ٣١). ولبيان موقف المشرع العراقي والاردني في تعريف هذا البناء واختلافه عن البناء العادي يمكن تقسيم المطلب لفرعين:

الفرع الأول تعريف الطوابق والشقق في القانون العراقي والاردني: يعرف المشرع العراقي في المادة (١/أولاً) من قانون ملكية الطوابق والشقق في العمارات المرقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ بما يبين أن العمارة هي بناء مكون من طابقين أو أكثر وتشمل معها الطابق الارضي مرخص من قبل جهة مختصة، وميز في ذات المادة بين الطابق والشقة، إذ أن الاول اعتبره وحدة عقارية مستقلة في بناء العمارة والشقة هي كل وحدة مستقلة في الطابق (المادة ١ قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي رقم ٦١/٢٠٠٠). وتشابه مع تعريف المشرع العراقي ما جاء به المشرع الأردني في المادة (٢) من قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (٢٥) لسنة ١٩٦٨ بأن الشقة هي وحدة سكنية مستقلة في طابق الذي يعد أيضاً وحدة سكنية مستقلة في بناء افقي مكون من طابق واحد أو أكثر مقام على عقار أعد لتشييده (المادة ٢ قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني رقم ٢٥/١٩٦٨). الفرع الثاني طبيعة ملكية الطوابق والشقق: ان فكرة ملكية الطوابق والشقق ذات طبيعة هي نوع من الملك الشائع لكن الاختلاف مع الشيوع العادي يكمن في الاجزاء المعدة للملك المشترك، فالبناء العادي دون طوابق يكون الشيوع في حصص غير محددة بكل محتوياتها، اما شيوع البناء متعدد الطوابق يثبت الشيوع اجبارياً في المصاعد والسلالم وأرضية كل طابق وشقق وسقوفها المشتركة والجدران الفاصلة بينها، كما يتضح الاختلاف مع الشيوع العادي الذي يمكن المطالبة بقسمة العقار لإنهاء الشيوع بعكس ملكية البناء ذات الوحدات لمتعددة التي لا يسمح فيها بهذه القسمة (النشار، مصدر سابق، ص ٣٢). ونظام ملكية الطوابق والشقق يتضمن نوعين من الملكية النوع الأول ملكية مفروزة للطابق أو الشقة والنوع الثاني هو ملكية شائعة للأجزاء الأخرى المشتركة في البناء مثل السلالم والدهاليز ومداخل وجدران رئيسية، ومن خلال النوعين المذكورين يمكن للشريك حق استعمال واستغلال والتصرف بحصته او ملكيته المفروزة (شقة او طابق) بما لا يتعارض والتخصص او الغرض من هذه الحصة على إنه يكون له حق ملكية شائعة بصورة شيوع جبري على أي جزء من الأجزاء المشتركة (أبو الليل، مصدر السابق، ص ٣١٥).

المطلب الثاني نشأة ملكية الطوابق والشقق

لوقوف على كيفية ظهور هذا النوع من الملك العقاري سوف نقسم المطلب لفرعين نوضح في الأول النشأة التاريخية ثم النشأة القانونية خلال التشريعات المتتالية في البحث: الفرع الأول النشأة التاريخية للطوابق والشقق: من الجانب التاريخي إن نشأة قسمة البناء الواحد بين عدد من الملاك ليست من اختراع العصر الحديث إذ أنها معروفة من قديم الزمان منذ أن تطور بناء الدور وصارت الدار الواحدة تشمل أكثر من طبقة واحدة، فقد عرف الرومان هذا التقسيم كما عرفه غيرهم من الشعوب القديمة، حيث كان الرومان يسمون البناء ذات الطوابق والشقق باسم (مجمع المساكن) أي عدة مساكن مجتمعة في مبنى واحد مبنية من الطور والخرسانة تكون بمجموعها أفنية داخلية، ويحتوي الدور

الأرضي على دكاكين ومحلات ليس لها علاقة بالبناء العلوي الذي يصل في ارتفاعه الى خمسة طوابق (مقال منشور في <http://www.dzoseb.com/t6829-topic> تاريخ الدخول ١١/٢٢/٢٠٢٣). ونظام الطوابق والشقق معروف عند الفقه الإسلامي بما يسمى (نظام العلو والسفل) فقد كان للفقه الإسلامي السبق في إقرار ملكية الطبقات وتنظيمها، وإجاز الفقه أن يكون السفل للمالك والعلو لمالك آخر وبذلك تكون ملكية كل طبقة شاملة لكل الأجزاء بصورة مستقلة عن الطبقة الأخرى وليس بينهما إلا حقوق ارتفاق وجوار متبادلين (حيدر ، ٢٠١٠، ص ١٦). وهكذا فقد أجاز الفقه تملك الشقق والطبقات عملاً بالقواعد العامة في الفقه الإسلامي الذي يجيز بيع الأموال ويجيز تملكها مفرزة أو شائعة، كما يجيز تقرير حقوق الارتفاق عليها، حيث منح صاحب الأعلى حق القرار على الأسفل وصاحب التحتاني حق السقف على الأعلى وليس لأحدهما أن يفعل شيئاً مضراً إلا بإذن الآخر ولا أن يهدم بناءه بنفسه (حيدر ، المصدر نفسه، ص ١٢٣). الفرع الثاني النشأة القانونية للطوابق والشقق: النشأة القانونية لهذا النوع من الأملاك كان نظام معروفاً في سويسرا وفرنسا منذ القرون الوسطى ولكنه لم ينتشر إلا بعد الحرب العالمية الأولى عند ازدياد هجرة أهل الريف إلى المدن واتساع كثير من المؤسسات المالية والتجارية والصناعية، فقد دأبت التشريعات على تنظيم فكرة هذا النظام العقاري، إذ عرفه المشرع الفرنسي من خلال نص وحيد في القانون المدني هو المادة ٦٦٤ التي يعالج فيها المسائل المتعلقة بهذا النوع من الملكية ولكن المشرع وتحت ضغط الحاجة الملحة أصدر قانون خاص بملكية الطوابق والشقق وذلك في سنة ١٩٣٨، لكن ما لبث أن تبين أن هذا القانون لم يعد يفي بالحاجة أمام التطور الهائل في فن الهندسة والبناء والتقدم الصناعي واتساع المدن على حساب الأرياف إزداد عدد سكانها فأصدر المشرع من جديد قانوناً بتاريخ ١٠ تموز ١٩٦٥. (مقال منشور في <http://www.dzoseb.com/t6829-topic> تاريخ الدخول ١١/٢٢/٢٠٢٣). أما المشرع المصري فقد ترك العمل للقانون المدني عام ١٩٧٨ وأصدر قانون يتعلق بإيجار الأماكن نظم فيه الطوابق والشقق، أما في الأردن فقد ظهرت ضرورة الحاجة لهذا النوع من البناء بعد الهجرة القسرية من فلسطين عام ١٩٤٨-١٩٦٧ وازدياد عدد السكان إضافة الى وجود صفة مساحة مستقلة لكل عائلة ساعد على انتشار هذا النوع من البناء فقد عمل على تشريع قانون رقم ٢٥/١٩٦٨ بسبب العدد الكبير من المهجرين الفلسطينيين للأراضي الأردنية التي ولدت فكرة البناء العمودي بدلاً من الأفقي وعمل الاعفاء الضريبي على تشجيع صدور هذا القانون الذي اعتبر من خلاله المشرع الأردني ان البناء العمودي بوحدات متعددة هو حل للسكن من جهة وتشجيعاً للاستثمار من جهة أخرى (الشطائي ، ٢٠١٢، ص ٢٣) ولم يلبث ان التحق المشرع العراقي بالمشرعين المنظمين لهذا البناء في قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي رقم ٦١/٢٠٠٠.

المبحث الثاني حقوق والتزامات ملاك الطوابق والشقق:

خضعت الأبنية المتضمنة عدة طبقات مثل الدار المكونة من طابقين مملوكة لشخصين لكل منهما طابق خاص به، او عمارة تحتوي عدد من الطوابق والشقق مملوكة لعدد من الأشخاص، وبشكل اعتيادي لابد من تنظيم حقوق والتزامات كل مالك في البناء العمودي، لذلك يمكننا بيان هذه الحقوق والتزامات في نظامين، الأول عرف بنظام العلو والسفل والثاني نظم في التشريعات الخاصة بملك الطوابق والشقق، ولأجل التعرف على حقوق والتزامات الملاك الشركاء في هذه الأبنية وفقاً للنظامين أعلاه، نقسم هذا المبحث الى مطلبين كالتالي:

المطلب الأول الحقوق والتزامات في نظام العلو والسفل

هذا النظام مستمد من الفقه الإسلامي ويسمى (بالنظام الاتفاقي) إذا تبين من السجل العقاري أن هناك اتفاق بين الشركاء ان مالك كل طبقة يملك طبقته ملكية مفرزة بكل ما فيها من جدران ونوافذ وأبواب وأرضية وسقف) ، والمشرع الأردني متبع لهذا النظام في المواد (١٠٧٢-١٠٧٤) من قانونه المدني. يقوم نظام العلو والسفل على أساس أن كل من صاحب العلو والسفل يملك طبقته التي يتضمنها البناء ملكية مفرزة أرضاً وسقفاً وجدران ونوافذ وأبواب، فلصاحب السفل حق الأرض المشيد عليها البناء متعدد الطبقات والسقف، أما صاحب العلو له حق القرار على السفل الذي يعتبر حق ارتفاق للعلو على السفل لأن كل مالك يملك على وجه الاستقلال علوه أو سفله فيكون له ما للمالك في الملكية التامة المفرزة من حقوق فله ان يستعمله بنفسه أو ان يستغله بتأجيريه، أو ان يتصرف به بالبيع أو الهبة أو الرهن أو الوصية دون ان يتوقف على إذن أو إجازة من الملاك الآخرين وله إجراء ما شاء من تعديل أو تحسين ويتحمل وحده ما يقع عليه من عبء أو نفقات، ولأجل بيان التزامات كل من صاحب العلو والسفل في هذا النظام العقاري نقسم المطلب الى فرعين كالتالي:

الفرع الأول التزامات صاحب السفل: على صاحب السفل تقع التزامات تلخص كالتالي:

١- ضرورة قيامه بالأعمال اللازمة للترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو مثل صيانة السقف وترميمه أو صيانة الأعمدة التي تحمله وهذه الأعمال والترميمات التي يلتزم بها صاحب السفل هي الأعمال الخاصة بالسفل وليس لصاحب السفل من التزام على صيانة العلو نفسه لمنع

سقوطه، وإذا أخل صاحب السفل وأمتنع عن بالتزامه وترتب تهديد بسلامة العلو جاز لصاحب العلو ان يقوم بذلك بأذن صاحب السفل أو بأذن القضاء على نفقة صاحب السفل، ويمكن اللجوء الى قاضي الامور المستعجلة في ذلك إذا كان اجراء الترميم عاجلاً. (العبيدي، ٢٠١٣، ص ٨٨).

٢- إعادة بناء السفل إذا انهدم وجب على صاحب السفل إعادة بناءه وفي حالة امتناعه يمكن للقاضي ان يأمر ببيع السفل إلا إذا طلب صاحب العلو القيام ببناء السفل على نفقة صاحبه، ولصاحب العلو في هذه الحالة منع صاحب السفل من السكن او الانتفاع حتى يوفي ما بذمته من نفقات إعادة البناء، كما لصاحب العلو حق ايجار السفل واستقاء حقه.

٣- إذا وقع الانهزام بفعل صاحب العلو لا يلزم صاحب السفل بإعادة البناء وعلى صاحب العلو تعويض صاحب السفل أما اذا وقع بفعل صاحب السفل او بخطأ الغير وجب على صاحب السفل إعادة البناء بشرط ان يكون الانهزام واقع في العلو والسفل، على إنه لو قام صاحب العلو بالترميم دون اذن صاحب السفل او اذن من المحكمة اعتبر متبرعاً. كما اوضح المشرع العراقي أن صاحب السفل اذا هدم السفل متعدياً توجب عليه تجديد البناء ويجبر على تنفيذ ذلك، كما إن السفل اذا انهدم دون تعمد فعلى صاحبه بناؤه او ترميمه، وإذا امتنع وقام بذلك صاحب العلو بترخيص من المحكمة او ترخيص من صاحب السفل فإن الأخير يلزم بكل ما انفق عليه صاحب العلو على الترميم او البناء وان قام صاحب العلو بالترميم دون إجازة او ترخيص فله حق الرجوع بالأقل من قيمتي البناء وقت تشييده او وقت رجوعه، ولصاحب العلو منع صاحب السفل من الانتفاع حتى يوفي له حقه من النفاق وله حق تأجير السفل لاستخلاص حقه من اجرتة (المواد من ١٠٨٢-١٠٨٥ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١). وقد نظم المشرع المدني الأردني هذه الالتزامات وبين ان على صاحب السفل ان يبني ويرمم ما يلزم لغرض منع سقوط العلو وانهيائه وفي حالة امتناعه يمكن للمحكمة بناء على طلب يقدمه المتضرر ان تصدر امر بأجراء هذه الترميمات اللازمة ولهذا المتضرر حق المطالبة بما انفق على ترميم او إعادة بناء السفل. وفي حالة قيام صاحب العلو بالبناء او الترميم دون اذن المحكمة او ترخيص من صاحب السفل فله حق الرجوع للمطالبة بالنفقات المصروفة وقيمتها وقت الرجوع، وله أيضا حق ايجار السفل لاستخلاص حقه وله منع صاحب السفل من الانتفاع به حتى يؤدي له حق ما انفق، اما اذا عمر صاحب العلو السفل دون رجوع أصلا على صاحب السفل ودون ان يثبت امتناعه عن الترميم اعتبر صاحب العلو متبرعا ولا يحق له المطالبة بشيء مما انفق للبناء او الترميم (المواد من ١٠٧٢-١٠٧٣ من القانون المدني الأردني رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦).

الفرع الثاني التزامات صاحب العلو: تقع على صاحب العلو التزامات هي:

- ١- عدم الارتفاع بالبناء أو زيادة العبء ببناء جديد إذا كان من شأن ذلك الإضرار بالسفل .
- ٢- ليس لصاحب العلو بدون إذن صاحب السفل ان يزيد في عبء هذا الحق، فليس لصاحب العلو ان يبني طابقاً ثالثاً إذا كان يضر بالسفل مع مراعاة قوانين وأنظمة البناء، ولا يجوز له ان يحمل سقف السفل بأشياء ثقيلة تجاوز طاقته او يزيد في ارتفاع علوه بما يضر وأساسات البناء وعلى صاحب العلو صيانة ارضية علوه حتى لا يتأثر سقف السفل من الاهمال (السنهوري، ٢٠١١، ص ١٠١٤-١٠١٧).

المطلب الثاني حقوق والتزامات الملاك في نظام الطوابق والشقق

يسمى هذا النظام بالنظام القانوني وهو مستمد من القانون الفرنسي ومثل ما عرفنا في المبحث السابق أن بناء الطوابق والشقق هو بناء يتكون من عدة وحدات طوابق تحتوي فيها على وحدات اخرى هي الشقق، لذا يتضمن هذا البناء ملكية مفرزة متمثلة بالطبقات او الشقق وملكية شائعة شيوخ اجباري تتمثل بالأجزاء المشتركة في هذه الطبقات والشقق. لذلك فإن حقوق والتزامات الملاك تختلف باختلاف نوع الجزء المملوك هل هو شائع ام مفرز، لذلك قسمنا المطلب الى فرعين كالتالي لبيان نوعي الحقوق والالتزامات في كلا الجزئين:

الفرع الأول حقوق والتزامات الملاك في الجزء المفرز في الطوابق والشقق: ملكية الطبقات تشمل على ملكية مفرزة هي الاجزاء المفرزة في البناء المتعدد الطبقات أو الشقق المختلفة التي يحتويها الدار أو البناء والتي يملكها على وجه الاستقلال ملاك متعددون أو أحد الاشخاص وتشمل الطبقة أو الشقة ما تحتويه مما هو معد لاستعمال المالك الخاص، فشم ما يوجد في داخلها من حواجز فاصلة بين الحجرات وأنابيب الماء واسلاك الكهرباء والأدوات الصحية وأبواب الشقق وشرفاتها ونوافذها، والباب الخارجي، ولهذا للمالك باعتبار ان جزئه المفرز هو ملك تام حقوق التصرف بأنواعها المادية والقانونية من استعمال واستغلال وتصرف فله ان يسكن فيها او يسكن فيها احد ذويه وله حق استغلالها بالإيجار لغيره او يتصرف بها بالبيع والهبة والرهن وغيرها من التصرفات، كما لمالك الطابق او الشقة ان يجعل شقته او طابقه الخاص مملوكاً على الشيوخ مع غيره الا اذا اتفق الملاك على عدم التجزئة منعاً لتكاثر الملاك وانخفاض قيمة البناء تبعاً لذلك (السنهوري، مصدر

سابق، ص ١٠١٩). ولا يجوز لصاحب الجزء المفرز في ملك الطوابق والشقق ان يقوم بأي تصرف يؤدي الى اضعاف البناء او يوهن متانته أو يؤدي إلى تشويه مظهره، وليس له أن يستعمل أو يستغل البناء بما يخالف الغرض الذي أعد من اجله فليس له ان يحول شقته السكنية الى محل تجاري او مكتب عمل إذا كان اساس البناء مخصص لأغراض السكن(السنهوري ، المصدر نفسه، ص ١٠٢٧).

وقد بين قانون الطبقات والشقق العراقي رقم ٦١ لسنة ٢٠٠٠ مفهوم الجزء المفرز من خلال تعريفه للعمارة وذلك في المواد ٣،٢،١ منه ووضح ان العمارة هي البناء المشيد من طابقين او أكثر مشتملة على الطابق الأرضي وان الوحدة العقارية المستقلة في هذه العمارة هي ما يسمى بالطابق والوحدة المستقلة في الطابق تعد شقة فيه، كما بين إمكانية فرز العمارة الى طوابق مفرزة او شقق مفرزة وتسجل باسم مالكيها. ويرى البعض أن كان لكل مال ملكية مفروزة في شقته أو طابقه فلا يمنع من اتفاق الملاك فيما بينهم على تقييد حرياتهم باستعمال الأجزاء المفروزة أو التصرف فيما يملكون في الحدود التي يصح فيها مثل هذا الاتفاق، فقد يتفقون على عدم تقسمي جواز تقسيم شقق المبنى الى اجزاء يتم التصرف في كل جزء منها لشخص مختلف حتى يحتفظون بمستوى معين لاستعمال المبنى وللحد من تزايد عدد الملاك فيلتزم الملاك بهذا القيد الاتفاقي(ابو الليل، مصدر السابق، ص ١٠١٩).

الفرع الثاني حقوق والتزامات الملاك في الجزء الشائع في الطوابق والشقق: يعتبر كل جزء مشترك في العمارة ذات الطوابق والشقق من الأجزاء المشتركة التي تعد للاستعمال على الشيوع الاجباري بين الملاك، اذ يتحقق لكل واحد منهم حق الانتفاع بهذا الجزء، ومن هذه الأجزاء المشتركة السلام والمصاعد والمداخل المشتركة للبناء والحواسر الفاصلة بين شقتين، الاسطح والممرات، وكل المرافق المعدة للاستعمال العام من قبل الشركاء في المبنى، وهذه الأجزاء المشتركة شيوعاً يعتبر اجبارياً دائماً ولا يتقبل القسمة لمالك دون آخر، اذ ان حصة كل مالك في هذه الأجزاء هي بنسبة قيمة الجزء المفرز الذي له في البناء، وعليه لا يجوز لمالك الحصة التصرف بشكل مستقل عن تصرفه في الجزء لأن حصته في الأجزاء الشائعة تكون تابعة تبعية مطلقة لجزئه المفرز(السنهوري، مصدر سابق، ص ١٠٢١).

وتترتب في الجزء الشائع لكل مالك حقوق تمكنه من الانتفاع بالجزء الشائع كالتالي:

أولاً/حق استعمال الأجزاء المشتركة: بموجب هذا الحق يمكن لكل شريك الانتفاع بالجزء الشائع وفق الغرض الذي خصص له وبما لا يتعارض وحقوق باقي الشركاء، ومثال ذلك أن يستعمل السلم للوصول الى شقته أو المصعد، ولكن ليس له استعمال السلم لعرض بضاعته، وهذا ما بينه المشرع الاردني بأن لكل مالك ضمن شروط هذا النوع من النظام العقاري للملك ان يستعمل الجزء المشترك وفق ما اعد له هذا الجزء، وبالمقابل لا يحق له ان يقوم بما يهدد سلامة البناء او يغير من شكله ومظهره الخارجي(قانون الطوابق والشقق الأردني، المادة رقم ٦). هو ذات ما اكد عليه المشرع العراقي من ضرورة ان يكون استعمال المالك لجزء مشترك لا يحول دون استعادة باقي الملاك من هذا الجزء.

ثانياً/حق التعديل: بموجب هذا الحق الأصل انه لا يجوز اجراء أي تعديل من قبل أي مالك للأجزاء المشتركة الا إذا اخذ موافقة جميع الملاك، حتى لو كان هذا التعديل هو تجديد للبناء، واستثناءً يمكنه القيام بهذا التعديل على نفقته الخاصة إذا كان من شأن تصرفه ان يؤدي الى تسهيل استعمال الأجزاء المشتركة ولا يغير من الغرض الذي انشأت من اجله وبما لا يضر وحقوق باقي الشركاء(سوار ، مصدر سابق، ص ٢٦٦). إن التعديل الذي يحث بموافقة جميع الملاك لا إشكال فيه لان هذا يعتبر اتفاقاً تتحدد فيه صورة التعديل ومدان وتوزع فيه نفقات التعديل، لكن إن حدث التعديل بموافقة الاغلبية فالفرق يكون في حالة عدم وجود اتحاد او جمعية للملاك هنا يحق للملاك الذين يملكون على الاقل ثلاثة ارباع المال الشائع ان يقرروا تعديلاً غير معتاد وللأقلية الحق في الرجوع للمحكمة للتظلم، وفي حالة عدم وجود هذا الاتحاد فيمكن الاغلبية العددية تقرير إدخال التعديلات في الأجزاء الشائعة ومثال التعديل بتبديل انابيب المياه او توسيع السلم او تحويل المصعد لمكان آخر مناسب(القطار، ١٩٩٠، ص ٧٩). ثالثاً/ حق التصرف في الأجزاء المشتركة: بموجب هذا الحق يكون للمالك حق التصرف في حصته في الأجزاء المشتركة للبناء بشرط أن يكون تصرفه هذا متضمناً للتصرف في الجزء الخاص انطلاقاً من مبدأ عدم انفصام الرابطة بين الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة في كافة التصرفات، من هذا المبدأ ليس للشريك الحق في إن يتقل حصته في الجزء الشائع بأي حق عيني او رهن مالم يرد تصرفه هذا على الشقة بصفة أصلية لان ذات رابطة تبعية مع الجزء الشائع، اذ تعد الأرض التي أقيم عليها البناء الشائع من الأجزاء المشتركة البيت لا يجوز التصرف بها لاهي في حالة شيوع دائم(كامل ، ١٩٨٥، ص ١٠٤). إن منع التصرف في الاجزاء الشائعة هو منع مطلق على المالك في بناء الطوابق والشقق وإن كان هنالك فرق بالنسبة لإتحاد الملاك في إمكانية التصرف في الأجزاء المشتركة على نحو مرتبط بنظام إدارة العقار(ابو قرين، ٢٠٠٠، ص ١٠١). رابعاً/حق الأفضلية: لكل مالك في بناء الطوابق والشقق هذا الحق الذي يمكنه من شراء حصة شائعة يراد بيعها بالتراضي لشخص ليس من ضمن الشركاء ، فلو كان شريك في نفس الطابق لا ينشأ حق

الأفضلية في حين لو كان المشتري في طابق آخر للبناء نشأ الحق (العبيدي، مصدر سابق، ص ٩٤). إن حق الأفضلية لا يقبل التجزئة فيه فلا يمكن أن المطالبة بتملك بعض الحصص المباعة. ويثبت الحق لكل مالك حسب حصته وإن تنازل عنها تذهب الحصص لباقي الشركاء بالتساوي، وقد استبعد قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني ثبوت حق الشفعة في بناء الطوابق لأنه نص على حق واحد هو الأفضلية كما لم يورد حق الرجحان كسبب لامتلاك الشقة أو الطابق ويعتبر الرجحان حق امتياز يخول صاحبه تملك حق التصرف بأرض اميرية أو جزء منها مفضلاً على غيره بدفع بدل المثل (المومني، ١٩٨٤، ص ١٧٦). بجانب الحقوق التي وضعت أعلاه فقد أودت بعض الالتزامات على الشركاء في الجزء الشائع منها الاشتراك في حفظ وصيانة الأجزاء المشتركة ونفقاتها كل بنسبة نصيبه في البناء، وإن كان للبناء اتحاد لإدارته فإنه يقع على جميع الملاك نفقات إدارة هذا الاتحاد (الطار، مصدر سابق، ص ٨٥). هذا وقد منح المشرع الأردني في البناء الذي يتجاوز عدد طبقاته على أربعة أن ينشأ اتحاداً لتنظيم كيفية إدارة هذا البناء وتحدد اجزائه المفردة والمشاركة على إن هذا الموضوع هو امر جوازي ان لم يتخذ يبقى البناء خاضعاً لقواعد النظام العام في إدارة المال الشائع، إذ أعطى الشخصية القانونية المستقلة لهذا الاتحاد وبالتالي تنشأ له ذمة مالية مستقلة عن ذمم باقي الشركاء. كما يحق للاتحاد أن يقاضي ويمثله أمام القضاء والغير مدير الاتحاد الذي يعين من قبل الهيئة العامة للبناء بالأغلبية العادية للأصوات، وكذلك ويعزل الاتحاد بالأغلبية العادية كما أنه على الاتحاد أن يقدم إلى دائرة الأراضي نظاماً لإدارة المال الشائع مصدق عليه من كاتب العدل بالإضافة إلى خرائط تبين مساحة الطوابق والشقق في البناء لتضاف إلى ملف العقار، كذلك فعل المشرع العراقي في قانون الطبقات لعام ٢٠٠٠ في المادة ٩-١٤ في رسم كيفية تأسيس إدارة البناء وفق ما تطلبه الاتحاد والجمعية لكن لا يوجد مثل هذا الاتحاد حالياً لإدارة البناء العقاري تحت مسمى الطوابق والشقق.

الذاتمة

من خلال البحث الذي تناولنا موضوع الطوابق والشقق وتنظيمه القانوني كبناء عمارة عمودي توصلنا لعدد من النتائج منها:

١- إن بناء الطوابق والشقق وإن كان في وجوده قديماً يعود لعهد الرومان ولفترة الإسلام لكنه كتنظيم قانوني يعد من وجهة نظرنا حديث النشأة، وقد يكون سبب حدائته ليس تاريخ نشأته بل قلة تناولها في المحاكم وندرة القضايا التي تنطرق لهذا الموضوع، لان في الغالب تنشأ النزاعات حول ملكية مفردة من خلال التعدي عليها أو في حالة إرباك في حقوق مالكيها أو او تماديه في استعمال سلطته في ملكه المفرد المستقل دون أن تكون له علاقة بملك شائع كملكية الطوابق والشقق.

٢- الندرة بتشكيل اتحاد للملاك في بناء الطوابق والشقق وهو ما يسبب ضعف اتباع القوانين المنظمة لهذا الاتحاد والخلل في تنفيذ بنود موادها.

٣- نظام الطبقات والشقق يعد صورة مستحدثة لنظام العلو والسفل المعروف في الإسلام، والفرق بينهما يكمن في تعدد الطبقات الذي وضعت له تشريعات قانونية وتنظيمات في بنود القانون ذات العلاقة بموضوع الطبقات والشقق مثل تشكيل اتحاد لهذا النظام المستحدث ووضعت إجراءات تتخذ في حالة تجاوز عدد الطبقات والشقق في بناء الطوابق.

التوصيات: بعد ما بيناه من نتائج لدينا عدد من التوصيات:

١- نوصي بضرورة تطبيق نظام العلو والسفل المعروف في الاسلام على بناء الطبقات والشقق الحديث بحيث يصبح كل طابق وإن علا طابقاً سفلياً لما يعلوه ويأخذ حكمه فبذلك لا يحتاج المشرع الى تشريع قانون جديد لتنظيم هذا البناء.

٢- نوصي بضرورة تشكيل تنظيم جديد يخص الاتحاد في نظام العلو والسفل كاستحداث جديد في تنظيم بناء الطبقات والشقق.

المصادر

أول الكتب القانونية :

١. السنهوري، د. احمد عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني، مج ٨، ط ٣، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١١.
٢. ابراهيم ابو الليل، الحقوق العينية الاصلية، دار الكتب، الكويت، ١٩٨٤.
٣. أحمد المومني، ملكية الطوابق والشقق، ببيروت، ١٩٨٤.
٤. احمد أبو قرين، النظام القانوني لملكية الطوابق والشقق، ط ٢، دار الثقافة، القاهرة، ٢٠٠٠.
٥. أحمد وحيد الدين سوار، حق الملكية، ط ١، دار الثقافة، عمان، ١٩٩٣.

٦. د. مراد محمود حيدر، ملكية الطوابق والشقق احكامها والاثر المترتبة عليها في الفقه الاسلامي والقانوني المدني، مج ١، ط١، منسأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠١٠
٧. د. نبيل الشطناوي، محاضرات في ملكية الطوابق والشقق، مطبعة الثقافة، الاردن، ٢٠١٢
٨. جمال خليل النشار، تصرف الشريك في المال الشائع وأثره على حقوق الشركاء، دار الجامعة، القاهرة
٩. علي العبيدي، الحقوق العينية، ط١٠، دار الثقافة، عمان، ٢٠١٣
١٠. عبد الناصر توفيق العطار، تملك الشقق والطوابق، ط٢، مصر، ١٩٩٠.
١١. سمير كامل، النظام القانوني لملكية الشقق، ط١، دار النهضة العربية للنشر، القاهرة، ١٩٨٥.

ثانياً التشريعات والقوانين

- ١- القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.
- ١- قانون الطوابق والشقق العراقي رقم ٦١ لسنة ٢٠٠٠.
- ٢- قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠.
- ٣- القانون المدني الأردني رقم ٤٣، لسنة ٧٦.
- ٤- قانون الطبقات والشقق الأردني رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨.

ثالثاً الانترنت:

- ١- مقال منشور في <http://www.dzosb.com/t6829-topic>.

Sources

First: Legal books:

١. Al-Sanhouri, Dr. Ahmed Abdel-Razzaq Al-Sanhouri Al-Waseet in Explanation of Civil Law, Volume 8, 3rd Edition, Dar Al-Nahda Al-Arabiya, Cairo, 2011
٢. Ibrahim Abu Al-Lail, Original Real Rights, Dar Al-Kutub, Kuwait, 1984.
٣. Ahmed Al-Moumani, Ownership of Floors and Apartments, Beirut, 1984.
٤. Ahmed Abu Qurain, The Legal System for Ownership of Floors and Apartments, 2nd edition, Dar Al-Thaqafa, Cairo, 2000.
٥. Ahmed Wahid Al-Din Siwar, Copyright, 1st edition, House of Culture, Amman, 1993
٦. D. Murad Mahmoud Haider, Ownership of Floors and Apartments, Its Provisions and Consequent Effects in Islamic Jurisprudence and Civil Law, Volume 1, 1st Edition, Al-Ma'arif Foundation, Alexandria, 2010.
٧. D. Nabil Al-Shatnawi, Lectures on Ownership of Floors and Apartments, Al-Thaqafa Press, Jordan, 2012
٨. Jamal Khalil Al-Nashar, A partner's disposal of common property and its impact on the rights of partners, Dar Al-Gamaea, Cairo
٩. Ali Al-Obaidi, Rights in Property, 10th edition, House of Culture, Amman, 2013
١٠. Abdel Nasser Tawfiq Al-Attar, Ownership of Apartments and Floors, 2nd edition, Egypt, 1990.
١١. Samir Kamel, The Legal System for Apartment Ownership, 1st edition, Arab Nahda Publishing House, Cairo, 1985.

Second: Legislation and laws

- ١- Iraqi Civil Law No. 40 of 1951.
- ١- Iraqi Floors and Apartments Law No. 61 of 2000.
- ٢- Iraqi Law Regulating Ownership of Floors and Apartments in Buildings No. (61) of 2000.
- ٣- Jordanian Civil Law No. 43, of 1976.
- ٤- Jordanian Floors and Apartments Law No. 25 of 1968.

Third - The Internet:

- ١- An article published at <http://www.dzosb.com/t6829-topic>.