



التزام الملاك بنفقات صيانة الاجزاء المشتركة وأعبائها في الاسكان العمودي

أ.د. شروق عباس فاضل
استاذ/ القانون الخاص
كلية الحقوق /جامعة النهرين

اريج عبد الستار علوان
القانون الخاص
كلية الحقوق /جامعة النهرين

مستخلص البحث:

زادت ظاهرة البناء المتعدد الطبقات والملاك في العراق، ولا يبرر ذلك الا بسبب تغير الأوضاع الاقتصادية، والاجتماعية فيه، لأنه كأى نظام اجتماعي يتفاعل مع ما يحدث في المجتمع سواء كان سلبيًا أم ايجابيًا، وبما ان نظام الاسكان العمودي يحتوي على اجزاء مشتركة وهذه الاجزاء تحتاج الى صيانة وحفظ، ومن اجل استمرار أداء البناء والاجزاء الاخرى بصورة فعالة ومنتظمة لفترة طويلة من الزمن وبكفاءة مناسبة لا بد من صيانتها، وتعد الصيانة من أهم المشكلات التي تواجه الشركاء واصعبها. ومن المسلم به عدم امكانية الاحاطة بهذه الصعوبات العملية التي تثور فيما بين الملاك نتيجة اجتماع الملكيات الفردية والمشاركة في عقار واحد، هذا وان مصادر المشاكل متنوعة لذا ليس بالإمكان حصرها مقدما، لأنه قد ينجم عن استعمال الاجزاء المشتركة والانتفاع بها أو بصدد حفظها وتنظيفها وصيانتها أو بصدد توزيع الاعباء المشتركة بين الملاك خلافات ومنازعات لذلك حرص المشرعون على أن تكون هناك من الأحكام ما يكفل التوفيق بين المصالح المتعارضة.

الكلمات المفتاحية: الاسكان العمودي، الاجزاء المشتركة، الاعباء المشتركة، الانتفاع الفعلي.

The commitment of the owners to the maintenance expenses and the burdens of the common parts in the vertical housing

Abstract:

The phenomenon of multi-class construction and landlords has increased in Iraq, and this is not justified except because of the change in the economic and social conditions in it, because like any social system interacts with what happens in society, whether it is positive or negative, and since the vertical housing system contains common parts and these parts need to Maintenance and preservation, and in order to continue to perform the construction and other parts in an effective and regular manner for a long period of time and with appropriate efficiency, it must be maintained, and maintenance is one of the most important and difficult problems facing the partners. It is recognized that it is not possible to understand these practical difficulties that arise among the owners as a result of the combination of individual and joint ownerships in one property, and since the sources of problems are diverse, so it is not possible to enumerate them in advance, because it may result from the use and utilization of the common parts, or in connection with their preservation, cleaning and maintenance, or in connection with The distribution of the common burdens



between the owners of disputes and disputes, so the legislators were keen to have provisions that would ensure reconciling the conflicting interests.

Key word : vertical housing, common parts, the burdens expenses, Benefit.

المقدمة:

الأصل العام في نظام الطوابق والشقق وجود نوعين من الملكية (الملكية الفردية والملكية المشتركة) ، هذا التنوع في الملكيات يترتب عليه وجود التزامات متبادلة بين الأفراد ملاك أو شاغلي الشقق السكنية ، ونتيجة لاستعمالهم الأجزاء المشتركة بحسب الغرض الذي أعدت له ، تقع على عاتقهم في ذات الوقت عدت التزامات يكون هدفها المحافظة على الأجزاء المشتركة والابقاء عليها ، لأن مصلحتهم تكمن في ذلك ويترتب على هذه الصيانة استمرار بقاء هذه الأجزاء مما يستتبع بقاء الانتفاع بها وبالأجزاء الخاصة ونتج عن تنوع الملكيات تنوع في الالتزامات ، و نتيجة هذه الالتزامات أثرت اشكاليات متعددة ومنها مشكلة تحديد على من يقع عبئ الوفاء بنفقات صيانة الأجزاء المشتركة ومشكلة عدم انتفاع بعض الملاك ببعض هذه الأجزاء ، وماهي الألية التي يتم فيها تحديد نسبة مساهمة كل مالك أو شاغل للعقار في صيانة هذه الأجزاء كل هذه الاشكاليات سيتم دراستها في طيات بحثنا .

هذا وان محور الدراسة سيقصر على بيان بعض التزامات الملاك على الأجزاء المشتركة في ظل نظام الاسكان العمودي دون الالتزامات الخاصة بالأجزاء المفروزة. عليه نوضح الموضوع ، ضمن خطة بحثية مكونة من تمهيد نبين فيه ماهية نظام الاسكان العمودي ومن ثم نبين مفهوم الأجزاء المشتركة ، ومن ثم نقسمه على مبحثين نتكلم في الاول : عن الالتزام بنفقات صيانة الأجزاء المشتركة وذلك في ثلاثة مطالب ، وفي المبحث الثاني : الأيفاء بالأعباء المشتركة وذلك في ثلاثة مطالب .

وخاتمة بحثنا ستكون ما توصلنا إليه من نتائج ومقترحات من دراسة هذا الموضوع

تمهيد:

ماهية نظام الاسكان العمودي والأجزاء المشتركة:

نعالج في بداية البحث ماهية نظام الاسكان العمودي و ماهية الأجزاء المشتركة في الفقرات الأتية
اولاً : ماهية نظام الاسكان العمودي :- يقصد به النظام ((الذي يتعدد فيه كلا من (ملاك المبنى الواحد مع وحداته السكنية او التجارية) ، مع تملك كلاً منهم لشقته او طبقته ملكية مفروزة بصورة يستقل بها عن غيره من الملاك الآخرين ، الى جانب تملكه الأجزاء المشتركة في المبنى))⁽¹⁾. وبذلك يكون المراد بهذا النظام هو حالة البناء الذي يتعدد ملاكه بحيث يكون لكل منهم طابق او شقة خاصة به يملكها ملكية مفروزة⁽²⁾ ، ويتمثل هذا النظام بإحدى صورتين الاتيتين:-

الصورة الأولى :- يصور البناء في صورتها الاولى بطريقة مجزأه أي يجزأ كل طابق على حدة ويملك ملكية خاصة ومفروزة. اذ يكون هيكل البناء ذاته مقسماً الى ملكيات مفروزة بين الملاك ، وتشمل الملكية كل أجزاء البناء من الجدران الرئيسية المكونة لهيكله بقدر ارتفاع الطبقة فضلاً عن سقفها وقاعدتها ، وهذه الصورة التي بُني على أساسها تنظيم علاقة صاحب العلو بصاحب السفل في الفقه الإسلامي . ولقد اخذت بهذا الاتجاه بعض التشريعات العربية المعاصرة منها القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 المعدل وذلك في المواد من (1082 – 1086) ، ولقد نصت المادة (1082) ، على ما يأتي :-
((اذا كان لأحد علو ولآخر سفل ، فلصاحب العلو حق القرار في السفل والسقف ملك لصاحب السفل ، ولصاحب العلو ، حق الانتفاع بسطحه انتفاعاً معتاداً ، ولصاحب السفل حق في العلو يستره من

(1) ينظر د. إبراهيم الدسوقي أبو الليل ، الحقوق العينية الأصلية ، ج 1 احكام حق الملكية ، مطبوعات جامعة الكويت ، 1990 ، ص 198 .

(2) د. عبد الفتاح مراد ، اتحاد الملاك و ملكية الشقق ، الإسكندرية ، دون مكان طبع ، 1996 ، ص 7.



الشمس ويقيه من المطر)) كما قضت المادة (1803) ، بما يأتي : ((اذا كان باب السفلى والعلو واحد فكل من صاحبيهما استعماله مشتركا ، فلا يسوغ لاحدهما ان يمنع الاخر من الانتفاع به دخولا وخروجاً)). كما نظم القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948 احكام العلو والسفل في جزء من احكامه التي وضعت لتنظيم ملكية الطوابق والشقق وذلك في المواد من (859-861) منه ، من خلال نص المادة (859) ، على ما يأتي : ((1- على صاحب السفلى أن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو 2- فإذا امتنع عن القيام بهذه الترميمات جاز للقاضي أن يأمر ببيع السفلى ، ويجوز في كل حال لقاضي الأمور المستعجلة أن يأمر بإجراء الترميمات العاجلة)⁽¹⁾ . كما أخذ بهذه الصورة المشرع الأردني⁽²⁾ في المواد من المادة (1072) التي تنص على ((على صاحب السفلى ان يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو 2- فإذا امتنع عن القيام بهذه الترميمات ف للمحكمة بناء على طلب المتضرر ان تأمر بإجراء الترميمات اللازمة وللمتضرر الرجوع على صاحب السفلى بما يصيبه من النفقات)) الى المادة (1074) والتي تقضي ، بما يأتي : ((لا يجوز لصاحب العلو ان يزيد في ارتفاع البناء بحيث يضر بصاحب السفلى)).

اما الصورة الثانية :- تتمثل فيها صورة البناء من خلال نظرتها الشاملة له بأنه وحدة واحدة ، اذ لا تكون جدرانه الرئيسة ولا قواعد سقوفه وارضياته محلاً لملكية مفرزة لأي من ملاك الطبقات ، بل جميعها مملوكة ملكية مشتركة فيما بينهم ، بمعنى تكون ملكيتها شائعة وهذا الشبوع يكون اجبارياً ليس من حق أي مالك طلب قسمته ، وتقتصر الملكية المفترزة على الجدران الثانوية الموجودة داخل الشقة والتي تفصل بين الحجرات ، ولا تعد هذه الجدران جزءاً من هيكل البناء ذاته ، فضلاً عن كل ما تتضمن الشقة في داخلها من أدوات وما قد يكسي الجدران الرئيسة والارضيات من اخشاب الزينة او البلاط وغيرها. ان هذه الصورة تمثلت بأحكام التشريعات ذات العلاقة منها ، قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي رقم (61) لسنة 2000 الذي نظم احكام هذا النوع من الملكية ووضح اسسه في المادة (3) منه عندما نصت على : ((اذا تعدد ملاك الطوابق او الشقق وكان كل منهم يملك طابقه او شقته ملكية مفرزة ، فأنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض و ملكية الأجزاء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع ، وبوجه خاص في ملكية الأسس والجدران الرئيسة والمداخل والفناءات والسقوف والاسطح والمصاعد والسلالم والممرات والدهاليز والانابيب الا ما كان منها داخل الطابق أو الشقة ذاتها ، ما لم يذكر في سندات الملكية ما يخالف ذلك)) ، وكذلك المادة (4) من القانون ذاته ، التي نصت على ما يأتي : ((لا تقبل قسمة الأجزاء المشتركة المنصوص عليها في المادة (3) من هذا القانون ، وتكون حصة كل مالك فيها بنسبة قيمة الطابق أو الشقة التي يملكها ، وليس لمالك أن يتصرف في حصته هذه بصورة مستقلة عن ذلك الطابق أو الشقة)). كما أخذ بهذه الصورة أيضاً القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948 عندما نظم هذا النوع من الملكية في المواد من (856 – 861) اذ نص في مطلع المادة (856) منه على احكام نظام الطوابق والشقق ((اذا تعدد ملاك طبقات الدار او شققها المختلفة فأنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض و ملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع)) ، ولقد أخذ بهذا الاتجاه أيضاً كل من المشرع اللبناني عندما نظم احكام الملكية المشتركة في المرسوم الاشتراعي رقم (83) لسنة 1988 المختص بتنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية في المواد من (1-82) ، والمشرع الكويتي في القانون المدني رقم (67) لسنة 1980 عندما نظم ملكية الطبقات والشقق بين ثنياه واعتباراً من المادة (848 – 874) ، و الأردني في القانون رقم (25) لسنة 1968 قانون ملكية

(1) تقابلها المادة 814 من القانون المدني السوري رقم (84) لسنة 1949 .

(2) القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.



الطوابق والشقق ، فضلا عن الفلسطيني في قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق والمحلات رقم (1) لسنة 1996 ، والمغربي في القانون رقم (18,00) لسنة 2000 المعدل . وقد نظم المشرع الفرنسي احكام الملكية المشتركة في القانون الصادر في (10) تموز 1965 والذي حدد في المادة الأولى منه نطاق تطبيق احكام هذا التشريع عندما نص على ما يأتي : ((يحكم هذا القانون أي مبنى مشيد أو مجموعة من المباني المبنية يتم توزيع ملكيتها على عدة أشخاص ، التي تتألف كل منها من جزء خاص وحصّة من الأجزاء المشتركة. في حالة عدم وجود أي اتفاق على خلاف ذلك ، فإن هذا القانون ينطبق أيضاً على المجمعات العقارية التي تشمل ، بالإضافة إلى الأراضي والمرافق والخدمات المشتركة ، قطع الأراضي ، المبنية أو غير المبنية ، الخاضعة لحقوق الملكية الخاصة)) (1).

ثانياً: ماهية الأجزاء المشتركة :-

يتحدد مدلول الأجزاء المشتركة في المبنى بأنها الأجزاء المعدة لاستخدام ولفائدة الملاك جميعهم أو لبعضهم سواء كانوا ملاكاً أو مستأجرين ، ويخرج من نطاق ذلك كل جزء غير معد للاستخدام المشترك بين الشاغلين (2) . وان هذه الأجزاء اشارت اليها القوانين العربية منها نص المادة (3) من قانون ملكية الطوابق والشقق العراقي رقم (61) لسنة 2000 نصت على انه ((إذا تعدد ملاك الطوابق أو الشقق في بناء وكان كل منهم يملك طابقه أو شقته ملكية مفرزة ، فإنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وملكية الأجزاء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع ، وبوجه خاص في ملكية الأسس والجدران الرئيسية والمداخل والفناءات والسقوف والاسطح والمصاعد والسلالم والممرات والدهاليز والانابيب الا ما كان منها داخل الطابق أو الشقة ذاتها ، مالم يذكر في سندات الملكية ما يخالف ذلك)) (3) . وعليه بالإمكان تقسيم هذه الأجزاء على ثلاثة فئات (4) :-

الفئة الأولى :- الأجزاء المشتركة بين ملاك المبنى جميعهم كالأرض المقام عليها البناء والمنشآت المعدة للاستعمال المشترك ، وتكون ملكيتها مشاعة شيوعاً اجبارياً بين ملاك وشاغلي الشقق جميعاً ولا يجوز لهم التصرف بحصته مستقلاً عن ملكيته المفرزة لان الحصّة هنا تكون تابعة تبعية مطلقة للجزء المفرز المملوك له في العمارة .

الفئة الثانية :- وهي فئة مؤلفة من الاجزاء مشتركة بين مجموعة محددة من ملاك اي كل ما هو معد للاستعمال المشترك بين شقتين من ملاك العقار في الطابق الواحد ، مثل الجدران المشتركة الفاصلة بين شقتين (1) .

(1) القانون المدني الفرنسي باللغة العربية ، رقم 65-557 في 10 تموز 1965 ، جامعة القديس يوسف في بيروت، طبعة دالوز ، الثامنة بعد المئة ، 2009 .

article (1) : ((La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés)).

(2) د. محمد منجي ، المرافق المشتركة في العقار ، دار المعارف الإسكندرية ، ط 1 ، 1988 ، ص 16 ، وتوفيق سليم بريدي ، الملكية المشتركة في العقارات المبنية في القانون اللبناني دراسة مقارنة ، ط 1 ، مكتبة صادر ناشرون ، 2011 ، ص 34 ، ومريم تومي ، النظام القانوني الملكية المشتركة ، دار الكتاب الحديث ، 2015 ، ص 63 وما بعدها .
(3) تقابلها المادة (856) المدني مصري رقم 131 لسنة 1948 ، والمادة (1/849) المدني الكويتي رقم 67 لسنة 1980 ، المادة (3) من المرسوم السلطاني العماني رقم 48 لسنة 1989 ، المادة (4) من قانون الملكية المشتركة للعقارات المبنية المغربي رقم 18,00 لسنة 2002 ، المادة (2) من قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني رقم (25) لسنة 1968 .

(4) ينظر في هذا المعنى د. محمد منجي ، مرجع سابق ، ص 23 ، وتوفيق سليم بريدي ، مرجع السابق ، ص 34 .



الفئة الثالثة :- وهذه الفئة تضم الأجزاء المشتركة بين مجموعة محددة من مالكي البناية الواحدة كالأجزاء والعناصر والمنشآت وكل ما هو معد للاستعمال المشترك بين مجموعة من مالكي البناية الواحدة ، كالسطح ان كان محددا لمنفعة الطوابق الاخيرة من المبنى فقط .

المبحث الاول

التزام الملاك بنفقات صيانة الأجزاء المشتركة

ان الاجزاء المشتركة في نظام الاسكان العمودي هي اجزاء المبنى المعدة لمنفعة العقار والتي لا يجوز التصرف فيها او البناء عليها (كالمناور ، والمداخل ، والسلالم ، والطرق) هذه الاجزاء جميعها وجدت بهدف تسهيل الانتفاع بالجزء المبرز من قبل ملاك الشقق او شاغليها ، في حين يوجد نوع آخر من الاجزاء تقتصر ملكيتها على ملاك شقتين فقط كالحائط المشترك الفاصل بين شقتين . لقد اوجبت التشريعات على كل مالك شقة تحمل عبء مشاركته في تكاليف حفظ الاجزاء المشتركة وصيانتها ، ويراد بأعمال الصيانة هي الاعمال التي من شأنها المحافظة على بعض او جميع اجزاء المبنى بحالتها الاصلية او بكفاءة مناسبة وتنقسم على نوعين :- الصيانة الدورية والصيانة الطارئة ، وعُرفت الصيانة الدورية بأنها كل عمل فحص دوري للمبنى يتم بفترات زمنية متقاربة الهدف منها كشف العيوب واصلاحها كتبديل الزجاج المكسور وتبديل اضاءة السلم والطوابق واعمال صيانة المصاعد الدورية . اما الصيانة الطارئة يُراد بها صيانة واصلاح العيوب التي تحدث فجأة والتي قد تؤثر على سلامة المبنى كصيانة المصاعد ⁽²⁾ او اصلاح الكهرباء التي تؤدي الى انقطاعها عن المجمع او ان عطائها يسبب خطرا كبيرا ⁽³⁾ ، وأدارتها فضلا عن النفقات التي تستلزمها المنافع المشتركة في العقار كالتدفئة والغاز والماء والكهرباء والاجزاء المشتركة كتكاليف المصعد سواء انتفع بها ام لم ينتفع ويجبر الملاك على الالتزام بهذه التكاليف حتى وان لم يكن موافقا على اجرائها وبما ان هذا النوع من الملكية يثير الكثير من الاشكاليات التي تنشأ بين الملاك عند صيانة هذه الاجزاء والحفاظ عليها وادامتها ، وقد كان للتشريعات مواقف مختلفة من النفقات التي تنفق على الاجزاء المشتركة في سبيل صيانتها وطريقة توزيعها بين الملاك فضلا عن طريقة الزامهم بوجوب تسديدها ولغرض بيان موقف بعض التشريعات من هذه النفقات نقسم المبحث الى المطالب الآتية :-

(1) اخرج القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 المعدل الجدار الفاصل بين شقتين من احكام الحائط المشترك المشار اليه في المواد (1086-1092) والتي بموجبها طبق الاحكام الحائط المشترك متى توافر شرطين هما : اولا :- ان يكون الحائط فاصلا بين بنائين بان يكون هناك بنائين متلاصقان يفصل بينهما حائط فاذا لم يكن الحائط فاصلا بين البنائين فلا تقوم هذه القرينة . ثانيا :- ان يكون الحائط قد فصل بين البنائين عند انشائه فاذا تحقق هذين الشرطين قامت القرينة على ان الحائط مشترك ولكن كما اسلفنا يجوز لأي من الجارين ان يثبت ان الحائط ملك خاص له . ينظر في تفصيل ذلك د. علي جبار صكيل الأسدي ، الملكية الشائعة وأحكام إزالة الشيوع دراسة مقارنة ، ط1 ، دار الرضوان للنشر والتوزيع ، عمان ، 2016 ، ص 70 وما بعدها .

(2) لم يشر المشرع العراقي في قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (61) لسنة 2000 الى احكام صيانة المصاعد والزام ملاك العمارات السكنية بأجراء الصيانة الدورية عليها كما فعل المشرع المصري ، الا ان قانون العمل العراقي رقم (37) لسنة 2015 في الفقرة (1) من البند (ز) في المادة (14) منه قد ألزم رب العمل على قيامه بالصيانة الدورية للمصاعد لحماية العمال بقولها : ((اتخاذ جميع التدابير اللازمة التي تضمن حماية وصحة وسلامة العمال من جميع المخاطر المهنية بصورة فعالة واجراء الفحص الدوري السنوي على المراحل البخارية واجهزة الضغط والمصاعد الكهربائية وادوات الرفع وملحقاتها من جهات مختصة ومخولة من المركز الوطني للصحة والسلامة المهنية)) ، وقياسا على هذا النص يلزم مالك العقار اجراء الصيانة الدورية على مصاعد المبنى حفاظا على سلامة السكان .

(3) وردت هذه التعاريف في الباب التمهيدي الخاص بالتعاريف من قرار وزير الاسكان رقم (144) لسنة 2009 والمتضمن اللائحة التنفيذية لقانون البناء المصري رقم (119) لسنة 2009 المنشور في جريدة الوقائع المصرية رقم(82) تابع (أ) في 8 ابريل 2009 .



المطلب الاول

موقف المشرع العراقي

من التزام الملاك بنفقات صيانة الأجزاء المشتركة

بداية نقول ان اول التزام يقع على عاتق مالك الشقة او شاغلها تجاه الاجزاء المشتركة (كالسلم والمصعد والسطح ومدخل العمارة) هو التزامه بدفع نفقات صيانتها وترميمها ، هذا ما اشارت اليه المادة (7) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي رقم (61) لسنة 2000 من خلال النص على انه ((على كل مالك أن يساهم في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها وتكون حصته من هذه التكاليف بنسبة قيمة الطابق أو الشقة التي يملكها مالم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك ولا يجوز للمالك أن يتخلى عن حصته في الأجزاء المشتركة للتخلص من الإسهام في تلك التكاليف)) .

وبذلك نرى ان ملاك الشقق او شاغليها وفقا لوجهة نظر المشرع العراقي يلتزمون جميعا بالمشاركة في تكاليف حفظ وصيانة الأجزاء المشتركة وإدارتها الى جانب تجديدها ان اقتضى الامر ذلك وتكون هذه المساهمة بمقدار نسبة ما يملك من قيمة الطابق او الشقة الا اذا وجد اتفاق بين الملاك يقضي بغير ذلك ، بمعنى امكانية اتفاق ملاك الشقق فيما بينهم على تغيير نسبة مشاركة بعضهم في صيانة بعض الاجزاء بنسبة تخالف النسبة المشار اليها قانونا . كاتفاق الملاك فيما بينهم على ان تكون نسبة مشاركتهم في صيانة المصعد بناءً على مقدار انتفاعهم منه ، او اتفاهم على اعفاء صاحب الطابق الارضي او القبو من اجور صيانتهم بسبب عدم استفادتهم منه ، او تكون نسبة مشاركة ملاك الشقق الواقعة في الطابق الاول او شاغليها اقل من نسبة مشاركة ملاك او شاغلي الشقة في الطابق الاخير ، لكون انتفاع ملاك الطابق الاول لا يمكن ان يقارن مع مقدار انتفاع ملاك الطابق الاخير بالمصعد ، وفي حالة انعدام هذا الاتفاق يتحمل المالك المساهمة في نفقات الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الخاص المملوك له وقت انشاء المبنى لا وقت تحقق النفقات والتكاليف ⁽¹⁾ لقد اعتمد المشرع العراقي حصة الشريك كأساس لتحديد نسبة ما يتحمله من تكاليف لحفظ وصيانة وإدارة هذه الاجزاء ، كما تتخذ هذه الحصة ايضا اساسا لتحديد نسبة اشتراكه فيما يمكن أن يتحقق من هذه الاجزاء من منافع ، كما لو أجر فناء المبنى او بيع جزء منه او نزعت ملكيته للمنفعة العامة في هذه الحالة توزع الاجرة او الثمن على كل مالك بنسبة نصيبه ، كما ان مقدار النصيب هو اساس حساب الاغلبية بين الملاك ⁽²⁾ .

ومن الضروري القول ان تحديد قيمة الجزء المملوك لكل من ملاك الطبقات او الشقق بالنسبة لباقي قيمة الاجزاء التي يملكها الآخرون ، يكون على اساس حال المبنى كما وزعت أجزاؤه على الملاك عند تسجيل الافراز ، والتي بُنيت على اساس المواصفات العامة لكل مبنى كما اخذ بنظر الاعتبار مساحة هذا الجزء وموقعة ، ولذلك لا يدخل في الاعتبار عند تقدير القيمة ما اضافته المالك للجزء المملوك له من تحسينات في الجزء الداخلي او زينة (ديكور) كبير القيمة كما ان قيمة الجزء ليست هي بالضرورة الثمن الذي اكتسب به المالك ملكيته للجزء المفروز فتقدير الثمن يتم وفقا لاعتبارات عديدة

(1) أ. محمد طه البشير د. غني حسون طه ، الحقوق العينية الاصلية ، الجزء الاول ، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي جامعة بغداد ، كلية القانون ، دون سنة طبع ، ص 154 ، د. غازي عبد الرحمن ناجي ، ملكية الشقق والطوابق ، مركز البحوث القانونية وزارة العدل ، بغداد ، 1987 ، ص 76 - 78 ، د. درع حماد عبد ، الحقوق العينية الاصلية ، مكتبة السنهوري ، بيروت ، 2018 ، ص 186 .

(2) د. طارق كاظم عجيل ، الحقوق العينية الاصلية ، حق الملكية ، الجزء الاول ، مكتبة السنهوري ، بيروت ، 2019 ، ص 306 ، د. ذنون يونس صالح المحمدي ، التنظيم القانوني لملكية الطبقات والشقق في العمارات ، دار النهضة العربية ، القاهرة 2008 ، ص 84 .



يبتعد عن قيمة الفاقة او الثراء التي يتمتع بها المالك⁽¹⁾ . ملخص القول ان المشرع العراقي قد الزم ملاك الطبقات والشقق بدفع نفقات صيانة وادامة الاجزاء المملوكة ملكية مشتركة بينهم وتقدر قيمة هذه النفقات على اساس حصة كل شريك في المبنى وقت تسجيل الافراز .

المطلب الثاني

موقف التشريعات العربية

من التزام الملاك بنفقات صيانة الأجزاء المشتركة

كان للتشريعات العربية مواقف مختلفة من مسألة تحديد مقدار مساهمة مالك الشقة او الطبقة بأجور صيانة الاجزاء المشتركة ولغرض بيان موقفها نقسم الموضوع الى الفقرات الآتية :-

اولا :- موقف المشرع المصري :- مناط الاشتراك في صيانة الأجزاء المشتركة بين الملاك من منظور المشرع المصري هو ما قضت به المادة (858)⁽²⁾ بما يأتي :

((1- على كل مالك أن يشترك في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها ، ويكون نصيبه في هذه التكاليف بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك ...)) . وبذلك يستوي في المساهمة بهذه التكاليف انتفاع المالك فعلا بالأجزاء الشائعة أو عدم انتفاعه بها فعلا ، لكونها معدة لانتفاعه في جميع الاحوال . ويستوي أن يكون انتفاعه بها بالمقدار الذي يساهم به في التكاليف ام لا فصاحب الطبقة العليا وان كانت قيمتها التقديرية قليلة ينتفع بالمصعد أو السلم أكثر مما ينتفع به صاحب الطبقة الأدنى ذات القيمة المالية الكبيرة . وبذلك فإن المشرع المصري لا يخالف كثيرا موقف المشرع العراقي اذ نجده ايضا اوجب على كل مالك لشقة تحمل عبء مشاركته في تكاليف حفظ الاجزاء وصيانتها بنسبة قيمة الجزء المملوك له في العقار ، ، فضلا عن النفقات التي تستلزمها المنافع المشتركة في العقار كالتدفئة والغاز والماء والكهرباء والاجزاء المشتركة كتكاليف المصعد سواء انتفع بها ام لم ينتفع . ويجبر المالك على الالتزام بأداء هذه التكاليف حتى وان لم يكن موافقا على القيام بهذه الاعمال ، وتعد هذه الاجزاء المشتركة مملوكة في الشيوع لكل الشركاء كل بقدر قيمة الطبقة أو الشقة التي يملكها والعبرة بالقيمة كما بينا وقت انشاء البناء وفقا لما يرد بسند التملك وتبقى هذه القيمة ثابتة ولا تتغير عند اجراء التحسينات على الشقة من قبل مالكيها او مستأجرها ، فإن كانت ملكية البناء شائعة ثم قسمت بحيث اختص كل شريك بجزء مفرز فان القيمة تقدر بوقت نشوء الشيوع لا بوقت القسمة وللمحكمة ان تستعين بأهل الخبرة لتقدير ذلك ، الا في حالة الاتفاق على ما يخالف ذلك .

وبما ان الأجزاء المشتركة معدة من الاساس لانتفاع الملاك جميعهم دون استثناء لذا يقع عليهم نفقات صيانتها بغض النظر عن المنفعة التي تعود عليهم منها بالتالي لا يقبل من مالك الطابق الارضي على سبيل المثال رفض المساهمة في نفقات صيانة السلم والمصعد ، كما يلتزم ايضا بدفع اجور الاشخاص الموكلين بتعهد هذه الاجزاء الشائعة خاصة أجرة البواب فضلا عن الضرائب المفروضة على العقار الى جانب المبالغ التي تجبها البلدية واقساط التأمين على الاجزاء المشتركة⁽³⁾ .

(1) مصطفى مجيد ، شرح قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 ، ج3، مكتبة بغداد القانونية ، دون سنة طبع ، ص 320 ، د. طارق كاظم عجيل ، مرجع سابق ، ص 360.

(2) تقابلها المادة (813) من القانون المدني السوري ، والمادة (1067) من القانون المدني الاردني ، والمادة (851) من القانون المدني الكويتي ، والمادة (841) من قانون المعاملات المدنية العماني ، والمادة (1189) من قانون المعاملات المدنية الاماراتي .

(3) د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية ، جزء 8 ، ط 3 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان ، سنة 2000 ، بند 626 ، ص 1024-1025 ، عباس عبد الحلبي حجر ، شهر التصرفات العقارية ، طبعة اولى ، المركز المصري العربي ، القاهرة ، 1989 ، ص 121 ، د. عبد الناصر توفيق العطار



ومن تطبيقات محكمة النقض المصرية في هذا الصدد قرارها الخاص بتكاليف حفظ الأجزاء المشتركة القاضي بما يأتي :- (أن مفاد نص المادة (858) من القانون المدني يدل على أن تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها عند الاقتضاء يساهم فيها جميع الملاك ، لأنهم جميعا ينتفعون بالأجزاء الشائعة أو هي في القليل معدة لانتفاعهم بها ، ومساهمة كل مالك في هذه التكاليف تكون بنسبة قيمة طبقته أو شقته كما هي مقدرة وقت انشاء الدار ، وهذا الالتزام التزام عيني لا يستطيع المالك التخلص منه عن طريق التخلي عن ملكية حصته في الأجزاء الشائعة)⁽¹⁾.

كما يلتزم مالك الشقة أيضا بالمساهمة في نفقات ما يجب تجديده من البناء كتجديد الباب العام للدار أو مضخة رفع الماء ، وإن التزام المالك في هذه المساهمات التزاما عينيا لذا هو لا يستطيع التخلص من هذا الالتزام إذا تخلى عن ملكية الجزء المشترك فقط دون ملكية الجزء المفروز ، بعبارة أخرى إن مالك الشقة أو شاغلها بإمكانه التنصل عن مساهمته في صيانة الأجزاء المشتركة إذا استغنى عن ملكية الجزء المفروز معها والحكمة التي تكمن وراء ذلك في أنه لو تخلى المالك عن الجزء المشترك دون المفروز لآبد من أنه سيستمر في استغلال بعض هذه الأجزاء كالمصعد والحديقة مثلا بالتالي يصعب عمليا من انقاص ذلك من نصيبه ، مما يترتب عن هذا التخلي عن منازعات لا تنتهي تطبيقا لذلك إن مالك الوحدة إن كانت محل تجاري ، يلتزم بالمساهمة في نفقات نظافة مدخل العقار وإضاءته ، ولا يستطيع التخلص من التزامه بالمساهمة فيها تحت ذريعة أنه يستخدم باب الشارع الرئيسي ولا يستخدم الباب الآخر المؤدي إلى مدخل العقار الأندرا⁽²⁾ . هذا ويلتزم مستأجر الشقة والمنافع بها في حدود القانون بذات الالتزامات التي يلتزم بها المالك فضلا عن التزامه بدفع الأجرة وملحقاتها ويدخل تحت مفهوم ملحقات الأجرة ثمن الماء والكهرباء المستهلك من وقت اشغاله للشقة⁽³⁾ . وقد حددت محكمة النقض المصرية⁽⁴⁾ في أحد

، تملك الشقق والطبقات ، ط الثانية ، مؤسسة البستان للطباعة ، 1990 ، ص 126 ، المستشار أنور طلبية ، الملكية الشائعة ، طبعة منقحة ، المكتب الجامعي الحديث ، مصر ، 2018 ، ص 431.

(1) نقض 17 / 2007/5 ، طعن ، س 65 قضائية ، منشور على موقع محكمة النقض المصرية - c.gov.eg/civii-judgments تاريخ الزيارة 2021/4/29 ، الساعة 11.30 مساءً

(2) د. محمد حسين منصور ، الحقوق العينية الأصلية ، ط 1 ، الدار الجامعة الجديدة ، 2006 ، ص 201-202 ، د. أحمد عبد العال أبو قرين ، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المفروزة والمشاركة في ضوء نظام اتحاد الشاغلين الوارد في قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم 114 لسنة 2009 ، ط3 ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ص 127 .

(3) د. سليمان مرقس ، الوافي في شرح القانون المدني ، المجلد الثاني عقد الإيجار الطبعة الرابعة ، دون مكان طبع 1993 ، ص 427-440 ، ود. كمال قاسم ثروت ، عقد الإيجار ، ج 2 ، ط 2 ، 1976 ، ص 305 وما بعدها.

(4) حيث جاء في حيثيات القرار الآتي :- ((معنى الأجرة المستحقة وفقا للمادة 18 من القانون رقم 1981/136 والتي محل المادة 31 من القانون رقم 49 / 1977 لا يقتصر على الأجرة المثبتة في العقد أو تلك المحددة بمقتضى قرار لجنة التقدير أو بموجب حكم صدر في الطعن عليه وإنما يقصد بها أيضا ما جعله القانون في حكم ملحقاتها عملا بالقاعدة العامة المقررة في المادة 27 من القانون رقم 49/1977 المشار إليها والتي تنص بوجود أن يتم الوفاء بالأجرة وما في حكمها كاملة إلى المؤجر في موعد معين وكان مؤدى نص المادة 2/27 من القانون الأخير أنه يترتب على التأخير في سداد قيمة استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار فإن حكم تقاعس المستأجر عن سداد هذه القيمة هو ذات حكم عدم سداد الأجرة ويعامل نفس معاملته من حيث وجوب إدراجها في التكاليف بالوفاء لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اعتد بإيداع المطعون ضده لأجرة العين المؤجرة على ما ثبت للمحكمة من مطالعة الإنذار المعلن للمطعون ضده بتكليفه بالوفاء بالأجرة وإذا خلت الأوراق من بيان مقدار المستهلك من المياه وقيمتها المستحقة فعلا والتي يطالب بها الطاعن وكان الحكم المطعون فيه قد رتب على ذلك



قرارتها ان الأجرة المستحقة على مستأجر الشقة لا تقتصر فقط على ما هو مثبت في العقد وإنما يضاف إليها ملحقاتها كأجور الماء والكهرباء . كما عامل رسم النظافة معاملة اجرة المياه والكهرباء عندما اجازت المادة الثامنة من القانون رقم (38) لسنة 1967 في شأن النظافة العامة للمجالس المحلية فرضه على شاغلي العقارات المبنية بما لا يجاوز 25 من القيمة الايجاريه فأنه يعد في حكم عدم سداد الأجرة ويعامل نفس معاملته ، وهذا عينه ما قضت به محكمة النقض المصرية في احد قراراتها⁽¹⁾ .

اما بالنسبة لأجرة عامل المصعد لم يشر قانون ايجار الأماكن المصري رقم (49) لسنة 1977 الى حكم اجرة عامل المصعد ، الا ان اللائحة التنفيذية لقانون رقم 136 لسنة 1980 نجدها قد قصرت توزيع قيمة استهلاك التيار الكهربائي اللازم لتشغيل المصاعد أو الحد الأدنى لأجر العاملين القائمين على تشغيلها على شاغلي الأدوار التي يقف بها المصعد عدا الدور الأول والارضى اذ نصت المادة (11) منه على ما يأتي : ((لا تدخل في تحديد الأجرة المنصوص عليه في المادة السابقة قيمة استهلاك الكهرباء اللازم لإنارة السلم أو لتشغيل المصعد أو المصاعد أو أجر العاملين القائمين على تشغيلها . ويلتزم ملاك المباني الخاضعة لأحكام هذا الفصل بتركيب عداد مستقل لكل من إنارة السلم ، وتشغيل المصعد . وتوزيع قيمة استهلاك التيار الكهربائي التي يسجلها العداد على شاغلي وحدات المبنى بنسبة عدد حجرات كل وحدة إلى عدد حجرات المبنى جمعية وتحسب العمالة حجرة واحدة . على أنه بالنسبة إلى استهلاك التيار الكهربائي اللازم لتشغيل المصعد أو الحد الأدنى لأجر العاملين على تشغيلها فيقتصر توزيعها على الأدوار التي يقف بها المصعد عدا الدور الأول والارضى)) . ومن هذا النص نجد ان المشرع قد استبعد قيمة استهلاك الكهرباء المخصص لإنارة السلم أو تشغيل المصعد أو اجرة المسؤولين على تشغيلها من الأسس التي يمكن من خلالها تحديد الأجرة ، كما ألزم سكان الأدوار التي يمر فيها المصعد بدفع اجرة كهرباء تشغيله مع اجرة القائمين على تشغيلها دون الطوابق الأخرى⁽²⁾ .

وبما ان المشرع العراقي لم يعالج الاحكام التفصيلية المتعلقة بأجرتي البواب والكهرباء الخاصة بتشغيل المصاعد في قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل او قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (61) لسنة 2000 كما فعل المشرع المصري ، وبالنظر لازدياد هذا النوع من الإسكان وانتشاره نرى ضرورة معالجة النقص التشريعي الخاص بهذا النوع من الملكية من خلال تعديل قانون الطوابق والشقق العراقي من خلال اضافة مادة تنظم هذه الحالات . ملخص ما سبق نرى الاساس الذي استند اليه المشرع العراقي في تحديد نصيب كل مالك في الأجزاء المشتركة من المبنى يبنى على اساس نسبة قيمة الجزء الذي له في الشقة وهذه النسبة ثابتة لا تتغير مهما تغيرت قيمة الشقة مستقبلا . قد اختلفت وجهة نظر الفقه المصري حول الاساس الذي اعتمدته المشرع في تحديد نسبة مشاركة المالك في الجزء المشترك ومن هذه الآراء ما يأتي :-

رفض دعوى الاخلاء فانه يكون قد أصاب صحيح القانون ((. طعن رقم 69 لسنة 55 ق - جلسة 18/5/1992 ، المحامي فرج محمد علي ، الإثبات ومشكلاته العملية في منازعات ايجار الأماكن طبقاً لأحدث أحكام محكمة النقض والإدارية والدستورية العليا ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ط الثانية ، 2013، ص 315-316 .

(1) قررت محكمة النقض المصري في الطعن رقم 1429 لسنة 53 ق - جلسة 1989/6/22 ، بما يأتي : (لما كان ذلك وكان الثابت ان دعوى النزاع أقامها الطاعن لتأخر المطعون ضدها عن الوفاء بالأجرة اعتباراً من اول يونيه سنة 1981 ورسم النظافة اعتباراً من نوفمبر 1976 عدا المدة من يونيه 1980 حتى مايو 1982 يكون ناقصاً رسم النظافة ويتعين عليها لتوفي الاخلاء ان تسدد الأجرة وملحقاتها حتى تاريخ قفل باب المرافعة) ، أشار اليه المحامي فرج محمد علي ، مرجع سابق ، ص 316 - 317 .

(2) د. سمير عبد السبد تناغو ، عقد الايجار ، منشأة المعارف في الإسكندرية ، 1997-1998، ص 457-458.



الرأي الاول :- يرى صاحب هذا الاتجاه ⁽¹⁾ أن عدم اعتداد المشرع بمقدار الانتفاع الفعلي من الجزء المشترك فيه شيء من عدم العدالة ولا بد من اعادة النظر بالمبدأ القاضي ان نسبة مشاركة مالك الشقة في صيانة الجزء المشترك تقدر استنادا الى نسبة قيمة الجزء المفرز الذي له في العقار وقت الانشاء ، ويرى صاحب هذا الرأي انه لا يمكن ان تتساوى أعباء صيانة المصعد بالنسبة لملاك شقق الطابق الاول او الارضي مع ملاك الطابق العاشر ، او يتساوى جميع ملاك المبنى في اعباء استهلاك الغاز الطبيعي المزود به المبنى بأكمله في حين انه يختلف استهلاك الغاز بين شقة يقطنها شخصان فقط وشقة اخرى يقطنها ستة اشخاص ، وبين شقة لا يأتيها زوار الا نادراً في حين شقة اخرى يأتيها زوار بشكل يومي ، لذا من العدل ان يتم احتساب نصيب مالك كل شقة على اساس الانتفاع الفعلي من الجزء المشترك ومقداره وليس على اساس قيمة الشقة وقت الانشاء نحن نراه انه معيار يمتاز بالركود والجمود .

الرأي الثاني :- هذا الرأي ⁽²⁾ يخالف الرأي الاول و من مبرراته ما يأتي :-

ان اعتماد مدى مساهمة المالك نظير انتفاعه بالأجزاء المشتركة يفتح الباب اتجاه طرح المشاكل ، واختلاف الأسباب مما يجعل لكل مالك عذر يبيد يمكنه من خلاله التحايل على باقي الملاك ، وذلك لعدم استفادته مثلاً من المصعد إذا كان في الدور الارضي ، مما يترتب عليه زيادة الاشكالات والقضايا التي ترفع امام القضاء مما يشغل القضاة في أمور كان من واجب المشرع أن يتصدى لها ابتداءً وهو ما فعل من الاساس بالنص صراحة على ذلك وحسنا فعل .

الرأي الثالث :- فيما يقول صاحب هذا الاتجاه ⁽³⁾ ان المبرر الذي يستند فيه الى صحة المبدأ الذي اخذ به المشرع انه ليس بالإمكان إدخال عنصر الاحتمالات في نظام الاسكان العمودي ، وذلك بسبب ما نشهده اليوم من كثرة عدد الملاك بسبب زيادة الادوار في العقار الواحد وعليه لا نستطيع القول بأن صاحب الدور الارضي أو الأول لا ينتفع من المصعد مثلاً وإنما نقول إذا لم ينتفع بهذه الخدمة بشكل دائم ، فسوف ينتفع بها ولو على مر الايام بفترات بسيطة كلما كان له حاجة في سطح العقار ، أو امكن لنا القول انه لو لم ينتفع بهذه الخدمة فسوف ينتفع بخدمة أخرى موازية لخدمة المصعد مثل استخدامه حديقة العقار أو تكون حصته أكبر في استخدام مواقف السيارات المحيطة بالعقار وذلك لقربه منها ما اذا كان في الأدوار القريبة ، وفي المقابل ان صاحب الدور العاشر لا ينتفع من الحديقة ، ويضيف صاحب هذا الرأي مبرراً رأيه ان صاحب الدور الارضي لا سمح الله وان حدث حريق في العمارة يكون قادراً على تدارك هذا الموقف اذ في استطاعته الخروج مباشرة من العقار وبأقل الخسائر التي يمكن ان تلحق به لقربه من مدخل العقار في حين صاحب الدور العاشر سوف يتضرر ضرراً كبيراً من الحريق ، ولن تنفعه خراطيم الماء الموجودة في الاجزاء الشائعة من المبنى .

بالرغم من وجهة هذا الرأي الا اننا نذهب الى ضرورة تغيير المبدأ الذي تم الركون عليه من قبل المشرع والذي تحدد بموجبه نصيب كل مالك شقة بالمساهمة في صيانة الاجزاء المشتركة ، وبما ان المشرع العراقي لم يأخذ بهذا المبدأ لذا نقترح عليه تعديل نص المادة (7) من قانون ملكية الطوابق والشقق العراقي رقم 61 لسنة 2000، وذلك بإضافة معيار الانتفاع الفعلي بالجزء المشترك الى جانب معيار نسبة قيمة الشقة وقت الانشاء من خلال النص الاتي : ((على كل مالك ان يسهم في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وأدارتها وتجديدها وتكون حصته من هذه التكاليف تحدد بمعاييرين الاول

(1) د. سمير كامل ، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات ، ط الاولى ، القاهرة ، دار النهضة العربية ، 1985 ، ص 119 .

(2) د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية جزء 8 ، مرجع سابق ، بند 626 ، ص 1025 .

(3) حمد بن محمد بن حمود العبري ، ملكية الشقق والطبقات وفقاً للمرسوم السلطاني العماني ، دار النهضة العربية ، 2010 ، ص 43-44 .



بمقدار انتفاعه بالجزء المشترك والثاني استنادا الى نسبة قيمة شفته وقت الانشاء ، كما انه لا يجوز لمالك الشقة ان يتخلى عن حصته في الأجزاء المشتركة للتخلص من الإسهام في تلك التكاليف)) ، ونحن نرى ان اضافة المعيار الاول مهم وضروري لأنه معيار يمتاز بالمرونة كون ان نسبة مشاركة مالك الشقة او الطبقة قد تزيد او تقل في صيانة الجزء المشترك تبعا لمقدار انتفاعه به من عدمه وبذلك نبتعد عن الجمود الذي اورده المعيار الثاني .

ثانيا : موقف المشرع اللبناني :-

اشار المشرع اللبناني في المرسوم الاشتراعي رقم (88) لسنة 1983 الى ان للملاك الحق في استعمال الاجزاء المشتركة بحسب ما اعدت له ، ومقابل هذا الاستعمال تترتب على عاتقهم مجموعة من الالتزامات الغرض منها المحافظة على هذه الاجزاء والابقاء عليها ، لأن مصلحة الملاك والشاغلين تكمن في ذلك ويترتب على هذه الصيانة استمرار بقاء الاجزاء مما يستتبع بقاء الانتفاع بها وبالأجزاء الخاصة الا ان هذا المرسوم لم يتضمن نصاً يحدد التزامات كل مالك في الاشتراك بتكاليف حفظ القسم المشترك وصيانته وأدارته بصورة صريحة ⁽¹⁾ ، الا انه يفهم من مجمل نصوص المرسوم الاشتراعي رقم 88/83 هذه الالتزامات ويعد في مقدمتها الالتزام بحفظ وصيانة الجزء المشترك ويدخل من ضمن نفقات حفظ وصيانة القسم المشترك اعادة دهان الاجزاء المشتركة من فترة الى اخرى فضلا عن اصلاح ما يتلف منها ، وكذلك صيانة المصعد كما يدخل ايضا تكاليف قطع الغيار أو المصابيح الكهربائية وغيرها كما ان نفقات الصيانة والادارة التي يلتزم بدفعها الملاك هي النفقات العادية الناشئة عن الاستعمال العادي للأجزاء المشتركة ، اما اذا اضر احد الملاك بفعله احد هذه الاجزاء يتحمل نفقات صيانتها لوحده بمعنى من تسبب بخطئه بعطل المصعد مثلا نتيجة تحميله ثقل اكثر من طاقته في هذه الحالة يلتزم محدث الضرر بإصلاح المصعد على نفقته الخاص ، ولمعرفة قيمة كل شقة يجب العودة إلى نظام ادارة البناء الذي يبرز للدوائر العقارية عند البناء على اساس الاقسام الخاصة المبين في نظام ادارة البناء ، ولمعرفة هذه القيمة نجد ان المرسوم الاشتراعي رقم 88/83 حدد قيمة البناء في المادة (12) ⁽²⁾ منه على اساس ان مجموعة يوازي الف/1000/ وبذلك فإن قيمة كل شقة يجب ان تكون على اساس اجزاء معينة من الف : 50 من ألف أو مئة من ألف مثلا وبحسب قيمة كل شقة من ألف توزع نفقات الصيانة والادارة بين الملاك ، وان قيمة الشقة تحدد في نظام ادارة البناء منذ ابرازه للسجل العقاري ⁽³⁾ . هذا ويتم تعيين أنصبة القسم الخاص في الأقسام المشتركة من أصل الألف ، بحيث توزع هذه الانصبة ويتحمل كل مالك في القسم الخاص عدداً من الأصوات يعادل الحقوق المعترف بها ، كما تجدر الملاحظة بصورة عامة إلى ان الحقوق العائدة في الأقسام المشتركة لصالح القسم الخاص تختلف

- (1) كان القانون السابق يقضي في المادة الخامسة من قانون رقم (0) في 24/12/1962 اللبناني المتعلق بتنظيم الابنية المؤلفة من عدة طوابق وشقق المنشور في الجريدة الرسمية عدد 1 في 3/1/1963 الملغى بما يأتي : ((على كل مالك يشترك وصيانته وادارته ويكون نصيبه في هذه التكاليف بنسبة قيمة ما يملك في العقار كما هي مبنية في نظام ادارة البناء . وكل مالك يسبب زيادة في النفقات المشتركة يكون وحده مسؤولا عنها) .
- (2) تقضي الفقرة (أ ، 7 من المادة 12) من المرسوم الاشتراعي اللبناني بما يأتي : ((7- نسبة حقوق القسم الخاص ، في كل من الأقسام المشتركة رقم 1 و2 و3 وموجباته تجاه كل منها ، بحسب مقتضى الحال ، وذلك بعدد من أصل ألف ويكون لكل مالك من مالكي الأقسام الخاصة ، عدد من الأصوات مساو لما له من حصص في الأقسام المشتركة ، كل على حده ، وعند الشيوع في ملكية قسم خاص يكون حق التصويت لصاحب أكثرية الأسهم في هذا القسم وان تساوت الأنصبة ، فأكبرهم سنا ، اذا لم يحضر صاحب الأكثرية في القسم رغم عودته ، يصح تمثيل القسم بمن يليه في ملكية عدد الاسهم)) .
- (3) ينظر في هذا المعنى د. عفيف شمس الدين ، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات في الأبنية المفردة ، ط 1 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان ، 2007 ، ص 62-63 ، أ. توفيق سليم بريدي ، مرجع سابق ، ص 109 ، ص 117 .



من حيث احتسابها عن الابعاء الملقة على عاتق القسم الخاص ومساهمتها في تحمل المصاريف المطلوبة . ان التفريق بين هذين النوعين من المصاريف يظهر جليا من خلال التصديق عليها وكيفية تعديلها ، فبالنسبة لتحديد الحقوق العائدة للأقسام المشتركة لصالح القسم الخاص يتم بالاتفاق ، أما الابعاء الملقة على القسم الخاص تكون الزامية حددت بموجب القوانين وعند سكوت الاطراف عن التحديد يتم الركون الى التوزيع على أساس الألف . وطالما ما اتفق عليه الملاك واجب التطبيق ، لذا لا يحق لأي جمعية عمومية فرض تكاليف تختلف عن التكاليف التي صار اللجوء إليها بمقتضى اتفاقهم ، اما ما يتعلق بالعناصر الواجب اعتمادها في سبيل تحديد الأعباء فهي متعددة ومختلفة ، اذ يجب العودة الى تاريخ انشاء الملكية المشتركة ، وهي تتعلق بأهمية المساحة المستعملة في البناء ، والحصص العائدة للمالك ، وكيفية استعمال الأقسام المشتركة ، إنها مسائل تقنية دقيقة للخبراء تحديدها أكثر من رجال القانون ⁽¹⁾ .

المطلب الثالث

موقف المشرع الفرنسي

من التزام الملاك بنفقات صيانة الأجزاء المشتركة

كان للمشرع الفرنسي ⁽²⁾ موقفاً مغايراً جزئياً عن موقف التشريعات العربية اذ نجد ان المادة العاشرة من قانون 10 تموز 1965 ميزت بين نوعين من النفقات ، الاولى نفقات تعود منفعتها على جميع الملاك بقدر متساو وهي تلك المتعلقة بحفظ وصيانة وإدارة الاجزاء المشتركة وهذه النفقات توزع على الملاك بالتناسب مع قيمة الاجزاء المفروزة ، اما النوع الثاني فيتمثل بالأعباء المترتبة على الخدمات الجماعية وعناصر التجهيز المشترك وهذا ما اشارت اليه المادة 10 بالنص على ما يأتي : ((يلزم الشركاء بالمساهمة في الابعاء الناشئة عن الخدمات الجماعية وعناصر التجهيز المشترك ، بنسبة المنفعة التي تؤمنها هذه الخدمات والعناصر لكل قسم - حول توزيع مصاريف التدفئة في الابنية الجماعية ، ويلزمون بالمساهمة في الابعاء المتعلقة بحفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها نسبة إلى قيم الأجزاء الخاصة التي تشملها أقسامهم وفق تقويم الذي وضعت احكام المادة 5 ، ويحدد نظام الملكية المشتركة النصيب العائد إلى قسم في كل من فئات الأعباء)) ⁽³⁾ . وحددت المادة الخامسة نسبة اشتراك كل مالك في الأجزاء المشتركة التابعة لكل قسم يساوي القيمة النسبية لكل جزء خاص نسبة الى مجموع قيم تلك الأجزاء ، وذلك من خلال النص على ذلك بما يأتي : ((في حال سكوت السندات أو

(1) د. نعيم مغيب ، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية دراسة في القانون المقارن ، دون ذكر مكان وجهة النشر ، 2008 ، ص 341-342 .

(2) من التشريعات العربية التي حذت حذو المشرع الفرنسي ، المشرع الكويتي عندما ميزت المادة (858) من القانون المدني رقم 67 لسنة 1980 بين نوعين من النفقات : الاولى نفقات حفظ وصيانة وإدارة وتجديد الأجزاء المشتركة ، وهذه توزع على الملاك بنسبة حصة كل منهم في هذه الاجزاء ، اما النوع الثاني فهي نفقات الخدمات المشتركة التي تخص بعض الملاك او يتفاوت الانتفاع بها بها تفاوتاً واضحاً ، وتوزع هذه النسبة حسب منفعة هذا الجزء للطابق أو الشقة .

(3) article 10 ((Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges)).



تعارضها ، إن نصيب كل حصة من الأجزاء المشتركة التابعة لكل قسم يساوي القيمة النسبية لكل جزء خاص نسبة إلى مجموع قيم تلك الأجزاء ، وتستنتج هذه القيم عند انشاء الملكية المشتركة ، من محتويات الأقسام ، ومساحتها ، وموقعها دونما اعتبار لوجهة استعمالها ⁽¹⁾ . ومن هذا النص نجد ان المشرع الفرنسي قد حدد عدة اعتبارات يمكن من خلالها تحديد قسمة الجزء الخاص (الشقة) من خلال محتويات الاجزاء ومساحتها فضلا عن الموقع على ان لا يكون لوجهة الاستعمال دور في تحديد القيمة .

ان نفقات الصيانة متعددة ومتنوعة بالتالي يصعب حصرها ، ومن امثلتها كما نوهنا سابقا مصاريف نظافة العقار وصيانة المدخل وأجر الحارس وحتى ما يتقاضاه مدير الاتحاد من أجر، فضلا عن هذه النفقات نجد ان القضاء الفرنسي قد ادخل ايضا من ضمن النفقات المشتركة للعقار والتي اوجب توزيعها على الملاك بالتناسب مع قيمة الوحدات المفروزة مصاريف الدعاوى القضائية التي ترفع على الاتحاد ، اذ الزم توزيع هذه المصاريف بين الملاك جميعهم بمن فيهم المالك رافع الدعوى ضد الاتحاد حتى وان قضي فيها لصالحه ، وذلك لأن القضاء قد عدها من المصاريف التي تدخل في إطار مصاريف صيانة العقار وإدارته التي لا يجوز أعفاء اي مالك منها ⁽²⁾ ، كما ادخل ايضا من قبيل النفقات المشتركة ، تلك النفقات التي يستوجبها طلاء واجهة المبنى والعمارة واعمال النجارة الخارجية ان كانت هذه الاعمال أستوجب القيام بها نتيجة قدمها ، واخرج من نطاق هذه النفقات ان كان سببها قيام احد الملاك بإدخال تمديدات في العقار لغرض تصريف الابخرة من محلة الذي يستخدمه في تنظيف الملابس ، فإن هذه التمديدات وما استتبعته من نفقات الطلاء وصيانة الواجهة لا تدخل في اطار النفقات المشتركة ، بل تتعلق بصيانة وحدة مفروزة يتحملها مالكا بمفردة ⁽³⁾ . كما ان المشرع الفرنسي لم يشترط لإلزام مالك الشقة بالمساهمة في نفقات صيانة مرافق العقار وتجهيزاته المشتركة أن تقع الاستفادة منها فعلا ، ولذلك يلتزم المالك بدفع النفقات بمجرد ان يكون بوسعه الانتفاع منه عليه ان قرر الاتحاد إنشاء ساتلايت جماعي لاستقبال بث موحد لجميع الشقق في هذه الحالة ليس بوسع مالك إحدى شقق العقار التنصل عن التزامه بالمساهمة في تلك التكاليف بحجة عدم استفادته منه ، إذ إنه يكفي أن يكون بمقدوره من الناحية الموضوعية الاستفادة منه ⁽⁴⁾ . ويطبق الحكم ذاته عندما يقرر اتحاد الملاك ادخاله أجهزة الرقابة والإنذار بهدف الحفاظ على أمن وسلامة العقار وساكنيه ، كما ان استبدال تلك الأجهزة لقدمها وتهاكها يعتبر من قبيل أعمال الصيانة المتعلقة بمرافق العقار وتجهيزاته المشتركة ، التي توزع نفقاتها بالتناسب مع قيمة ما يملكونه في العقار من أجزاء مفروزة ⁽⁵⁾ . كما منح المشرع ايضا جمعية الملاك بأغلبية الملاك الذين يملكون ثلاثة ارباع مجموع الاصوات الحق في اتخاذ قرار يتعلق بإضافة تحسينات على العقار في الأجزاء المشتركة كإضافة قاعة للاجتماعات لم تكن موجودة اصلا او القيام بتبديل بعض الاجهزة الكهربائية الموجودة في الاجزاء المشتركة ، وكان المشرع الفرنسي حريصا على التوفيق بين مصالح

(1) article 5:((Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation)).

(2) نقض مدني فرنسي الدائرة الثالثة 28 مارس 1990 ، اشار الى هذا القرار د. احمد عبد العال ابو قرين ، مرجع سابق ، ص 125.

(3) نقض مدني فرنسي الدائرة الثالثة 1 أبريل ، 1987 ، اشار الى هذا القرار د. احمد عبد العال ابو قرين ، مرجع سابق ، ص 126 .

(4) نقض مدني فرنسي ، الدائرة الثالثة 28 مارس ، 1990 ، اشار اليه د. أحمد عبد العال أبو قرين ، مرجع سابق ، ص 125 .

(5) د. عبد العال ابو قرين ، المرجع ذاته ، ص 127.



الملاك الخاصة والجماعية التي تستوجب اجراء التحسينات ، ولذلك اجاز دفع الاعباء المشتركة بصيغة الاقساط السنوية يساوي كل قسط منها عُشر الحصة وذلك للمالك الذين لم يوافقوا على القرار المتخذ من قبل الاغلبية للقيام بهذه التحسينات (1) . ومن جانبٍ اخر نجد ان المشرع الفرنسي قد سمح للمالك المعترض على القرار المتخذ في جمعية الملاك اللجوء الى المحكمة بهدف اثبات ان التحسينات المراد تنفيذها تتسم بالصفة الكمالية ولا تمتاز بالصفة الضرورية وهوما قضت به المادة (34) من قانون الملكية المشتركة الفرنسي (2) . هذا وان ثبت للمحكمة صحة ادعاء المعترض يعفى من تكاليف هذه الاعمال ويتحملها فقط الملاك الاخرين اي الملاك الذين ارادوا اجراء هذه التغيرات ولا يلزم من لم يرغب بها استنادا الى احكام الفقرة ب من المادة (25) من القانون (3) .

وبذلك يكون للمشرع الفرنسي معياران يتم من خلالها توزيع الاعباء الاول يتمثل بمعيار المنفعة اما الثاني معيار نسبة التملك ويقصد بالمعيار الاول يتم توزيع الاعباء بناءً على ما يعود للمالك من النفع ، عملاً بقاعدة (الغرم بالغنم) وهو اقرب للعدالة والمنطق غير أنه إذا أُجيز الأخذ به في بعض الحالات قد يؤدي الى انعكاسات سلبية على ادارة العقار وصيانتته لذلك لا يمكن القبول به بشكل مطلق ، وان الموضوع المثير للاهتمام في معيار المنفعة يدخل في إطار التفسير الواسع للخدمات المقدمة للعقار ، بمقتضى هذا التفسير ، يعد داخلاً في إطار الخدمات المشتركة كل الاعباء التي تستوجب دفعها للخدمات المشتركة ولعناصر التجهيز المشتركة ، ولقد عدت محكمة النقض الفرنسية أن تكاليف الدرج ودهانه ، تدخل في الاعباء المشتركة ، وبالتالي فإن النتيجة الحتمية لهذا الموقف أن مالك الطابق الأرضي يجب أن يعفى من أية أعباء أو تكاليف في هذه الحالة . إن المحافظة على الدرج وصيانتته تدخل في عداد الأقسام المشتركة ، ويجب توزيع الاعباء على الملاك جميعاً بحسب نظام ادارة البناء ، وإذا طبقنا معيار المنفعة في استيفاء الرسوم المتوجبة يكون الطابق الأرضي لا ينتفع من هذه الخدمات وبالتالي لا يتحمل وزرها ، وهذا ما رفضته محكمة النقض معتبرة أن الاعباء المشتركة تشمل صبغ الدرج مع اصلاحه ويجب توزيعها على جميع الملاك ، وهذا الحل مع ما يحمله من عدم العدالة بالنسبة إلى مالك الطابق الأرضي يبقى أقرب إلى القانوني المعتمد في قانون الملكية المشتركة للعقارات المبنية الهادف إلى صيانة وإدارة هذه الأبنية بصورة موضوعية (4) . اما بالنسبة للمعيار الثاني هو معيار نسبة التملك والمتعلق بحفظ وصيانة وإدارة الأقسام المشتركة التي توزع حسب قيمة القسم الخاص بالنسبة إلى مجموع قيم الأقسام الخاصة . وهذه القيم تحدد وفقاً للأصول المنصوص عليها في المادة الخامسة من قانون الملكية المشتركة الفرنسي ولقد قسمت هذه الاعباء على ثلاث انواع من النفقات المشتركة (5) :

أ- النفقات المتعلقة بالمحافظة على الأقسام المشتركة كنفقات تصليح أو إعادة تأهيل السطوح أو الشرفات وتصليح الدرج ، نفقات صيانة التمديدات الصحية أو الحوائق ، والضرائب والرسوم المتعلقة بها ونفقات إضاءة الأقسام المشتركة حتى اتعاب المحامي الذي يمثل الجمعية والرسوم والمصاريف القضائية .

(5) article 33 : ((La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part)) .

(2) article 34 : ((La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui article a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, saisi le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

(3) article 25: ((b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.

(4) د. نعيم مغيب ، مرجع سابق ، ص 344

(5) توفيق سليم بريدي ، مرجع سابق ، 117-118.



ب- نفقات صيانة الأقسام المشتركة المتمثلة بشراء المواد الأساسية لإبقاء هذه الأقسام نظيفة وقابلة للاستعمال وفقاً للغاية التي أعدت لها ، وحتى نفقات الأشخاص المكلفين بتنظيف الأقسام المشتركة أو بعضها كالنوافذ والشبابيك ، ومصاريف الإنارة ومصاريف المياه اللازمة لتنظيف الأقسام المشتركة أو مصاريف صيانة المساحات الخضراء .

ت- نفقات إدارة الأقسام المشتركة كأتعاب رئيس الجمعية ومصاريف توجيه الدعوات إلى الملاك لغرض حضور اجتماع الجمعية ومصاريف إبلاغ الملاك قراراتها ومصاريف استئجار صالة لعد الاجتماع .

وبعد كل ما سبق نستطيع ان نستخلص ان المشرع الفرنسي قد منحى اخر مختلف عن آلية احتساب مساهمة الملاك في الاجزاء المشتركة في التشريعات العربية ، اذ قرر المشرع توزيع هذه النفقات في ضوء المنفعة التي تعود على كل مالك ، كما انه قد بين ان لائحة الملاك هي التي تتولى تحديد نصيب كل وحدة من هذه النفقات كما اجاز ان يتم تثبيت تصنيف النفقات وادخالها في أي من الطائفتين المذكورتين وقد سمح المشرع للمالك ان يخاصم فيما قد يرد في تلك اللائحة وفق الضوابط التي اشارت اليها المادة (12) من القانون التي تجيز لكل مالك في السنوات الخمس التالية لنشر نظام الملكية المشتركة في الاستمارة العقارية ، مراجعة القضاء لتعديل توزيع الأعباء إذا زاد العبء المنسوب الى قسمة عن الربع أو في حالة نقصان الأعباء المناطة بقسم الشريك الآخر في الملك عن أكثر من الربع في اي نوع من الأعباء المشار اليها في المادة (10) ، فإذا اقر القضاء صحة الدعوى تتولى المحكمة توزيعاً جديداً للأعباء ، كما اجازت المادة لمالك القسم أن يقيم هذه الدعوى قبل انتهاء مهلة سنتين اعتباراً من أول انتقال بعوض خضعت له ملكية القسم منذ نشر نظام الملكية المشتركة في الاستمارة العقارية (1) ويستخلص من قاعدة المشرع الفرنسي التي يتم بموجبها تحديد مقدار مشاركة المالك في نفقات الصيانة انها تحدد وفقاً لمقدار انتفاع المالك بالجزء المشترك ، لذلك يتم توزيع نفقات تشغيل المصعد وصيانتها مثلاً حسب انتفاع الوحدات السكنية بها ، ويتحدد هذا الاستهلاك تبعاً للطابق الذي توجد فيه الشقة المستفاد من المصعد بمعنى كلما ارتفع الطابق كلما زادت قيمة مساهمة المالك في نفقات صيانة المصعد ، والعكس صحيح . ومن كل ما سبق نستطيع ان نقول الاساس الذي استند اليه المشرعون العرب في تحديد نصيب كل مالك في الأجزاء المشتركة من المبنى يبنى على اساس نسبة قيمة الجزء المفرز للملك له (الشقة) وقت انشاء البناء وتمتاز هذه النسبة بالثبات وعدم التغير مهما ارتفع قيمة الشقة او انخفض اذ انهم لم يعتدوا بمعيار الانتفاع الفعلي من الأجزاء المشتركة ، وبهذا الموقف تكون التشريعات العربية قد خالفت المشرع الفرنسي الذي ميز بين نوعين من الأعباء (الخدمات الجماعية واعباء التجهيزات المشتركة) ، حيث يعتد في الأولى بالانتفاع الفعلي لكل مالك بها ، اما الثانية توزع بنسبة قيمة الجزء الخاص لكل منهم . وان السبب يكمن وراء موقف المشرعين العرب هو لنفاذ الخلافات التي قد تحدث بين الملاك عند البحث عن مقدار الانتفاع الفعلي لهم في الاجزاء المشتركة (2) .

(3) article 12:- Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10. Si l'action est reconnue= fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges. Cette action peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier.

(2) د. عبد الفتاح مراد ، اتحاد الملاك ، مرجع سابق ، ص 59، المستشار انور طلبية ، الملكية الشائعة ، مرجع سابق ، ص 439 .



لذلك الزم التشريع العراقي والتشريعات العربية المقارنة الملاك والشاغلين بصيانة وادامة الاجزاء المشتركة ، وتكون نسبة مشاركة كل مالك في ذلك محدده مسبقا الاستناد الى قيمة الجزء المفروز المحدد عند الانشاء الا ان هذا المعيار يمتاز بالجمود وعدم المرونة ولكن اعتناق المشرع لهذا المعيار كان هدفه هو الاستقرار في التعاملات وثبات النسبة وعدم تغييرها بالزيادة او النقصان لأسباب قد تكون غير جدية ووهمية لأن قيمة الشقة تبقى ثابتة لا تتغير بتغير الزمان ، كما ان التشريعات العربية لم تأخذ بمقدار الانتفاع بالجزء المشترك عند احتساب المساهمة اطلاقا مثلما فعل المشرع الفرنسي الذي كان لمقدار الانتفاع بالجزء المشترك كالمصعد من قبل مالك الشقة في الطابق الاول او مالكة في الطابق العاشر اثر في حساب مقدار نصيب كل مال في صيانتها .

المبحث الثاني

الايفاء بالأعباء المشتركة

تقع على عاتق ملاك الشقة نفقات صيانتها او اعادة بنائها ، وهذا الالتزام يحدد بمقدار النسبة المسجلة في دائرة التسجيل العقاري كما بيناه سابقا ، الا ان التشريعات قد اختلفت في موقفها من تحديد المسؤول عن دفع هذه النفقات من مالك الشقة أو من قبل الشخص المنتفع بها ، اذ ان التشريعات في بادئ الأمر الزمت الملاك فقط دفع هذه النفقات ، ولكن في تطور لاحق ونتيجة لتعدد الصفات القانونية لشاغلي الشقة او الطبقة (مستأجر او مالك حق انتفاع او ممنوح له حق استعمال بالسكن) الزمت الشاغلين ايضا . و ندرج ادناه موقف التشريعات من هذه المسألة وفقا للمطالب الآتية :-

المطلب الاول

موقف المشرع العراقي

من الايفاء بالأعباء المشتركة

من تصفح قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (61) لسنة 2000 نجده انه قد اشار في المادة (7) منه على ما يأتي : ((على كل مالك أن يسهم في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها)) ، ومن النص اعلاه يتضح لنا انه يتوجب على ملاك الشقق المبادرة الى دفع ما يترتب عليهم من نفقات ولا يقبل منه اي احتجاج من خلال عدم موافقته لقرار جمعية الملاك او مجلس الادارة بخصوص استحقاق النفقات وصرفها ، أو انه كان غائبا وقتئذ او انه لم يستعمل الجزء المشترك الذي بشأنه تم صرف النفقات ، كما يكون لمجلس الادارة مطالبة اعضاء الجمعية بإداء التزاماتهم من النفقات المصروفة واستيفاء التعويضات المستحقة عليهم ، وعند امتناع اي مالك عن دفع ما يترتب عليه من الالتزامات الناجمة عن الاتفاق على الاجزاء المشتركة ، فإنه من الممكن في هذه الحالة تنفيذ الالتزام جبرا ⁽¹⁾ عنه استنادا القواعد العامة المشار اليها في قانون التنفيذ ⁽²⁾ ، هذا وان من الجدير الإشارة اليه

(1) يقصد بالتنفيذ في الاصطلاح القانوني الوفاء بالالتزام بحيث تبرا منه ذمة المدين وهو على نوعين رضائي وجبري يقصد بالرضائي هو التنفيذ الاختياري الذي يقوم به المدين بمحض ارادته واختياره ، ويعد التنفيذ اختياريًا عند قيام المدين مدفوعاً بالخوف من جبره على الوفاء به بالطرق القانونية وان هذا النوع من التنفيذ يقوم به المدين مختاراً تحت اشراف مديريات التنفيذ خلال مدة الاخبار سواء كان المدين قد قام به ابراء لذمته وقطعا للفوائد ، او قام به مدفوعاً بالخوف من قهره على الوفاء بواسطة دائرة التنفيذ ، اما ما يراد بالتنفيذ الجبري :- هو التنفيذ الذي تجرية السلطة العامة وفقا للقانون وبصرف النظر عن ارادة المدين ، فإذا لم ينفذ المدين التزامه رضاء اجبر عليه بتدخل السلطة العامة ممثلة بمديرية التنفيذ والتنفيذ الجبري هذا يتحقق اذا مضت مدة الاخبارية دون ان يعترض المدين او يقوم بالوفاء رضاء . ينظر في تفصيل ذلك د. سعيد مبارك ، احكام قانون التنفيذ رقم (14) لسنة 1980 ، المكتبة القانونية ، بغداد ، دون سنة طبع ، ص 73-76

(2) د. غازي عبد الرحمن ناجي ، مرجع سابق ، 82 .



ان المشرع العراقي لم يجز التنفيذ الجبري على دار سكن المدين او سكن من كان يعيلهم بعد وفاته (1) وذلك رفقا به وبعائلته لأن حق السكن من الحقوق الواجب صيانتها ، هذا وقد اشترط المشرع عدم الحجز على الدار متى توفر الشرطين الآتيين : 1- ان يكون العقار المراد استثنائه من الحجز حائزا لوصف السكن حتى لو لم يشغله ، ويدخل تحت هذا المفهوم كل عقار تبين عرفا انه قابلا للاستعمال لهذا الغرض . ولا يؤثر طبيعة المواد التي تستخدم في بناء الدار على اثبات او نفي صفة الدار عنه حتى وان كان العقار معرض للسقوط او غير قابل للسكن فيه سواء كان ذلك بعد اكتمال البناء او كان في دور التشييد ، لأن المشرع لم يشترط لتطبيق هذا القيد ان تكون الدار قد شغلها مالكها او لا ولم يشترط ان تكون الدار صالحة للسكن ولم يحدد طبيعة المواد الواجبة الاستعمال في البناء ، كما ويدخل من ضمن الدار الحصة الشائعة المملوكة للمدين بحكم المسكن ما دام للشريك الحق في مشاركة بقية الشركاء في سكنه ، او ايجار غيرها ببذل ايجارها ، او شراء غيرها كدار لسكنه ببذل بيعها . 2- ان تكون الدار هي الوحيدة المملوكة للمدين فاذا تبين ان الدار هي الوحيدة المملوكة له يمتنع عليها التنفيذ سواء اكانت الدار مشغولة من قبل المدين نفسه او من قبل غيره على سبيل الإيجار ، لأن العبرة في كون الدار السكن هي الوحيدة المملوكة للمدين دون النظر ان كانت مشغولة من قبله او مؤجرة للغير (2) ، ومن كل ما سبق يتبين لنا ان المشرع العراقي يمنع الحجز على كل عقار يمكن استخدامه عرفا للسكن متى كان هو العقار الوحيد المملوك للمدين بالتالي تدخل الشقة تحت مفهوم الدار التي يمنع حجزها لسداد دينه متى ما توفرت الشروط المشار اليها في المادة (62) من قانون التنفيذ العراقي رقم (45) لسنة 1980 .

استنادا للقواعد العامة ان المدين بالالتزام يكون عادةً مالك كل شقة وحسب الحصة المشار اليها في النظام الداخلي للعمارة وآلية التسديد سواء كانت شهرية او موسمية او سنوية ، كما انه ليس له الادعاء بقيام بعض ملاك الشقق والطبقات بوفاء هذا المبلغ ، لأن هذا الالتزام يقع على عاتق كل مالك شقة او شاغلها لذا لا يعفى اي مالك من دفع المبلغ المترتب بذمته في حالة دفع بعض الملاك حصصهم ، كما انه لا يوجد تضامن بين الملاك المدينين (3) ، و بما ان كل مالك يملك شقته لذا هو يكون مسؤولا عن دين شقته دون دين الشقق الأخرى ، الا انه لا يوجد مانع قانوني من توكيل مالك الشقة نائبا عنه يتولى تسديد هذه النفقات . كما ان المادة 9 – ثانيا من قانون الطوابق والشقق العراقي رقم (61) لسنة 2000 قد عدت الشاغل الفعلي للطابق او الشقة ممثلا لمالك الشقة الاصلي ويحل محله في الحقوق والواجبات ، وهذا من خلال النص على ما يأتي : ((يعتبر جميع ملاك الطوابق او الشقق اعضاء في

(1) تقضي الفقرة (14) من المادة (62) من قانون التنفيذ العراقي رقم (45) لسنة 1980 بما يأتي : ((الاموال التي لا يجوز حجزها رابع عشر – مسكن المدين او من كان يعيلهم بعد وفاته ، ويعتبر بدل بيع المسكن او بدل استملاكه للمنفعة العامة بحكم السكن كما تعتبر الحصة الشائعة من المسكن والارض المعدة لإنشاء مسكن عليها بحكم المسكن ايضا ، غير انه اذا كان المسكن مرهونا او كان الدين ناشئا عن ثمنه ، فيجوز حجزه لوفاء بدل الرهن او الثمن)) .

(2) د. سعيد مبارك ، مرجع سابق ، ص 156-157 .

(3) تضامن المدينين : قد يتعدد احد طرفي الالتزام ، او كلاما ، وترتبط بين الدائنين او المدينين رابطة خاصة . فإذا تعدد الدائنون وكان المدين واحدا كان بإمكان أي دائن ان يطالب المدين بكل الدين ، واذا تعدد المدينون وكان الدائن واحدا كان بإمكان الدائن ان يطالب المدين بكل الدين ، هذا النوع من التعدد يقال له تعدد مع التضامن ، ويقال للالتزام فيه (التزام تضامني) ، ويقال للدائنين (دائنون متضامنون) وللتضامن تضامن ايجابي) ، ويقال للمدينين (مدينون متضامنون) تضامن سلبي ويقصد بتضامن المدينين هو تعدد المدينون بدين منقسم بطبيعته ويكون كل منهم ملزما بإداء الدين كله . وهذا لا ينطبق مع دين ملاك الشقق إذ ان دين كل مالك مستقل عن دين المالك الآخر . ولتفاصيل أكثر ينظر أستاذنا د. حسن علي الذنون ، النظرية العامة للالتزامات ، الجامعة المستنصرية ، بغداد ، 1976 ، ص 413 وما بعدها ، د. عبد المجيد الحكيم و عبد الباقي البكري و محمد طه البشير ، القانون المدني واحكام الالتزام ، الجزء الثاني ، بغداد ، 1980 ، 195 وما بعدها .



الجمعية ويكون الشاغل الفعلي للطابق أو للشقة ممثلاً لمالكها في علاقته بالجمعية ويحل محله في الحقوق والواجبات عدا ما كان منها ملازماً لصفة المالك ((. وبذلك يكون شاغل الشقة سواء كان مستأجراً أو مالك حق انتفاع أو له حق سكنى في الشقة يكون ملزماً قانوناً بالوفاء بالتزامات المالك إلى جمعية الملاك استناداً لصراحة النص أعلاه . إلا أن قانون الطوابق والشقق العراقي لم يحدد آلية مطالبة المالك بتسديد الدين الخاص بنفقات الأجزاء المشتركة في حالة عدم وفاء مالك الشقة أو شاغلها إلى جمعية الملاك لذا يتطلب الأمر منا الرجوع إلى القواعد العامة في هذا الجانب من أجل إجبار مالك الشقة أو شاغلها من الوفاء ، وكان الأولى بالمشروع العراقي بيان هذه الآلية في قانون الطوابق والشقق أسوة بالتشريعات العربية المقارنة إذ حددت أغلبها آلية استيفاء المبالغ النقدية المترتبة بذمة مالك الشقة من خلال منح جمعية الملاك بعض الصلاحيات يترتب عنها إلزام الملاك أو الشاغلين بالوفاء بالتزاماتهم ، سيما وأن التنفيذ الجبري يستلزم الحصول على المحرر التنفيذي⁽¹⁾ ، لذا يعد هذا قصوراً تشريعياً يتطلب معالجته من قبله . لذا نقترح أن يضاف نص مادة إلى قانون ملكية الطوابق والشقق ويكون النص كالآتي :

((عند إخلال مالك الشقة بتنفيذ التزامه بتسديد نفقات صيانة الأجزاء المشتركة ، يتولى رئيس الجمعية مطالبة المدين بالوفاء من خلال توجيه إنذار من قبل كاتب عدل يلزمه بالوفاء خلال مدة 15 يوماً من تاريخ توجيه الإنذار ، وبعبكسه تتخذ الجمعية قراراً بإلزامه بالوفاء بما عليه من دين ، ويكون قرار الجمعية قابلاً للتنفيذ الجبري وفق للإجراءات المعتادة للتنفيذ الجبري من دون الإخلال بحق المضرور في مراجعة القضاء بشأنه)) .

أما بالنسبة للأموال الضامنة لهذا الدين نرى أن دين جمعية الملاك يجب أن يكون مضموناً بالذمة المالية الكاملة لمالك الشقة أو الطبقة أي بالضمان العام⁽²⁾ ، بمعنى أن لا تقتصر مسؤوليته في حدود الطبقة أو الشقة التي يملكها لأن هذا التحديد يتطلب نصاً قانونياً يحدد المسؤول ، كما أننا نرى أن الضمان العام أوسع من الضمان الجزئي .

(1) لقد حدد المشروع العراقي في المادة (14) من قانون التنفيذ رقم 45 لسنة 1980 المحررات القابلة للتنفيذ بأنها : ((أ- الأوراق التجارية القابلة للتداول ب- السندات المتضمنة إقراراً بدين ج- السندات المثبتة لحق عيني استوفت الشكل الذي نص عليه القانون د- السندات المثبتة لحق شخصي هـ- الكفالة الواقعة أمام المنفذ العدل ، و- وثيقة دائرة تسجيل العقاري لما تبقى للمرتهن على الراهن، بعد بيع المرهون ز- الحجج والقرارات والأوامر التي يعطيها القانون قوة التنفيذ ثانياً - يشترط في الورقة التجارية، أن لا يكون المدين فيها مظهراً، وإذا كان المطلوب التنفيذ بحقه كفلاً ، فيجب تبليغ المدين للوقوف على ما لديه من اعتراضات ثالثاً - يشترط في السندات المتضمنة، إقراراً بدين أن لا يكون المدين فيها كفلاً غير متضامن ، وإذا كان الكفيل متضامناً، فيجوز التنفيذ عليه، مع وجوب تبليغ المدين للوقوف على ما لديه من اعتراضات خلال سبعة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه رابعاً - يشترط في السندات العادية القابلة للتنفيذ أن لا يكون المدين خارج العراق أو مجهول محل الإقامة أو متوفي خلال فترة الإخبار بالتنفيذ)) .

(2) يراد بالضمان العام :- هو منح الحق للدائنين من استيفاء حقوقهم من الذمة المالية للمدين وتحديد أموال المدين التي تجيز المشروع الحجز والتنفيذ عليها استيفاء لحقوق الدائنين . وهذه الأموال بمجموعها تسمى (الضمان العام) ، د. عبد المجيد الحكيم د. عبد الباقي البكري ، أ. محمد طه البشير ، القانون المدني وأحكام الالتزام ، ج2 ، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، بغداد ، ص 86 .



المطلب الثاني موقف التشريعات العربية من الإيفاء بالأعباء المشتركة

نعالج في هذا المطلب موقف التشريعات العربية التي أخذت على عاتقها تثبيت وسائل الزام المالك او الشاغل في القانون ما يأتي :-

اولا : موقف المشرع المصري :-

لم يحدد المشرع المصري وسائل الزام المالك او الشاغل لأداء التزاماته تجاه اتحاد الملاك ضمن احكام القانون المدني رقم (131) لسنة 1948⁽¹⁾، الا انه في تطور لاحق نجده في قانون البناء رقم (119) لسنة 2008 قد منح لاتحاد الشاغلين حق امتياز في المادة (78) منه⁽²⁾ ويشمل هذا الحق الوحدة المملوكة او المشغولة مع ملحقاتها من منقولات ، فضلا عن نصيبه من الحصة الشائعة في الارض والاجزاء المشتركة للعقار كضمان لاستحصال المبالغ المالية المحددة من قبل الجمعية العمومية والمثقلة لذمة ملاك الشقق او شاغليها ، كما مُنح لرئيس الاتحاد أو نائبة بعد قيامهم بتبليغ الشاغل المقصر بوجوب تنفيذ التزامه المالي وفي حالة عدم التزامه بذلك ، يكون لهم الحق في استصدار امرا بالأداء من قاضي الامور الوقفية (قاضي الامور المستعجلة) وتكون العقارات والمنقولات المشمولة بحق الامتياز هي ضامنة لتنفيذ الأمر ، كما شددت المادة ايضا في العقوبة إذ اثبت عن عدم سداد كل او بعض الاشتراكات الاثار القانونية ذاتها التي تترتب عن عدم سداد بدلات الايجار⁽³⁾.

ويعاقب كل شاغل يتخلف عن أداء اشتراك الصيانة أو الالتزامات المالية المقررة بالعقوبة المقررة بالمادة (109) من قانون البناء الصادر برقم 119 لسنة 2008 ، بغرامة شهرية لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تتجاوز مائة جنية تتعدد بعدد أشهر التخلف ويحكم فضلا عن ذلك بإلزامه بأدائه الالتزامات المالية المقررة . يتضح من موقف المشرع المصري عند امتناع مالك الشقة عن وفاء التزاماته الواجبة عليه وفق القانون او النظام النموذجي لاتحاد الشاغلين ، كان للمأمور تكليفه بدفع حصته في الاعباء المشتركة ، فإذا امتنع عن السداد رغم تكليفه فإنه يكون للمأمور أن يستصدر أمرا بالأداء من قاضي الامور المستعجلة ويشمل العقار والمنقولات بحق امتياز ضامنة لهذا الحكم ، وبهذا النص يكون قد وضع حدا للخلاف الذي اثارته المادة 30 من قرار وزير الاسكان رقم 109/ 1979 الملغي بموجب قانون البناء ولائحته التنفيذية اذ بينت المادة (30) ما يأتي : ((في حالة امتناع عضو الاتحاد عن اداء الاشتراكات او التأمينات أو غيرها من الالتزامات الواجبة عليه وفقا للقانون أو لهذا النظام كان لمأمور

(1) ومن التشريعات العربية التي لم تشر الى طريقة الزام الملاك بالوفاء بالتزاماتهم القانون المدني الاردني رقم (43) لسنة 1976 ، في حين ترك قانون الملكية العقارية الاردني رقم (13) لسنة 2019 الجديد في المادة (123/ ثانيا) منه تحديد الية الزام الملاك للوفاء بالتزامات الى النظام الداخلي المنظم من قبل جمعية المالكين ، الا ان المادة (16) من قانون ملكية الطوابق والشقق الاردني رقم (25) لسنة 1968 الملغي ، على ما يأتي : ((اذا لم يدفع المالك حصته من النفقات المشتركة أو لم يف بالتزاماته وتعهدهاته تجاه جمعية المالكين رغم الانذار الموجه اليه بواسطة الكاتب يعتبر الانذار المذكور بمثابة سند خطي يحق لمدير الجمعية بعد مرور (15) يوما على تاريخ تبليغ الانذار ان يراجع دائرة الاجراء ويطلب تحصيل تلك النفقات من ذلك المالك وفقا لاحكام قانون الاجراء)) . كما لم يشر القانون المدني الكويتي رقم 67 لسنة 1980 الى تنظيم هذه الحالة ، وقانون المعاملات المدنية العماني رقم (29) لسنة 2013 ولا المرسوم السلطاني رقم 89/48 نظام تملك الشقق والطبقات العماني لحكم هذه الحالة .

(2) عرف المشرع العراقي حق الامتياز في المادة (1/1361) : ((الامتياز أولوية في الاستيفاء لدين معين مراعاة لسبب هذا الدين)) .

(3) المادة (87) من قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 المصري ، وهو ما أكدته المادة (22) من قرار وزير الاسكان رقم (200) لسنة 2009 المتعلق بالنظام النموذجي لاتحاد الشاغلين .



الاتحاد أن يكلفه بالأداء ثم يستصدر أمراً بالأداء⁽¹⁾ طبقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية ((، ان هذا النص يمنح لمأمور الاتحاد الحق في استصدار أمراً بالأداء طبقاً لإحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية ، اي ان القرار قد احوال الى قواعد المرافعات في شأن استصدار امر الاداء وفاء الديون المستحقة على احد ملاك الشقق بالرجوع الى قانون المرافعات المدنية والتجاري المصري وبذلك يعد نص المادة (30) سالفة البيان عديمة الاهمية وكأن لم تكن لأنها لم تأت بجديد عند احواله الى تطبيق قانون المرافعات⁽²⁾ . ومن قرارات محكمة النقض المصرية المتعلقة بمرتبة حق الامتياز القرار الاتي : ((الامتياز على ما جرى به نص المادة (1130) من القانون المدني هو أولوية يقررها القانون لحق معين مراعاة منه لصفة فيه كما ان المادة 1131 من ذات القانون تنص على أن (مرتبة الامتياز يحددها القانون) فالقانون وحده هو الذي يعين الحقوق الممتازة وهو وحدة الذي يحدد مرتبة الامتياز بحيث لا يجوز وضع ترتيب اتفاقاً أو قضاءً وقد نصت المادة (1132) من القانون المدني على أن ترد حقوق الامتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول وعقار أما حقوق الامتياز الخاصة فتكون مقصورة على منقول أو عقار معين ومن ثم فإن صاحب حق الامتياز العام يباشر إجراءات التنفيذ على أي مال للمدين فيستوفي حقه الممتاز من هذا المال متقدماً على جميع دائني المدين العاديين))⁽³⁾ ، ومن هذا القرار نرى ان مرتبة الامتياز تحدد بموجب القانون اذ هو وحده يحدد الحقوق الممتازة ومرتبتها ، بمعنى ليس لأحد تغيير مرتبة الامتياز بطريقة مخالفة له ، وقد وضع القانون قاعدة لتحديد مرتبة الامتياز عند ذكر الامتياز فيؤخذ بهذه المرتبة متقدمة كانت أو متأخرة ، وفي حالة عدم تحديد القانون مرتبة لحق ممتاز تأخر هذا الحق في مرتبته عن كل الحقوق الممتازة المذكورة في الباب الرابع ، ولما لم يكن لهذا

(1) عمد المشرع المصري الى نظام اوامر الاداء بهدف تسهيل الاجراءات وتقليل ظاهرة بطئ اجراءات التقاضي سيما في الديون التي لا تحتاج الى اللجوء الى طرق الدعوى العادية لأن تحقيقها لا يحتاج الى مواجهة بين الطرفين ، لذلك يعد نظام اوامر الاداء بديلاً عن الدعوى العادية بما تستوجبه من تكليف المدعي عليه بالحضور امام القضاء طالما كان الدين ثابتاً بالكتابة وكان اجل الوفاء حالاً وكان محل الدين عبارة عن الوفاء بمبلغ من النقود معين المقدار او منقولاً محدداً بنوعه او بذاته او مقداره او كان الدين مثبتاً على ورقة تجارية وفي سبيل استحصال الدين يقتصر رجوع الدائن على الساحب او المحرر او القابل او الضامن الاحتياطي حيث رأي المشرع سلوك طريق الدعوى العادية بما تستوجبه من اجراءات يمتاز بالتعقيد والبطئ غير المبرر وبما ان الدين ثابت بالكتابة مع التأكد من عدم منازعة المدين للدائن ، بالتالي متى رغب الدائن استحصال دينه يمكن ان يصدر أمراً من القاضي يلزم المدين بالأداء ، وعند عدم تعظم المدين من هذا الامر وفقاً للتوقيعات المحددة قانوناً يعد هذا الامر حكماً نهائياً باتاً واجب التنفيذ ، وبذلك يكون نظام امر الاداء هو طريق استثنائي للقضاء لا يستوجب اللجوء الى اجراءات التقاضي المعتادة للخصومة اذ يتم الركون اليه في سبيل اختصار الجهد والوقت من خلال اتباع اجراءات مختصرة شبيهة بنظام الاوامر على العرائض ، اذ يصدر الامر بناءً على عريضة تحرر من نسختين متطابقتين يقدمها الدائن او وكيلة الى القاضي المختص مع نسخة من سند الدين مع ثبات التكليف بالوفاء ، وعند تثبت للقاضي من توافر شروط استصدار الامر يصدر الامر على احد نسختي العريضة ، وبذلك يمكن تعريف امر الاداء بأنه : القرار الصادر من القضاء بموضوعه دين محله نقدي او مال منقول محدد بالنوع او بالذات او بالمقدار متى كان ذلك الدين ثابتاً بالكتابة وقد حل اجل الوفاء وسبق ان طالب الدائن مدينه بالوفاء ويصدر هذا القرار من القاضي بناءً على عريضة يقدمها الدائن من اجل الزام مدينه بالوفاء ، ولتفاصيل اكثر ينظر د. عبد الله عبد الحي الصاوي ، اجراءات التقاضي امام القضاء المدني ، المركز القومي للإصدارات القانونية 2020 ، ص 374 وما بعدها ، د. احمد ابو الوفا ، المرافعات المدنية والتجارية ، ط3 ، دار المعارف ، الاسكندرية ، 1955 ، ص 594 وما بعدها .

(2) ينظر في هذا المعنى د. سمير كامل ، مرجع سابق ، ص 120.

(3) طعن رقم 32 لسنة 40 ق س ، جلسة 1976/4/7 ، اشار اليه محمد احمد حمدان ، اتحاد الشاغلين ونظام الاتحاد ، الاسكندرية ، دار المعارف ، 2009 ، ص 74-75 .



الحق مرتبة محددة فانه يأتي مباشرة عقب حقوق الباب الرابع ويتساوى في مرتبته مع الحقوق التي لم يحدد القانون مرتبة لها (1).

ثانيا : موقف المشرع اللبناني :-

اما في لبنان فان المالك ملزم بدفع الأعباء المترتبة على القسم الذي يملكه وكذلك تسديد السلف التي يحق لرئيس الجمعية المطالبة بها قد تكون بطريقة سلفة شهرية او فصلية ، كما يكون للرئيس ايضا الحق في الطلب من المالك تسديد المصاريف المدفوعة او التي ستدفع مستقبلا ، ويلزم المالك بتسديد ما يصيبهم من نفقات مشتركة حتى في حالة عدم الاستفادة الفعلية منها ، كتهرب المالك من دفع نفقات المياه بحجة تمتع شقته بنظام مياه خاص بها ، اما بالنسبة للأعباء المترتبة عن الأقسام المشتركة المخصصة بعض المالكين فهي توزع وفق الاصول المحددة في نظام الملكية (في بعض الحالات تكون مترتبة على المالك المنتفع بها ، في حين البعض الآخر تكون متوجبة على المالك جميعهم) . أما في حال سكوت النظام عن تحديد الجهة التي تتحمل هذه المصاريف ، يكون صاحب حق الاستعمال هو الذي يتحمل تكاليف ومصاريف صيانة هذه الاقسام ، في حين تبقى الاعباء الباقية مشتركة وتوزع على جميع المالك ، وهذا الالتزام يفرض على المالك أيا كان شخصا طبيعيا او معنويا ، لأنه لا يتعلق به وانما يتعلق بما يملك إذ ان الشاري لا يكون ملزما تجاه الجمعية الا بالنفقات المترتبة على القسم من تاريخ الشراء ، وهو لا ينتقل مع الملكية الى المالك الجديد كونه يلزم شخص المنتفع ، كما يلزم المالك الجديد بدفع النفقات وفقا للطريقة المحددة في نظام الملكية المسجل أصولا في السجل العقاري بتاريخ سابق لشرائه (2) . كما حددت المادة (47) من المرسوم الاشتراعي اللبناني رقم (88) لسنة 1983 الية استحصال النفقات من المالك من خلال النص على ما يأتي : (اذا لم يدفع المالك ما يصيبه من النفقات المشتركة ، ولاسيما المنصوص عليها في المادة 44 من هذا المرسوم الاشتراعي خلال عشرة ايام من تبليغ الإنذار بدفعها بالطريقة المعينة في المادة 26 (3) من هذا المرسوم الاشتراعي يعتبر الإنذار بمثابة سند خطي ، ويحق لرئيس الجمعية أو للمدير أن يراجع دائرة الإجراء لتحصيلها وفقا لأحكام قانون تحصيل الديون الثابتة بسند خطي والمنفذ بالمرسوم رقم 9793 في 1968/5/4 ، وفي هذه الحالة يؤجل استيفاء الرسوم القضائية إلى حين انتهاء التنفيذ أو ترقين المعاملة) ، كما اشارت ايضا المادة (48) الى سريان ضمان الامتياز حتى على القروض التي تمنحها الجمعية الى ملاك الطبقات من خلال النص على ما يأتي :- (كل قرض تمنحه جمعية المالكين او بعض اصحاب الاقسام الخاصة الى احد المالكين لتمكينه من القيام بالتزاماته ، يكون مضمونا بامتياز على ما يملكه المقترض في العقار . يسجل هذا القرض في السجل العقاري حسب الأصول المتعلقة بتسجيل التأمينات العقارية) . ومن هذين النصين يتبين لنا ان المشرع اللبناني قد منح للجمعية طريقين لضمان الوفاء بديونها وهما :-

الطريق الاول :- منح المشرع للدائن (رئيس الجمعية) من تحصيل دينه وفقا للقوانين دون الحاجة للجوء الى القضاء خلال عشرة ايام من تبليغ المدين بالإنذار الخاص بالوفاء بدينه ، ويعد هذا الإنذار قانونا بمثابة سند خطي بالإمكان اعتماده في سبيل اجبار المدين على الوفاء ، وينتهج هذا الطريق في حالة عزوف مالك الشقة عن دفع مستحقاته (مع قدرته على الدفع) . .

(1) محمد احمد حمدان ، مرجع سابق ، ص 75.

(2) توفيق سليم بريدي ، مرجع سابق ، ص 128 .

(3) بينت المادة (26) من المرسوم الاشتراعي اللبناني طرق التبليغ من خلال النص على ما يأتي : ((تبليغ الدعوات بواسطة البريد المضمون ، اذا كان المطلوب ابلاغه متخذاً محل اقامه في نطاق المحكمة التابع لها العقار ، وألا فلصفا على مدخل القسم ، ويدون حصول التبليغ لصفا في محضر يوقعه رئيس الجمعية مع اثنين من المالكين . كما يمكن ابلاغه في محل اقامته الحقيقي ، إما بالذات وأما بواسطة الأشخاص المحددين في المادة (353) من أصول المحاكمات المدنية)) .



اما الطريق الثاني :- يتمثل بضمان القرض الذي تمنحه الجمعية لاحد اعضائها عند عجزه عن الوفاء بدينه ، من خلال ضمان هذا القرض بامتياز على ما يملكه في العقار ، وان هذا القرض يسجل في السجل العقاري وحسب الضوابط المتعلقة بتسجيل التأمينات العقارية .
ملخص القول ان اغلب التشريعات العربية قد منحت لاتحاد الشاغلين او الملاك الصلاحيات للضغط عليهم في سبيل الزامهم بالوفاء بالتزاماتهم تجاهها في حالة تقصيرهم بذلك . وان هذه النصوص قد قطعت كل سبل التفسير والتأويل التي ممن الممكن اثارها في حالة عدم الوفاء ، وحسنا فعلت التشريعات بذلك وهذا ما لم يأخذ به المشرع العراقي في قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (61) لسنة 2000 .

المطلب الثالث

موقف المشرع الفرنسي

اشار المشرع الفرنسي في القانون رقم (65-557) لسنة 1965 في المادة (19) ⁽¹⁾ منه على ما يأتي : ((تكون الديون على انواعها التي يدين بها كل شريك في الملكية لجمعية المالكين ، ان كانت مبالغ احتياطية أو دفعات نهائية ، مضمونة بموجب رهن عقاري قانوني على قسم هذا الشريك . ويمكن تسجيل هذا الرهن اما بعد انذار غير مجد بضرورة دفع دين صار مستحقاً.....)) . وبذلك يكون القانون الفرنسي قد منح لجمعية الملاك ضمانات في سبيل استيفاء مستحقاتها قبل الملاك ويمكن تلخيص هذه الضمانات بما يأتي :-

1- الرهن العقاري ⁽²⁾ :-

عرفته المادة (2393) ⁽³⁾ من القانون المدني الفرنسي بأنه حق عيني على العقارات المخصصة لضمان القيام بالتزام هذا وان القيد واجب التسجيل بهدف المحافظة على حقوق الدائنين ⁽¹⁾ ، كذلك قضت

(1) Article 19 : Modifié par Ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006 - art.

JORF24mars2006v54

((Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible,...))

معدلة بموجب مرسوم عدد 346 لسنة 2006 مؤرخ في 23 آذار 2006 مادة 54 مارس ، 2006 .

(2) يقصد بالرهن العقاري :- هو حق عيني تبقي يرتب بمقتضى عقد رسمي ضمانا للوفاء بالتزام ويمنح صاحبة حق تتبع العقار في أي يكون واستيفاء حقه من ثمنه بالتقدم والأولوية . ينظر محمد طه البشير د. غني حسون طه ، الحقوق الأصلية الحقوق العينية التبعية ، ج2 ، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، جامعة بغداد ، دون سنة طبع ، ص 352 ، يطلق عليه في مصر الرهن الرسمي : ويراد به بأنه حق عيني ينشأ بموجب عقد الرهن ويتقرر ضمانا للوفاء بدين ، ويتقرر هذا الحق العيني يتقرر على عقار ، يكون مملوكاً للمدين أو لكفيل عيني وبموجبه يكون للدائن الحق في استيفاء دينه من ثمن هذا العقار ، مقدماً في ذلك على الدائنين العاديين لمالك هذا العقار والدائنين أصحاب الحقوق العينية على هذا العقار المتأخرين في المرتبة ، ومتتبعاً هذا العقار تحت يد من انتقلت إليه ملكيته ، ولتفصيل اكثر ينظر د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، التأمينات الشخصية والعينية ، ج 10 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان ، 2000 ، بند 116 ، ص 270 .

(2) Article 2393((Ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006 - art. 14 JORF 24 mars 2006 L'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation))



المادة (2429)⁽²⁾ ((لمقتضيات القيد ، تعتبر الامتيازات والرهنات العقارية ، الواقعة على أقسام تابعة لعقار خاضع لنظام الملكية المشتركة . أنها لا تنتقل الحصة في الأجزاء المشتركة في هذه الأقسام . غير أن الدائنين المسجلين يمارسون حقوقهم على الحصة المذكورة بكاملها عند نقل الملكية ، والذي يشكل ثمنها موضوعاً للتوزيع ؛ وتعتبر هذه الحصة مثقلة بالضمانات ذاتها الواقعة على الاقسام الخاصة وبها وحدها)) ، ومن هذا النص نرى ان الرهن العقاري يتم قيده في السجل الخاص للعقار كضمان للدين وان اثر هذا القيد يسري على العقار المفروز (الشقة) .

2- حق الامتياز على المنقول :-

كما منحت المادة (19)⁽³⁾ للجمعية ايضاً كضمان لحقها حق الامتياز على المنقول من خلال النص على ما يأتي (وتستفيد الديون الملحوظة في الفقرة الأولى ايضاً من الامتياز الذي تنص عليه م 2332 من القانون المدني ، لصالح المؤجر . ويتعلق هذا الامتياز بكل تجهيزات الاثاث في المكان ، إلا في حال كان مؤجراً من دون اثاث وفي هذه الحالة الاخيرة ينتقل الامتياز إلى بدلات الإيجار المستحقة على المستأجر....) ، ملخص النص ان ديون الجمعية يكون لها حق امتياز ذاته الممنوح للمؤجر⁽⁴⁾ ويشمل هذا الحق الاثاث المجهز به الشقة من قبل المستأجر إلا ان كانت الشقة مؤجرة خالية من الاثاث في هذا الحالة فأن حق الامتياز ينتقل الى بدلات الإيجار المستحقة على المستأجر . بعد ان بينا موقف التشريعات من تحديد وسائل الزام الملاك بدفع حصتهم من نفقات صيانة الاجزاء المشتركة بقي لدينا جزئية مهمة واجب علينا ايضاحها تتمثل ببيان موقف الفقه حول الطبيعة القانونية لالتزام الملاك بدفع هذه الاعباء ، وبشأنه نود ان نبين ان الفقه العراقي لم يتناول هذه المسألة بالدراسة والتفصيل وذلك وكما بينا سابقاً ان موضوع الشقق والطبقات نظام مستجد في العراقي لأن العراقيين يميلون الى الاسكان الافقي

(1) ينظر في تفصيل ذلك جاك غستان ، المطول في القانون المدني مفاعيل العقد أو اثاره ، ط2، 2008 ، ص 529 - 530.

(4)Article 2430 Ordonnance n°2010-638 du 10 juin 2010 - art. 11 Sont publiées au fichier ((immobilier, sous forme de mentions en marge des inscriptions existantes, les subrogations aux privilèges et hypothèques, mainlevées, réductions, cessions d'antériorité et transferts qui ont été consentis, prorogations de délais, changements de domicile et, d'une manière générale, toutes modifications, notamment dans la personne du créancier bénéficiaire de l'inscription, qui n'ont pas pour effet d'aggraver la situation du débiteur)).

(5) Article 19 Les créances visées à l'alinéa 1er bénéficient, en outre, du privilège prévu par l'article 2332 1° du code civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée. Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dus par le locataire.

(4) لحق الامتياز عدة اقسام منها حقوق امتياز عامة وحقوق امتياز خاصة ترد حقوق الامتياز العامة على جميع اموال المدين من منقول وعقار ، اما حقوق الامتياز الخاصة تكون مقصورة على منقول أو عقار معين ، يعد امتياز المؤجر من حقوق الامتياز الخاصة يكون للمؤجر بمقتضى عقد الايجار استناداً الى المادة (1374) من القانون المدني العراقي والمادة (1143) من = القانون المدني المصري امتيازاً على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز . ايا كان مالك المنقولات هو او زوجته وحتى المملوكة للغير ان لم يكن المؤجر يعلم بأنها ليست مملوكة للمستأجر ، حتى وان نقلت هذه المنقولات من العين المؤجرة بغير رضاء المؤجر ولم يبق بالعين ما يفي بالمستحق ، يبقى الامتياز قائماً عليها الى ثلاث سنوات من نقلها ، حتى وان كيب الغير عليها حقاً فإنه لا ينفذ في حق المؤجر ان اوقع حجزاً استحقاقياً في مدة ثلاثين يوماً من نقلها ، وان نقلها بدون موافقة المؤجر يعد سرقة المرهون ، لذلك تطبق احكام الحيازة في المنقولات المسروقة ، ولتفاصيل اكثر ينظر ، محمد طه البشير د. غني حسون طه ، الحقوق العينية التبعية ، مرجع سابق ، ص 571 ، د. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، التأمينات الشخصية والعينية مرجع سابق ، بند 703 وما بعده ، ص 973 وما بعدها .



وهو الاوسع انتشارا والذي يفضل على الاسكان العمودي ، لذلك لم يكن هذا الموضوع من ضمن المواضيع التي تداولها الفقه العراقي بالدراسة والشرح والتفصيل ولذلك ستقتصر دراستنا في هذا المجال حول بيان موقف الفقه المصري دون غيره وفي هذا الاطار نقول انه انقسم الى رأيين :-

1- **الاتجاه الاول** انتهج هذا الرأي بعض الفقه المصري⁽¹⁾ الذي يرى ان التزام مالك الشقة ومساهمته في نفقات الاجزاء المشتركة هو التزام عيني وليس شخصي ، لأنه ينبنى على حق عيني هو ملكية مالك الشقة لحصته في هذه الاجزاء مما يترتب عليه امكانية تخلص المالك من هذا الالتزام العيني عندما يتخلّى عن الحق العيني المبني عليه هذا الالتزام ، وهذا ما لم تجيزه المادة (2/858) عندما نصت على ما يأتي : ((2- ولا يحق لمالك أن يتخلّى عن نصيبه في الأجزاء المشتركة للتخلص من الاشتراك في التكاليف المتقدمة الذكر)) ، وذلك بسبب عدم تمكن مالك اي شقة من التصرف في النصيب الشائع والتخلي عنه دون التخلي عن شقته ، وان الحكمة من التخلي عن الجزء المشترك دون المفز ستكون صورية قطعاً اذ يصعب التخيل امكانية الانتفاع بالجزء المفز في نظام الاسكان العمودي دون المرور او الانتفاع بالجزء المشترك ، اذ لابد من انتفاع المالك بباب العمارة او سلمها في الصعود لأي سبب كان ، حتى وان تم فرض ذلك جدلاً امكانية تخلي بعض ملاك الشقق عن الانتفاع ببعض الاجزاء الشائعة كالحديقة او المصعد او السطح مثلاً ، الا انه ليس من السهولة بمكان حساب نصيب هذا المالك من هذه النفقات مما يترتب عليه مشاكل عدة⁽²⁾ ، ولذلك اعتبر هذا الرأي ان التزام مالك الشقة بدفعه هذه النفقات التزام عيني .

2- **الاتجاه الثاني** :- ظهر رأي اخر لأحد فقهاء القانون المصري⁽³⁾ حيث يرى ان طبيعة التزام المالك بدفع حصته من الاعباء المشتركة هو التزام شخصي مما يترتب عليه عدم انتقاله الى الخلف الخاص⁽⁴⁾ كما انه لا ينقضي عندما يتخلّى مالك الشقة عن شقته بل يستمر مثقلاً لذمته ، وبذلك يكون للجمعية حق الضمان العام على اموال المدين كافة ويبرر رأيه هذا بما يأتي :-

أ- ان جميع العقود التي تنتج عنها الاعباء المشتركة ينظمها عادة مدير الجمعية او الاتحاد الذي يكون ملتزماً بالتزاماً شخصياً نحو الشركاء جميعهم بهذه النفقات كلا بقدر حصته ، لذا فإن دين الجمعية يحتاج الى اسناد من الذمة المالية الخاصة لملاك الشقق .

ب - كما انه يرى عدم تحقيق المصلحة المبتغاة التي يرغب بتحقيقها المشرع عندما يعدّ التزام ملاك الشقق بالمساهمة في النفقات التزاماً عينياً ، لأن الالتزام العيني يؤدي الى قصر ضمان الجمعية على الطبقة او الشقة دون اخراجها من الضمان العام للدائنين الآخرين للملاك مما يترتب عليه تحمل الجمعية مزاحمة الدائنين دون ان تكفل له الصفة العينية للالتزام اي حق تقدم عليهم ، كما انه من الخطر حصر ضمان الجمعية في الشقة فقد يكون من المصلحة التنفيذ على أموال اخرى اقل أهمية من الشقة ، ان السند القانوني لهذا الرأي هو نص المادة (2/858) من القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 التي تقضي بما يأتي : (2- ولا يحق لمالك أن يتخلّى عن نصيبه في الأجزاء المشتركة للتخلص من الاشتراك في التكاليف المتقدمة الذكر) ، وبذلك يكون هذا النص هو الاساس الذي بموجبه عد المشرع ان الالتزام مالك الشقة بالأعباء التزاماً شخصياً.

(1) د. عبد الرازق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية مرجع سابق ، بند 626 ، ص 1025 ، د. توفيق حسن فرج ، مرجع سابق ، ص 297 .

(2) د. عبد الناصر توفيق العطار ، مرجع سابق ، ص 79 .

(3) د. مصطفى عبد السيد الجارحي ، ملكية الشقق ، ط1 ، دار النهضة العربية ، 1977 ، ص 84- 85 .

(4) يراد بالخلف الخاص :- هو من يخلف الشخص في عين معينة بالذات أو في حق عيني عليها ، كالمشتري يخلف البائع في المبيع ، والموصى له بعين في التركة يخلف فيها الموصي ، والمنافع يخلف المالك في حق الانتفاع ، د. رضا متولي وهدان ، اثار انتقال العقود الى الخلف الخاص ، دار الفكر القانوني ، المنصورة ، 2008 ، ص 34 .



ونحن بدورنا نرى صواب هذا الرأي ونؤيده لذلك نرى ان يكون التزام مالك الشقة بالنفقات التزاماً شخصياً وليس عينياً لأن ضمانه يكون اعم واشمل واكثر قوة في امكانية وفاء الدين من الالتزام العيني الذي يخرج من الضمان العام ويقصر حق الجمعية على الشقة او الطبقة دون باقي اموال المدين .

الخاتمة

بعد ان وصلنا الى نهاية بحثنا المتعلق ببيان احكام التزامات الملاك على الاجزاء المشتركة في ظل نظام الاسكان العمودي نستطيع ان نبين اهم النتائج والمقترحات حول هذا الموضوع وذلك وفقاً لما يأتي :-

اولا : النتائج :-

نستطيع ان نجمل اهم النتائج بما يأتي :-

- 1- لم يعالج المشرع العراقي الاحكام التفصيلية المتعلقة بأجرتي الكهرباء الخاصة بتشغيل المصاعد وصيانتها واجرة مشغل المصعد في قانون ايجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل او قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (61) لسنة 2000 كما فعل المشرع المصري .
- 2- اعتمدت التشريعات العربية معيار واحد استندت اليه عند تحديد مقدار مساهمة كل مالك شقة في صيانة الاجزاء المشتركة وذلك من خلال اعتماد نسبة قيمة شقته وقت الانشاء دون معيار الانتفاع الفعلي .
- 3- ألزمت التشريعات ملاك او شاغلي الشقق بوجوب الالتزام بدفع ما ترتب بذمتهم من نفقات تجاه جمعية الملاك بهدف الحفاظ على العقار المقسم الى طبقات وشقق وصيانتها .
- 4- تعددت الوسائل التي اتخذتها التشريعات بهدف الزام ملاك وشاغلي الطوابق والشقق .

ثانيا : المقترحات :-

نستطيع ان نجمل اهم المقترحات حول هذا الموضوع بما يأتي :-

- 1- بالنظر لازدياد هذا النوع من الإسكان وانتشاره نرى ضرورة معالجة النقص التشريعي الخاص بهذا النوع من الملكية من خلال تعديل قانون الطوابق والشقق العراقي من خلال اضافة مادة تنظم حالة دفع المستحقات الخاصة بأجور تشغيل وصيانة الاجزاء المشتركة (كالمصعد ، وانارة الممرات المشتركة) .
- 2- بما ان المشرع العراقي لم يأخذ بمعيار الانتفاع الفعلي لاحتساب مقدار نسبة مشاركة مالك الشقة او الطبقة بصيانة الاجزاء المشتركة لذا نقترح عليه تعديل نص المادة (7) من قانون ملكية الطوابق والشقق العراقي رقم (61) لسنة 2000، وذلك بإضافة معيار الانتفاع الفعلي بالجزء المشترك الى جانب معيار نسبة قيمة الشقة وقت الانشاء من خلال النص الاتي : ((1- على كل مالك ان يسهم في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وأدارتها وتجديدها وتحدد حصته من هذه التكاليف بمعاييرين الاول مقدار انتفاعه بالجزء المشترك والثاني نسبة قيمة شقته وقت الانشاء ، 2- كما انه لا يجوز لمالك الشقة ان يتخلى عن حصته في الأجزاء المشتركة للتخلص من الإسهام في تلك التكاليف 3- مع عدم الاخلال بحق مالك الشقة في التخلص من تكاليفها ان تنازل عنها للجهة الدائنة له)) ، ونحن نرى ان اضافة المعيار الاول مهم وضروري لأنه معيار يمتاز بالمرونة كون ان نسبة مشاركة مالك الشقة او الطبقة قد تزيد او تقل في صيانة الجزء المشترك تبعاً لمقدار انتفاعه به من عدمه وبذلك نبتعد عن الجمود الذي اورده المعيار الثاني .

- 3- بما ان قانون الطوابق والشقق العراقي لم يحدد آلية مطالبة المالك بتسديد الدين الخاص بنفقات الاجزاء المشتركة في حالة عدم وفاء مالك الشقة او شاغلها الى جمعية الملاك لذا يتطلب الامر منا الرجوع الى القواعد العامة في هذا الجانب من اجل اجبار مالك الشقة او شاغلها من الوفاء ، وكان الاولى بالمشرع العراقي بيان هذه الالية في قانون الطوابق والشقق اسوة بالتشريعات العربية المقارنة اذ



حددت أغلبها آلية استيفاء المبالغ النقدية المترتبة بذمة مالك الشقة من خلال منح جمعية الملاك بعض الصلاحيات يترتب عنها إلزام الملاك أو الشاغلين بالوفاء بالتزاماتهم ، سيما وإن التنفيذ الجبري يستلزم الحصول على المحرر التنفيذي () ، لذا يعد هذا قصوراً تشريعياً يتطلب معالجة من قبله. لذا نقترح أن يضاف نص مادة الى قانون ملكية الطوابق والشقق ويكون النص كالآتي :

((عند إخلال مالك الشقة بتنفيذ التزامه بتسديد نفقات صيانة الأجزاء المشتركة ، يتولى رئيس الجمعية مطالبة المدين بالوفاء من خلال توجيه إنذار من قبل كاتب عدل يلزمه بالوفاء خلال مدة 15 يوماً من تاريخ توجيه الإنذار ، وبعبكسه تتخذ الجمعية قراراً بإلزامه بالوفاء بما عليه من دين ، ويكون قرار الجمعية قابلاً للتنفيذ الجبري وفق للإجراءات المعتادة للتنفيذ الجبري من دون الإخلال بحق المضرور في مراجعة القضاء بشأنه))

المراجع

أولاً / المراجع القانونية

- 1- د. إبراهيم الدسوقي أبو الليل ، الحقوق العينية الأصلية ، ج 1 أحكام حق الملكية ، مطبوعات جامعة الكويت ، 1990.
- 2- د. أحمد أبو الوفا ، المرافعات المدنية والتجارية ، ط 3 ، دار المعارف ، الإسكندرية ، 1955.
- 3- د. أحمد عبد العال أبو قرين ، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المفزعة والمشاركة في ضوء نظام اتحاد الشاغلين الوارد في قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم 114 لسنة 2009 ، ط 3 ، دار النهضة العربية ، القاهرة .
- 4- المستشار أنور طلبة ، الملكية الشائعة ، طبعة منقحة ، 2018 ، المكتب الجامعي الحديث ، مصر.
- 5- توفيق سليم بريدي ، الملكية المشتركة في العقارات المبنية في القانون اللبناني دراسة مقارنة ، ط 1 ، مكتبة صادر ناشرون ، 2011 .
- 6- جاك غستان ، المطول في القانون المدني مفاعيل العقد أو آثاره ، ط 2 ، 2008.
- 7- د. حسن علي الذنون ، النظرية العامة للالتزامات ، الجامعة المستنصرية ، بغداد ، 1976 ، ص 413 وما بعدها .
- 8- حمد بن محمد بن حمود العبري ، ملكية الشقق والطبقات وفقاً للمرسوم السلطاني العماني ، دار النهضة العربية ، 2010.
- 9- د. درع حماد عبد ، الحقوق العينية الأصلية ، مكتبة السنهوري ، بيروت ، 2018.
- 10- د. ذنون يونس صالح المحمدي ، التنظيم القانوني لملكية الطبقات والشقق في العمارات ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2008 .
- 11- د. رضا متولي وهدان ، آثار انتقال العقود الى الخلف الخاص ، دار الفكر القانوني ، المنصورة ، 2008 .
- 12- د. سليمان مرقس ، الوافي في شرح القانون المدني ، المجلد الثاني عقد الإيجار الطبعة الرابعة ، دون مكان طبع ، 1993.
- 13- د. سعيد مبارك ، أحكام قانون التنفيذ رقم 45 لسنة 1980 ، المكتبة القانونية ، بغداد ، دون سنة طبع .
- 14- د. سمير عبد السبد تناعو ، عقد الإيجار ، منشأة المعارف في الإسكندرية ، 1997-1998.
- 15- د. سمير كامل ، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات ، ط الأولى ، القاهرة ، دار النهضة العربية ، 1985 .



- 16- د. طارق كاظم عجيل ، الحقوق العينية الاصلية ، حق الملكية ، الجزء الأول ، مكتبة السنهاوري ، بيروت ، 2019.
 - 17- عباس عبد الحليم حجر ، شهر التصرفات العقارية ، طبعة اولى ، المركز المصري العربي ، القاهرة ، 1989.
 - 18- د. عبد الناصر توفيق العطار ، تملك الشقق والطبقات ، ط الثانية ، مؤسسة البستان للطباعة ، 1990.
 - 19- د. عبد الرزاق احمد السنهاوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية ، جزء 8 ، ط 3 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان ، سنة 2000.
 - 20- د. عبد الرزاق احمد السنهاوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، التأمينات الشخصية والعينية ، ج 10 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان ، 2000.
 - 21- د. عبد الفتاح مراد ، اتحاد الملاك وملكية الشقق ، الإسكندرية ، دون مكان طبع ، 1996.
 - 22- د. عبد المجيد الحكيم و عبد الباقي البكري و محمد طه البشير ، القانون المدني واحكام الالتزام ، الجزء الثاني ، بغداد ، 1980، 195.
 - 23- د. عفيف شمس الدين ، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات في الأبنية المفروزة ، ط 1 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان ، 2007.
 - 24- د. علي جبار صكيل الأسدي ، الملكية الشائعة وأحكام إزالة الشيوع دراسة مقارنة ، ط 1 ، دار الرضوان للنشر والتوزيع ، عمان ، 2016.
 - 25- د. غازي عبد الرحمن ناجي ، ملكية الشقق والطوابق ، مركز البحوث القانونية وزارة العدل ، بغداد ، 1987.
 - 26- المحامي فرج محمد علي ، الإثبات ومشكلاته العملية في منازعات ايجار الأماكن طبقا لأحدث أحكام محكمة النقض والإدارية والدستورية العليا ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ط الثانية ، 2013 .
 - 27- د. كمال قاسم ثروت ، عقد الايجار ، ج 2 ، ط 2 ، دون مكان طبع ، 1976 .
 - 28- محمد احمد حمدان ، اتحاد الشاغلين ونظام الاتحاد ، الاسكندرية ، دار المعارف ، 2009 .
 - 29- د. محمد حسين منصور ، الحقوق العينية الأصلية ، ط 1 ، الدار الجامعة الجديدة ، د ، 2006.
 - 30- أ . محمد طه البشير د. غني حسون طه ، الحقوق العينية الاصلية ، الجزء الاول ، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي جامعة بغداد ، كلية القانون ، دون سنة طبع.
 - 31- د. محمد منجي ، المرافق المشتركة في العقار ، دار المعارف الإسكندرية ، ط 1 ، 1988.
 - 32- مريم تومي ، النظام القانوني الملكية المشتركة ، دار الكتاب الحديث ، 2015 .
 - 33- د. مصطفى عبد السيد الجارحي ، ملكية الشقق ، ط 1 ، دار النهضة العربية ، 1977.
 - 34- مصطفى مجيد ، شرح قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 ، ج 3 ، مكتبة بغداد القانونية ، دون سنة طبع .
 - 35- د. نعيم مغرب ، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية دراسة في القانون المقارن ، دون ذكر مكان وجهة النشر ، 2008.
- ثانياً / القوانين :-**

- 1- القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 المعدل .
- 2- قانون التنفيذ العراقي رقم 45 لسنة 1980 .
- 3- قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي رقم 61 لسنة 2001 .
- 4- المدني المصري رقم (131) لسنة 1948 .
- 5- قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 المصري .



- 6- القانون المدني السوري رقم (84) لسنة 1949.
 - 7- المرسوم الاشتراعي رقم (83) لسنة 1988 المختص بتنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية
 - 8- قانون رقم (0) في 24/12/1962 اللبناني المتعلق بتنظيم الابنية المؤلفة من عدة طوابق وشقق المنشور في الجريدة الرسمية عدد 1 في 3/1/1963 الملغي .
 - 9- المرسوم السلطاني العماني نظام تملك الشقق والطبقات رقم 48 لسنة 1989.
 - 10- القانون المدني الكويتي رقم (67) لسنة 1980.
 - 11- قانون المعاملات المدنية العماني رقم 29 لسنة 2013 .
 - 12- قانون المعاملات المدنية الاماراتي رقم 5 لسنة 1985.
 - 13- القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976.
 - 14- القانون رقم (25) لسنة 1968 قانون ملكية الطوابق والشقق الاردني.
 - 15- قانون الملكية العقارية الاردني رقم (13) لسنة 2019 .
 - 16- قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق والمحلات رقم (1) لسنة 1996 الفلسطيني.
 - 10- قانون نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية المغربي رقم (18,00) لسنة 2000 المعدل .
 - 11- قانون الملكية المشتركة في القانون الصادر في (10) تموز 1965 .
 - 12- القانون المدني الفرنسي باللغة العربية ، جامعة القديس يوسف في بيروت ، طبعة دالوز ، الثامنة بعد المئة، 2009.
 - 13- قانون الملكية المشتركة الفرنسي رقم 65-557 في 10 تموز 1965.
- ثالثاً / القرارات :-
- قرار وزير الاسكان المصري رقم (200) لسنة 2009 .
- رابعاً /المواقع الالكترونية:-
- موقع محكمة النقض المصرية judgments-civii.gov.c