



AL-NAHRAIN UNIVERSITY
COLLEGE OF LAW



ISSN:3006- 0605

DOI:10.58255

مجلة النهرين للعلوم القانونية

العدد: خاص المجلد: ٢٦ تموز ٢٠٢٤

Received:6/1/2024

Accepted: 3/6/2024

Published: 1/7/2024



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International \(CC BY-NC 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

Limits of ownership right in floors and apartments (according to Iraqi legislation)

Dr. Narges Muhammad Sultan

Abstract:

This research was interested in focusing on the most important legal challenges facing the legislator in Iraq, as in other countries, with regard to the increasing population density and the emergence of different types of buildings, the most important of which are residential buildings that include huge numbers of people, where there was a need to enact legislation that regulates the right to housing in them. In terms of rights and duties of owners. And determining the scope of their common and divided ownership in a way that prevents the occurrence of disputes over ownership between individuals. Therefore, we find that the Iraqi legislator has approved the system of strata and apartments and allocated to it a set of laws regulating the provisions of the upper and lower parts in the Civil Code, Articles "1082-1086", in which the rights and obligations of the upper owners are stated. And the bottom is in their separate and common ownership, but these articles came devoid of the formal rules for establishing the right of ownership in this type of real estate if we take into account the importance of formality in this type of transactions, and they are brief and not keeping pace with what the development of buildings has led to in terms of the spread of vertical construction and complexes. Residential areas with separate and shared spaces among a group of residents, such as gardens, garages, and service annexes, in addition to the Iraqi legislator enacting a special system for establishing ownership rights in floors and apartments, known as the amended Real Estate Registration Law No. (43 of 1971)

نطاق حق الملكية في الطبقات والشقق وفقا للتشريعات العراقية

د. نرجس محمد سلطان
الجامعة العراقية/ كلية القانون والعلوم السياسية/ قسم القانون الخاص

الملخص:

اهتم هذا البحث في التركيز على أهم التحديات القانونية التي يواجهها المشرع في العراق كما في بقية البلدان فيما يخص الكثافة السكانية المتزايدة وظهور أنماط مختلفة من الأبنية، أهمها العمارات السكنية التي تضم اعداد هائلة من الأشخاص، حيث دعت الحاجة الى سن تشريعات تنظم عملية السكن في هذا الأبنية من ناحية حقوق وواجبات الملاك وتعيين نطاق ملكيتهم الشائعة والمفرزة بالشكل الذي يمنع من حدوث نزاعات حول الملكية بين الافراد، لذلك نجد ان المشرع العراقي قد اقر نظام الطبقات والشقق وخصص له مجموعة من القوانين تنظيمه لأحكام العلو والسفل في القانون المدني المواد "١٠٨٢-١٠٨٦" بين فيها حقوق والتزامات صاحبي العلو والسفل في ملكيتهم المفرزة والشائعة، الا ان هذه المواد جاءت خالية من القواعد الشكلية الخاصة بتثبيت حق الملكية في هذا النوع من العقارات اذا ما أخذنا بالحسبان أهمية الشكلية في هكذا نوع من المعاملات، ومقتضية وغير مواكبة لما آل اليه تطور الابنية من حيث انتشار البناء العمودي والمجمعات السكنية ذات المساحات المفرزة والمشاركة بين مجموعة من الساكنين كالحدايق والمرائب والملحقات الخدمية، إضافة الى سن المشرع العراقي لنظام خاص بتثبيت حق الملكية في الطوابق والشقق عُرف بقانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة (١٩٧١) المعدل.

المقدمة

لجأ العراقيون في الآونة الأخيرة الى التوجه نحو استغلال المساحات المتاحة في العاصمة أو مراكز المحافظات، خاصة بعد النمو السكاني الملحوظ وفقا للجهاز المركزي التابع لوزارة التخطيط العراقية، الذي قدر أن تتزايد أعداد السكان لتصل الـ ٥١ مليون نسمة بحلول عام ٢٠٣٠، ومن الطبيعي أن يشكل هذا الامر تحديا صعبا على المشرع، فهو بين مطرقة الحاجة الملحة لزيادة الأبنية خاصة العمارات السكنية وتشجيع نظام الطبقات، وسندان الأوضاع الاقتصادية المتذبذبة للفرد العراقي، ولهذا فقد سعى المشرع الى خلق توازن بين فتح أبواب الاستثمار لاستغلال المساحات الشاسعة في البلاد وبناء الوحدات السكنية الصغيرة (قياسا بمساحات المنازل التي اعتادها العراقيون)، وبين بيعها للمواطن بنظام التقسيط لأجل طويل.

ولكون الطبقات والشقق من الأمور المستحدثة في العراق فقد كان التوجه نحو وضع تشريعات تنظم عملية السكنى وحق الانتفاع والشيوع والافراز في الطبقات والشقق التي جاء تنظيمها في القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١، وقانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ المعدل، بالإضافة لقانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠١، الذي جاء مقتصرًا على خمسة (١٥) نص قانوني يتعلق أغلبها بالجانب الموضوعي دون النظر للجانب الاجرائي اسوة ببعض التشريعات العربية كالتشريعات المصرية والاردنية.

أهمية البحث:

في ظل زيادة الكثافة السكانية في العراق وتقلب الوضع الاقتصادي فيه، دعت الحاجة الى الركون للبناء العمودي كونه أقل تكلفة وأكثر تسهيلا من نظام الدور السكنية الذي عهدناه منذ القدم، وبالأزيادة الكبيرة في بناء العمارات والمجمعات السكنية التي قد تتداخل فيها ملكية الافراد المفردة مع الملكية المشتركة على النحو الذي يصعب معه تحديد نطاق هذه الملكية، ومن هنا تأتي أهمية هذا البحث في كونه قد بين النطاق القانوني لحق الملكية في الشقق والطوابق وفقا للتشريعات العراقية.

أهداف البحث:

يهدف البحث إلى تسليط الضوء على التحديات التي واجهت المشرع العراقي بعد زيادة الكثافة السكانية في العراق وبشكل ملحوظ، حيث دعت الحاجة الى إنشاء منظومة قانونية خاصة بالطبقات والشقق وتعيين نطاق ملكية الافراد فيها.

اشكالية البحث:

أبرز الاشكاليات التي يعالجها هذا البحث هي أن بعض المعالجات التشريعية لنظام الطبقات والشقق قد جاءت أما مقتصرة على الجانب الموضوعي، أو الجانب الاجرائي، دون وجود نظام قانون موحد للطبقات والشقق أسوة بالدول ذات التجارب المشابهة فيما يتعلق بالبناء العمودي.

منهجية البحث:

نتبع في بحثنا هذا المنهج الوصفي الاستقرائي من اجل الوقوف على الأنظمة القانونية التي تصدرت لمسألة الطوابق والشقق في العراق، وبيان ميزات وعيوب كل نظام قانوني، وإتباع المنهج المقارن بين التشريعات العراقية وسابقتها من التشريعات الفرنسية والمصرية التي نظمت هذا النوع من الملكية وبينت حقوق وواجبات الملاك فيها.

خطة البحث:

المبحث الاول: نظرة عامة على قوانين الطوابق والشقق في العراق ويقسم الى :

المطلب الاول: التطور التاريخي لقوانين الطوابق والشقق في العراق

المطلب الثاني: النطاق المادي لملكية الطوابق والشقق في التشريعات العراقية

المبحث الثاني: تعيين أنصبة الملاك في الطوابق والشقق

المطلب الاول: تعيين الاجزاء المفردة والمشاركة في الطوابق والشقق.

المطلب الثاني: تقييم أنصبة الملاك في الطوابق والشقق

المبحث الأول**نظرة عامة على قوانين الطوابق والشقق في العراق**

تعد ملكية الطوابق والشقق نوعا من أنواع الملكية التي ترد على البناء العمودي، وتكاد لا تخلو من أن تكون ملكية مفردة وشائعة في ذات الوقت، وأن مسألة تنظيم كلا النوعين وتعيين الحصص المفردة بالشكل الذي يمنع نشوء نزاعات مستقبلية بين مجموعة من الملاك لبناء واحد يشكل تحدي أمام المشرع العراقي الذي لازال في طور النمو فيما يتعلق بالتصدي لمسألة ملكية العمارات السكنية، فهذا النظام لم يشيع ويشهد إقبالا ملحوظا من الافراد ألا بعد الاحداث السياسية التي جرت في العراق عام ٢٠٠٣، وتذبذب الأوضاع الاقتصادية وزيادة الكثافة السكانية ناهيك عن ظهور العشوائيات، حيث أصبحنا بصدد حاجة ملحة لإيجاد وحدات سكنية بمساحات معينة تعمل بنظام التقسيط لتلبية حاجة الافراد الى السكنى، وعلى هذا الأساس ذهب المشرع العراقي الى تنظيم قوانين معينة بالطوابق والشقق، والتي سنبينها من خلال المطلب الأول من هذا المبحث الذي سيقسم الى مطلبين على النحو التالي:

المطلب الاول: التطور التاريخي لقوانين الطوابق والشقق في العراق**المطلب الثاني: النطاق المادي لملكية الطوابق والشقق في التشريعات العراقية****المطلب الاول****التطور التاريخي لقوانين الطوابق والشقق في العراق**

في الوقت الذي ازدادت فيه الكثافة السكانية في العراق وغلو أسعار المنازل السكنية التي اعتمدت كتصاميم بناء ألفها العراقيون منذ مدة طويلة، فقد دعت الضرورة الحتمية الى إيجاد وحدات سكنية تستوعب اعداد السكان المتزايدة من جهة وتلائم الوضع الاقتصادي للطبقة الوسطى من جهة اخرى، الامر الذي اودى بالمشروع الى أن يكون أمام تحدياً قانونياً صعباً خاصة في الدول التي تبنت نمط الطوابق والشقق بوقت متأخرة كالعراق على سبيل المثال، فأقتضى الحال أن تُسن تشريعات تنظم مسألة انماط العمارة الحديثة، ومما لا شك فيه أن أي تغيير ديموغرافي يواكبه تطور في القوانين بما يتوافق مع الوضع الجديد، وذلك ليس ببعيد عما نزع اليه المشرع العراقي حين أخذ بسن التشريعات النازمة لملكية الطوابق والشقق نقلاً عن الفقه الإسلامي الذي عرف نظام العلو والسفل (حق القرار) انطلاقاً من حق الجوار وتعيين حقوق والتزامات كلا الطرفين عملاً بحديث الرسول صلى الله عليه وسلم (لا ضرر ولا ضرار)؛ ولهذا تناول فقهاء الشريعة الإسلامية الغراء فكرة البناء المقسم الى طبقات كل طبقة مملوكة ملكية مفرزة^١.

وها هي ذي مجلة الأحكام العدلية التي أقرت حقوق والتزامات الملاك في العلو والسفل، فميزت الملكية المفرزة عن الملكية الشائعة، أما ما يخص الملكية المفرزة نجد نص المادة (١١٩٢)^٢ من المجلة قد وضع حجر الأساس لبعض حقوق الملاك في الطبقات سواء كانوا مالكي الرقبة أو للمنفعة في العلو والسفل (كحق القرار وحق التستر والتحفظ من الشمس والمطر وحق السقف)، وما

١ - علي الخفيف، الملكية في الشريعة الإسلامية مع المقارنة بالشرائع الوضعية معناها- انواعها- عناصرها- خواصها- قيودها، دار الفكر العربي، القاهرة- مصر، ١٩٩٦م، ص ٩٧.

٢ - انظر: محمد ابو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة- مصر، ١٩٩٦م، ص ٦٦ وما بعدها.
- محمد مصطفى الزحيلي، القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الاربعية، القاعدة (٢٨)، المكتبة الشاملة، ص ٢٤٦، متاح على الرابط التالي:

<https://shamela.ws/book/21786/240#p14>

٣ - مجلة الاحكام العدلية الصادرة في العهد العثماني والتي فيها مجموعة من فقهاء الشريعة الإسلامية، تضمن مجموعة من القواعد المأخوذة من الفقه الحنفي، من ذلك ما يخص حق الملكية الذي أورده المادة (١١٩٢): (كُلُّ يَتَصَرَّفُ فِي مِلْكِهِ كَيْفَمَا شَاءَ. لَكِنْ إِذَا تَعَلَّقَ حَقُّ الْغَيْرِ بِهِ فَيَمْنَعُ الْمَالِكُ مِنْ تَصَرُّفِهِ عَلَى وَجْهِ الْإِسْتِقْلَالِ. مَثَلًا: الْأَبْنِيُّ الَّتِي فَوْقَ بَيْتِهَا مَلِكٌ لِأَحَدٍ وَتَحْتَانِيَّتُهَا لِأَخَرٍ فَيَمَّا أَنَّ لِصَاحِبِ الْفَوْقَانِي حَقَّ الْقَرَارِ فِي التَّحْتَانِيَّ وَلِصَاحِبِ التَّحْتَانِي حَقَّ السَّقْفِ فِي الْفَوْقَانِي أَيْ حَقَّ التَّسْتُرِ وَالتَّحْفُظِ مِنَ الشَّمْسِ وَالْمَطَرِ فَلَيْسَ لِأَحَدِهِمَا أَنْ يَعْمَلَ عَمَلًا مُضِرًّا بِالْأُخَرِ بِدُونِ إِذْنِهِ وَلَا أَنْ يَهْدِمَ بِنَاءً نَفْسِهِ)، المجلة متاحة على الرابط التالي: <https://maqam.najah.edu/legislation/158>

يحسب لهذا النص أنه راعى العدالة من حيث الالتزامات المتبادلة بين مالك العلو ومالك السفلى، وعدم جواز الاضرار بالجار ولا التصرف بالبناء الا بموافقة الطرف الآخر^١.

في حين أن نص المادة (١١٩٣)^٢ من المجلة، فقد جاء معالجا للملكية المشتركة بين العلو والسفل كالأبواب الرئيسية ونحوها، فمنع من تفرد أحد الملاك بها دون غيره، كل هذه النصوص وغيرها المتعلقة بالملكية والتي وردت في مجلة الاحكام العدلية كان لها الأثر البالغ في التأسيس لنظام قانوني في العراق خاص بالطبقات والشقق الذي عرفه الفقهاء المسلمين قبل الغرب.

ولا بد من الإشارة الى أن مد الفقه الاسلامي ليس هو الوحيد الذي وضع بصمته في القانون المدني العراقي فيما يخص العلو والسفل؛ بل رافقه تأثر المشرع العراقي بالفقه الفرنسي حين وضع نظاما خاصا للطبقات والشقق كان قد أُعتمد في غالب أوروبا بعد الحرب العالمية الاولى نتيجة لتهدم معظم الابنية وتردي الوضع الاقتصادي لسكانها مما أوجب استحداث البناء العمودي، فلجأ الفرنسيون الى نوع جديد من المباني عرف باسم (La copropriété) أي البناء المشترك، وأقروا لهذا النوع من البناء قانونا خاصا به عرف بقانون ٢٨ يونيو ١٩٣٨ المعني بتنظيم الملكية في الطوابق والشقق والذي جرى تعديله بقانون ١٠ يوليو ١٩٦٥، ثم أعقبه قانون تنظيم الملكية المشتركة الفرنسي الصادر في ١٠ يوليو عام ١٩٦٥ وتلاه المرسوم الخاص لتطبيقه في ١٧ آذار ١٩٦٧، وقد عني هذا القانون بتنظيم مسائل صيانة الطوابق وادارتها وتعيين المساحات المفروزة منها^٣.

١ - هاشم مد الله عبد الله النوايسة، النظام القانوني لملكية الطوابق والشقق في التشريع الاردني، رسالة ماجستير في القانون الخاص، جامعة مؤتة، ٢٠٠٧م، ص ٢٠٧.

٢ - ذكر في هذا النص ما يلي: (إِذَا كَانَ بَابُ الْفُوقَانِي وَالْتَحْتَانِي مِنَ الشَّارِعِ وَاحِدًا فَصَاحِبَا الْمَجْلَيْنِ يَسْتَعْمِلَانِ ذَلِكَ الْبَابَ مُشْتَرَكًا وَلَا يَسُوغُ لِأَحَدِهِمَا أَنْ يَمْنَعَ الْآخَرَ مِنَ الدُّخُولِ وَالْخُرُوجِ)، مجلة الاحكام العدلية، المصدر السابق.

٣ - انظر الى القانون الفرنسي الخاص بالمباني المشتركة والذي تم اعتماده من قبل الجمعية الوطنية الفرنسية والمعروف بعنوان: (Loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la) copropriété des immeubles divisés par (appartements).

٤ - يحسب لهذا القانون انه قد تناول مسائل دقيقة متعلقة بالابنية المشتركة والتي من شأنها أن تكون محط نزاع بين الملاك، فعلى الرغم من قدم هذا القانون وأسبقيته الا انه عالج امرا هاما أغفله المشرع العراقي الا وهو مسألة ادارة الابنية المشتركة والرقابة الدورية عليها، من ذلك ما جاء في نص المادة "IV-15° Entretien courant et maintenance." المتعلقة "بالخدمة والصيانة الروتينية" حيث ورد فيها ما يلي:

(أ) زيارات الملكية المشتركة والتحقق منها وفق الشروط المنصوص عليها في العقد.

(ب) إدارة أعمال الصيانة الروتينية المشار إليها في المادة ٤٥ من المرسوم الصادر في ١٧ آذار / مارس ١٩٦٧.

(ج) الفحوصات الدورية التي تفرضها اللوائح السارية على الأصناف الشائعة من المعدات ؛

(د) التفاوض وإرساء ومراقبة عقود مزود الخدمة وإدارة العقود عند انتهاء الصلاحية في إطار الميزانية التقديرية ؛

وعلى الرغم من المعالجات الدقيقة لملكية العلو والسفل والطبقات والشقق في الفقه الإسلامي ومجلة الاحكام العدلية والقوانين الفرنسية التي القت بظلالها على التشريعات المدنية العربية من ضمنها ما أخذ به المشرع المصري وتناقضه بعض القوانين العربية أو تأثرت من حيث المعالجات الدقيقة، نجد أن معالجة المشرع العراقي لملكية الطوابق والشقق قد كانت متواضعة، فبالرغم من تنظيمه لأحكام العلو والسفل في القانون المدني المواد "١٠٨٢-١٠٨٦" بين فيها حقوق والتزامات صاحبي العلو والسفل في ملكيتهم المفترزة والشائعة، إلا أن هذه المواد جاءت خالية من القواعد الشكلية الخاصة بتثبيت حق الملكية في هذا النوع من العقارات إذا ما أخذنا بالحسبان أهمية الشكلية في هكذا نوع من المعاملات، ومقتضبة وغير مواكبة لما آل اليه تطور الابنية من حيث انتشار البناء العمودي والمجمعات السكنية ذات المساحات المفترزة والمشاركة بين مجموعة من الساكنين كالحدايق والمرائب والملحقات الخدمية، حينها ركن المشرع الى إسناد نصوص القانون المدني بنظام خاص بتثبيت حق الملكية في الطوابق والشقق عُرف بقانون التسجيل العقاري رقم (٤٣ لسنة ١٩٧١) المعدل^١ ونشير هنا الى أنه يحسب لهذا القانون أن راعى القواعد الشكلية والاجرائية بطريقة منظمة ودقيقة حرص من خلالها على أفراد سجلا ثابتا لا يمكن تبديله خاص بالطوابق والشقق (العمارات)^٢، إلا أن البعض ينتقد هذا القانون من ناحية تركيزه على القواعد الشكلية الذي أدى بنظرهم الى ضعف

(هـ) إنشاء وتقديم قائمة أعمال الصيانة والصيانة في المناطق المشتركة وينود المعدات المشتركة اللازمة خلال السنوات الثلاث القادمة وعرضها على الاجتماع العام ، كل ثلاث سنوات على الأقل ، بهدف إنشاء أحكام خاصة. القانون متاح على الرابط التالي:

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006061423>

(١) القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ وتعديلاته، منشور في الوقائع العراقية - رقم العدد: ٣٠١٥، بتاريخ ٩-٨-١٩٥١، ص٢٤٣، أنظر على سبيل المثال المادة "١٠٨٢" منه والتي نصت على ما يلي: (إذا كان لأحد علو وآخر سفلى، فلصاحب العلو حق القرار في السفلى والسقف ملك لصاحب السفلى، ولصاحب العلو، حق الانتفاع بسطحه انتفاعاً معتاداً، ولصاحب السفلى حق في العلو يستتره من الشمس ويقيه من المطر) التي يُلاحظ منها مدى تأثير المشرع العراقي بأحكام الفقه الاسلامي الخاصة بملكية العلو والسفل.

٧ - المادة (٢٣٤) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ بجريدة الوقائع العراقية بعدد (١٩٩٥) في ١٠/٥/١٩٧١ واعتبر نافذاً بعد مرور سنة كاملة من تاريخ نشره، وتم تعديله القانون رقم (١٨١) لسنة ١٩٨٠ وكان هذا التعديل الاول لقانون التسجيل العقاري، أما التعديل الثاني فكان بقانون رقم (٣١) لسنة ١٩٨٢ ، القانون متاح على الرابط التالي: <http://wiki.dorar->

aliraq.net/iraquilaws/law/4937.html

٧ - انظر الى المادة (٢/١/٢٩٤) من قانون التسجيل العقاري والتي أوردت ما يلي: (١- يكون السجل الخاص بملكية الارض والاجزاء والمرافق المشتركة في العمارة ثابتاً ولا يجوز تبديله تبعا للتصرفات الجارية على الملكيات المستقلة. ٢- اذا زال البناء لأي سبب كان فيعاد تسجيل ارض العمارة بنفس رقم تسلسلها عند الافراز باسم جميع الشركاء بالاستناد الى سجلات الملكية الشائعة والمستقلة وتعين اسماءهم وانصبتهم بموجبها على ان ينقل حكم هذه السجلات الى السجل الجديد).

في القواعد الموضوعية التي تحكم الطبقات وهذا ما يفسر تعديل القانون أكثر من مرة أضف الى عدم تفعيله في بعض الأحيان^١.

بعد صدور قانون التسجيل العقاري، ذهب المشرع العراقي الى إصدار قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠١، وقد كان هذا القانون مقتضبا بحيث تضمن خمسة عشر نصا قانونيا يتعلق أغلبها بالجانب الموضوعي^٢ إلا أن اختصار النصوص هذا نتج عنه إغفال بعض المسائل التفصيلية اسوة ببعض التشريعات العربية كالنشر المصري الذي أورد نصوص قانونية تفصيلية خاصة فيما يتعلق بالملكية المشتركة والمفرزة بشكل دقيق.

أن الهدف الاساسي من تشريع قوانين خاصة بملكية الطوابق والشقق من وجهة نظر المشرع العراقي هو تعيين الاجزاء المفروزة والمشاركة في هكذا نوع من الملكية تلافيا للإشكاليات القانونية والتنظيمية التي قد تقع بين الملاك، ومن خلال تتبع القوانين بات بإمكاننا بيان نطاق الملكية المفروزة والشائعة في الطوابق والشقق وفقا لها، كالذي أورده المشرع العراقي القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١، تأسيسا على ذلك سنطرق في المطلب الثاني الى التطرق للنطاق المادي للملكية على ارض الواقع من حيث العلو والسفل

المطلب الثاني

النطاق المادي لملكية الطوابق والشقق في التشريعات العراقية

بعد رصدنا لموقف الفقه الاسلامي من تنظيم ملكية العلو والسفل حيث أسبغت أرائه على مجلة الاحكام العدلية التي انعكست بدورها على القانون المدني العراقي، فها هو ذا المشرع العراقي ينظم حقوق والتزامات العلو تارة وحقوق والتزامات السفلى تارة اخرى، دون ان يوضح ماهية العلو والسفل التي نجد ان ابدائها أمر ضروري للتفرقة ما بين العلو الذي يشمل حق صاحب الطبقة الاعلى في علوه على السفلى والانتفاع به بالحد المقرر والسفل الذي يشمل حق مالك الطبقة السفلى في الانتفاع

(11)- د. جمال الحاج ياسين، ملكية الطوابق والشقق (دراسة في القانون العراقي والمصري واللبناني والفرنسي)، الطبعة الاولى، ٢٠٢٢م، دار الوارث للطباعة والنشر، العراق، ص ٢.

١٠ - د. جمال الحاج ياسين، المرجع السابق، ص ٢.

١١ - تناول المشرع في هذا القانون مسائل موضوعية مهمة على الرغم من اقتضابها كالإفراز والشيوع والقسمة في ملكية الطوابق، كما في نص المادة (٣) منه : (إذا تعدد ملاك الطوابق او الشقق في بناء وكان كل منهم يملك طابقه او شقته ملكية مفرزة، فانهم يعدون شركاء في ملكية الارض وملكية الاجزاء المعدة لاستعمال المشترك بين الجميع، وبوجه خاص في ملكية الاسس والجدران الرئيسية والمداخل والفناءات والسقوف والاسطح والمصاعد والسلالم والممرات والدهاليز والانابيب الا ما كان منها داخل الطابق او الشقة ذاتها، ما لم يذكر في سندات الملكية ما يخالف ذلك).

١٢ - يونس صلاح الدين علي، ملكية الأجزاء المشتركة في العمارات والطوابق والشقق، في القانون الإنكليزي دراسة تحليلية مقارنة بالقانون العراقي، بحث منشور في مجلة الرافدين للحقوق، المجلد (٢٣)، العدد (٨٤)، ٢٠٢٣، ص ١٩٨ - ٢٥٥.

فيما ملكه ايضا بالحد المقرر بالشكل الذي يميزهما عن الطوابق والشقق، ذلك ان نظام العلو والسفل عادة ما يقر للدور السكنية التي تشتمل على اكثر من طبقة؛ دونا عما يلتحق به من أوصاف كالطبقات والشقق في العمارات، فالأخيرة تتطلب أحكاما خاصة بطبيعة العمارة السكنية التي تستوجب أن يكون فيها اكثر من مالك بينهما شيوع اجباري اضافة الى الحصص المفترزة التي يتمتع فيها كل واحد منهم في ملكيته على حدى، أضف الى ان الالتزامات بحد ذاتها مختلفة في العلو والسفل عن تلك المقررة بقانون خاص في الطوابق والشقق.

وأيا كان نوع المبنى سواء دار متكونة من علوا وسفلا أو عمارة متكون من عدة طبقات، فلا بد أن يكون هنالك نطاقا للملكية المفترزة والمشاركة يتقيد به المالك على وجه الالتزام، فمن حيث نطاق ملكية العلو والسفل إرتفاعا وعمقا، أشارت المادة (١٠٤٩/٢) من القانون المدني العراقي لمبدأ عاما تمثل بما يلي: (وملكية الارض، تشمل ما فوقها علواً وما تحتها سفلاً الى الحد المفيد في التمتع بها)؛ فالاصل أن المالك له أن يستخدم الارض بالعمارة أو الغراس أو ما تحت الارض من شبكات الانابيب والاسلاك والآبار وغيرها بشرط أن لا تكون الاستفادة مانعا لمنفعة الغير، فشرط تحقق القدر المفيد شرط منطقي استقر عليه الفقه والقضاء العراقيين.^٣

وقد اضافت المادة (١٠٤٩/١) الى أن ملكية العقار تشمل عناصره الجوهرية التي اذا تم فصلها يهلك أو يتلف أو يتغير العقار، فكل ما هو مكون للعقار يعتبر من عناصره الجوهرية كالسقف والجدران والاعمدة وغيرها، كما أن الملكية تشمل ملحقات العقار وما ينتج عنه في الاصل الا اذا تم الاتفاق على خلاف ذلك، وتبرز اهمية تملك ملحقات الشي وتوابعه من زاوية التصرفات القانونية الواردة على العقار، فالبيع أو الهبة مثلا تنتقل ملكية العناصر الجوهرية والملحقات والعقار بالتخصيص الا اذا نص الاتفاق على خلاف ذلك.

موقف المشرع العراقي هذا جاء مغايرا لموقف قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١م، والذي يعتبر القانون الخاص الذي يحكم كل ما يتعلق بالطوابق والشقق من حيث الملكية والجراءات الخاصة بإثباتها في مواجهة الدولة وحدود الملاك في العمارات السكنية تحديدا، وقد اخذ

١ - د. وهبة الزحيلي، الفقه الاسلامي وادلته، الجزء الخامس، تنمة العقود - الملكية وتوابعها، دار الفكر للطباعة والتوزيع، الطبعة الثانية، ١٩٨٥م، ص ٦٧٦.

٢ - القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١، المرجع السابق، وهذا النص مأخوذ من مجلة الاحكام العدلية، مادة (١١٩٤) حيث جاء فيها: (كُلُّ مَنْ مَلَكَ مَجَلًّا يَمْلِكُ مَا فَوْقَهُ وَمَا تَحْتَهُ أَيْضًا. يَعْنِي مَنْ يَمْلِكُ عَرَصَةً يَقْتَدِرُ عَلَى أَنْ يَنْصَرِفَ فِيهَا بِإِنْشَاءِ الْأُبْنِيَّةِ الَّتِي يُرِيدُهَا وَأَنْ يُعَلِّيَهَا بِقَدْرِ مَا يُرِيدُ وَأَنْ يَحْفَرَ أَرْضَهَا وَيَبْنِي مَخْرَنًا وَأَنْ يَحْفَرَ بِنْرًا عَمِيقَةً كَمَا يَشَاءُ).

٣ - محمد طه البشير، د. غني حسون طه، الحقوق العينية الاصلية، الجزء الاول، العاتك لصناعة الكتاب، الطبعة الرابعة، ٢٠١٠م، ص ٥٣.

٤ - نصت المادة (١٠٤٩/١) من القانون المدني العراقي على ما يلي: (مالك الشيء يملك كل ما يعد في حكم العرف من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دوان ان يهلك أو يتلف أو يتغير).

هذا القانون منحى آخر مغايرا للقانون المدني العراقي الذي أقر نظام العلو والسفل في الطبقات، فعدول قانوني التسجيل العقاري والطبقات والشقق العراقيين سببه التطور في انماط البناء بالشكل الذي اصبحت فيه البناية تضم عشرات الطوابق المشتركة بين الاشخاص، فنظام العلو والسفل ينصب على ملكية الطوابق بعناصرها الجوهرية وملحقاتها ملكية خاصة مالم يقيم الدليل على خلاف ذلك، في حين ان نظام الطوابق والشقق جعل من هيكل العمارة مشاعا بين الملاك، والزم بأدارة الاجزاء المشاعة لامور تنظيمية؛ كما ان نطاق الملكية يضم الابنية والعقارات بالتخصيص حصرا، أما المنقولات فلا مجال لان تكون مشاعة بين الملاك الا بالاتفاق.

ايضا أشار القانون المدني العراقي الى حق التعلية كحق مقرر لصاحب العلو يمكنه من الارتفاع ببناؤه بموافقة صاحب السفل، أو دون إذنه اذا كان البناء لا يضر بالسفل، أما قانون الطوابق والشقق فلم يورد نصا بالتعلية فسطح العمارة يعتبر من الاجزاء المشاعة التي لا يجوز الاستئثار بتملكها وتعليتها دون موافقة جميع الملاك.

ومن الطبيعي ان المالك في الطبقات أو الشقق له أن يتصرف بالجزء المفرد له بجميع التصرفات القانونية الجائزة بيعا وهبة و تأجيرا أو غيرها من التصرفات القانونية، وكذا يحق لمالك الطابق السكني أن يطالب بفرزه دون الرجوع لموافقة باقي الشركاء فلا شيوع بينه وبين الملاك في حالة الافراز وهذا ما يعرف بالشيوع العادي، ويستثنى منه حالة البقاء على الشيوع جبرا أو (الشيوع الاجباري) فتكون الملكية شائعة بين مُلاك الطبقات أو الشقق، كحالة الشيوع الاجباري في ارض العمارة السكنية والحواجز الفاصلة بين شقتين والاجزاء المعدة للانتفاع العام بين ساكنيها كالأسطح والممرات ومواقف السيارات والحدائق واجهزة التبريد والتدفئة وكل ما أعد للاستعمال المشترك^١. وقد أخذ المشرع العراقي بعدم جواز قسمة الاجزاء المشتركة على الاطلاق، فمثلا لا يجوز لاحد ملاك الشقق في العمارة السكنية أن يتنازل عن حصته الشائعة في الاجزاء المشتركة سواء بالاتفاق (القسمة رضائية) او من خلال القضاء (القسمة قضائية)، في حين نجد ان المشرع الفرنسي

^١ - د. جمال الحاج ياسين، ملكية الطوابق والشقق، المرجع السابق، ص ١٢٠.

^٢ - نص المادة (٢٩٢) من قانون التسجيل العقاري العراقي والتي نصت على ما يلي: (تكون الملكية العقارية في العمارة عند تسجيل

افرازها او قسمتها على نوعين - :

١- ملكية شائعة بين المالكين في ارض العمارة والاجزاء والمرافق المعدة للاستعمال العام في العمارة. ٢- ملكيات مستقلة او الشقق باسم

جميع الشركاء عند الافراز او باسم المتقاسمين عند القسمة).

بهذا الصدد تحديداً قد نص على عدم جواز ان تكون الاجزاء المشتركة وما يتبعها موضوعاً لدعوى القسمة^١.

يلاحظ أن المشرع العراقي في قانون التسجيل قد حرص على ضمان بقاء الاجزاء المشتركة مشاعة بين الملاك ومقيدة بالانتفاع شريطة ان لا يعيق هذا الانتفاع بقية الملاك من استعمال الاجزاء المشتركة، كما أن موقف المشرع من حصة كل مالك للأجزاء المشتركة في العمارة تكون بنسبة قيمة الجزء المفروز الذي يملكه، مع مراعاة ان يكون انتفاعه بالشئ متوافقاً مع طبيعته والغرض الذي أعد من أجله.

فله مثلاً الانتفاع بمداخل العمارة والمصاعد والسلالم وإيصال الانابيب والمواسير المشتركة وليس لاحد من الملاك ان يمنعه من ذلك الا في حالة الضرر.

و في ملكية الطوابق والشقق ينبغي التنبيه الى ان الحدود المادية للملكية المفروزة في الشقة أو الطابق مختلفة عن نظيرتها في الدار وغيرها، فسلطة المالك للشقة على سبيل المثال تنصب على ما هو معد لاستعمال المالك على وجه الخصوص كالغرف والحجرات الداخلية والشرفات والحوارج داخل الشقة وابوابها ونوافذها، فسلطة المالك المفروزة في شقته أو الطابق تعتبر ملكاً تاماً له ان يتصرف به بجميع التصرفات القانونية والمادية مع الاخذ بعين الاعتبار ان هنالك قيود مقررّة لمصلحة عامة او خاصة قد تحول دون الملكية التامة في بعض الحالات، كما في التزامات الجوار في الطوابق والشقق، فالملكية المفروزة للشقة مثلاً ما هي الا جزء مفروز من بناء واحد يشترك به الجميع، ومسؤولية كل جار أن يحافظ على ديمومة هذا البناء الواحد بأن لا يتسبب بأي فعل من شأنه ان يضعف متانة البناء أو يجعله عرضة للهدم^٢.

وعلى الرغم من تطرق المشرع العراقي في قانون التسجيل الى الحدود المادية للملكية المفروزة والمشاركة في الشقق والطوابق الا انه قد اغفل بيان موقفه من بعض الاجزاء الاخرى في

^١ - نص المادة (٣) من القانون الفرنسي رقم (٥٥٧ لسنة ١٩٦٥)، التي أوردت ما يلي: (تعتبر مشتركة الاجزاء المخصصة في الابنية والاراضي لاستعمال او لمنفعة جميع الشركاء في الملكية لعدد منهم تعتبر مشتركة - الارض والباحات والمنتزهات والحدائق وطرق الدخول اساسات الابنية وجدرانها وسقوفها وعناصر التجهيز المشترك بما فيها اجزاء القنوات التابعة لها صناديق المدخات واغطيبتها ورؤسها - مواقع الخدمات المشتركة الممرات والمعابر.....)، متاح على الموقع الالكتروني التالي:

<https://www.doctrine.fr/l/texts/lois/JORFTEXT000000880200/articles/LEGIARTI000006471414> زيارة الموقع

بتاريخ ٢٧/٥/٢٠٢٣.

^٢ - محمد طه البشير، غني حسن طه، المرجع السابق، ص ١٥١.

العمارة كعمل مضلات للمرائب أو غلقها أو تخصيص جزء منها والواجهات أو تغيير الشكل الخارجي للعمارة أو اغلاق الشرفات وغيرها من الاعمال التي قد يستحدثها الملاك في الاجزاء المشاعة أو حتى المفزرة التي من شأنها أن تمس بحقوق الآخرين، وعليه بما أن القانون الخاص لم يعالج كل تلك المسائل فالأمر يُحال الى القواعد العامة التي تقضي باشتراك الجميع في ملكية هذه الاجزاء اذا لم يرد في السند ما يخالفه^١.

وقد يثار التساؤل حول التصرفات القانونية في الاجزاء المفزرة التي ترتب آثارا على الاجزاء المشتركة، فمثلا هل يسري البيع أو الهبة أو الرهن على الجزء المفزر حصرا؟ أم الجزء المفزر وتوابعه؟

هذا التساؤل تجيبنا عليه المواد (٢/١٠٦١) من القانون المدني العراقي والمادة (٣) من قانون التسجيل العقاري^٢، حيث خلص فيهما المشرع الى ان التصرفات التي ترد على الملكية المفزرة والشائعة هي تصرفات المالك في المالك التام يصح فيها البيع والهبة والرهن وغيرها وان ملكية الاجزاء الشائعة تكون كلاً بقدر حصته.

المبحث الثاني

تنظيم ملكية الافراد في الطوابق والشقق

نظم المشرع العراقي ملكية الأجزاء المشتركة في العمارات والطوابق والشقق في قانونين: الأول هو قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي رقم ٦١ لسنة ٢٠٠٠ ، والثاني هو قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ الذي تضمن نظام ملكية الطوابق والشقق في المواد (٢٩٠-٢٩٧) منه. في الوقت الذي تضمن فيه القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ نظام العلو والسفل في المواد (١٠٨٦-١٠٨٢) كما أشرنا سابقا، وكل قانون من هذه القوانين أقر افراز حصة كل مالك على حدا مع بيان الأجزاء المشاعة التي يشاركها مع بقية الملاك، فقيمة الجزء المفزر تعتبر معيارا لما يملكه من الاجزاء المشتركة مع بقية الملاك، وسنوضح من خلال هذا المبحث كيفية فرز حصص الملاك في الطوابق والشقق وتقييم انصبتهم منها في مطلبين وكما يلي:

المطلب الاول/ تعيين الاجزاء المفزرة والمشاركة في الطوابق والشقق

المطلب الثاني/ تقييم أنصبة الملاك في الطوابق والشقق

- جمال الحاج ياسين، المرجع السابق، ص٤٨.

^٢ جاء في نص المادة (١/١٠٦١ و ٢) ما يلي: (اذا ملك إثنان أو أكثر شيئا فهم شركاء فيه على الشيوع وتحسب الحصص متساوية اذا لم يتم الدليل على غير ذلك. ٢- وكل شريك في الشيوع يملك حصته الشائعة ملكا تاما، وله حق الانتفاع بها واستغلالها بحيث لا يضر بشركائه، والتصرف فيها بالبيع أو الرهن وغير ذلك من انواع التصرفات ولو بغير اذنهم).

^٣ - المادة (٣) من قانون التسجيل العقاري العراقي المشار اليه سابقا، جاء فيها: (التصرف العقاري هو كل تصرف من شأنه انشاء حق من الحقوق العينية الاصلية والتبعية او نقله او تغييره او زواله وكل تصرف مقرر لحق من الحقوق المذكور).

المطلب الاول

تعيين الاجزاء المفردة والمشاركة في الطوابق والشقق

مكّن قانون التسجيل العقاري العراقي من افراز الابنية السكنية متعددة الطبقات والشقق شريطة توافر أوصاف وميزات الوحدة العقارية في البناء، حيث نصت المادة (٢٩٠) من قانون التسجيل العقاري على ذلك صراحة بقولها: (يجوز افراز العقار ذي الطوابق المتعددة الى طوابق او الى شقق على ان تتوفر في الطابق المفرد او الشقة المفردة اوصاف وميزات الوحدة العقارية)، وحكمة المشرع من اقرار الافراز في العمارات هو تحقيقا لغاية تنظيمية هدفها منع النزاعات التي قد تنشأ عن تعدد الملاك والملكية المشتركة من جهة، ولإخضاع هذه الابنية لنظام الطوابق والشقق من جهة اخرى، وتأسيسا على ذلك اشترط المشرع العراقي جملة من الشروط ليتم الافراز وهي:

أولاً: خضوع المالك لنظام ملكية الطوابق والشقق، من البديهي أن أحكام نظام الطوابق والشقق لا تطبق في الحالات التي يختار فيها الملاك أن تخضع عقاراتهم لأحكام هذا القانون، وينبني على ذلك ان ملكية العمارة ستوزع الى اجزاء مفردة واجزاء مشتركة بين جميع الملاك، وبخلافه (أي في حال عدم مطالبة الملاك بإخضاع عقاراتهم لقانون ملكية الطوابق والشقق، يُصار الى تطبيق القواعد العامة المنظمة للملكية الشائعة فتغدو البناية ملكية شائعة بين جميع الملاك، وفي الواقع العملي هنالك بعض المجمعات السكنية التي تخضع بالفعل لقانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العراق مثل (مجمع الصالحية السكني) و (مجمع زيونة السكني)، في حين تخضع بعض المجمعات السكنية التي شيدت بعد عام ٢٠٠٣ الى قانون الاستثمار العراقي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦، مثل (مجمع بسماية السكني)

^١ - المادة (٢) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم ٦١ لسنة ٢٠٠١ العراقي، مشار اليه سابقا، جاء في نص المادة ما يلي: (يجوز افراز العمارة الى طوابق او الى شقق وتسجيلها باسم مالكيها وفق القانون).

^٢ - جمال الحاج ياسين، المرجع السابق، ص ١٣٩ وما يليها.

و(مجمع الايادي النظيفة) وغيرها! مع الاخذ بعين الاعتبار ان أرض المشروع الاستثمار تفرز وفقاً لمخطط الافراز المصادق عليه من البلدية المختصة^١

٢- **تعدد الطبقات**، أشارت المادة الاولى من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق الى ان العمارة هي البناية المتكونة من طابقين أو أكثر بضمنها الطابق الارضي^٢، فطبقاً لتوجه المشرع فإن القانون لا يطبق الا بتوافر شرط تعدد الطبقات حرصاً من المشرع على تنظيم الملكية المتنوعة في العمارة منعاً للنزاع الذي قد ينشأ بين الملاك، علماً ان نظام قانون الطوابق والشقق في العراق لا يطبق على جميع العمارات او الوحدات السكنية، فنصوصه وما تحمله في طياتها من مسائل تنظيمية مقتضبة الى حد الایجاز.

١ - وبهذا الصدد صدر حكم لمحكمة التمييز الاتحادية أورد ما يلي: (أن دعوى المدعي قد انصبت على طلبه بالزام المدعى عليه /إضافة لوظيفته بتسليم الشقة المرقمة ١٦ في الطابق ٣ من العمارة رقم ١١ والبالغ مساحتها (٢٥٣م^٢) الواقعة في المجمع السكني بوابة العراق في الكرخ وتسليم الشقة خالية من الشواغل له ولأن الثابت من اوراق الدعوى ومستنداتها وأدلتها الثبوتية بأن المدعي قد أشتري الشقة موضوعة الدعوى من المدعى عليه (المستثمر) بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٧ ولأن قيام المدعى عليه ببيع الوحدات السكنية في المشروع الاستثماري لبوابة العراق في الكرخ تخضع لقانون الاستثمار وبالتالي يعتبر العقد المبرم بين المدعي والمدعى عليه /إضافة لوظيفته ببيع وشراء الشقة السكنية موضوعة الدعوى عقداً صحيحاً وهذا ما أستقر عليه قضاء هذه المحكمة اما بخصوص طلب المدعي بتسليم الشقة له وذلك لامتناع المدعى عليه عن ذلك فان الثابت بأن المدعي قد اودع ما تبقى بذمته من بدل الشراء لحساب المدعى عليه في دائرة الكاتب العدل الكرخ الصباحي وحسبما هو ثابت من اضبارة الايداع المرقمة ٤٦ / ٢٠٢٢ وبهذا فانه قد أوفى بالتزامه ومقابل ذلك على المدعى عليه /إضافة لوظيفته (المستثمر) الالتزام بتسليم الشقة للمدعي رضاً وبخلاف ذلك يجبر قضاءً وهذا الامر قابلاً للتنفيذ العيني اما بخصوص طلب تسجيل الشقة موضوعة عقد البيع في دائرة التسجيل العقاري المختصة باسم المدعي (المشتري) فان هذا الامر محل نظر لأن عقد بيع الوحدة السكنية المشمولة بقانون الاستثمار وان كان من العقود الصحيحة الا أن موضوع تسجيل الوحدة السكنية في دائرة التسجيل العقاري المختصة جبراً لا يمكن قبوله لأن عقد بيع العقار في دائرة التسجيل العقاري المختصة لا ينفذ الا بإرادة البائع ورضاه واذ رفض التسجيل فللمشتري حق طلب فسخ عقد البيع والتعويض أن كان لذلك مقتضى وصفوة القول مما سلف ذكره وبيانه فان دعوى المدعي بطلب تسليم الشقة واردة قانوناً اما طلبه بتسجيل الشقة باسمه في سجلات التسجيل العقاري المختصة فلا سند له من القانون. ولما كان الحكم المميز قد صدر خلاف ذلك مما أخل بصحته وتأسيساً على ما تقدم قررت المحكمة نقض الحكم المميز واعادة اضبارة الدعوى الى محكمتها للسير فيها وفقاً للمنوال المتقدم شرحه على أن يبقى رسم التمييز تابعاً للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ٢٠٢٣/٣/٢٩. متاح على الرابط التالي: <https://www.sjc.iq/qview.2752>، تاريخ زيارة الموقع الالكتروني ٢٠٢٣/٥/٢٨.

٢ - انظر في ذلك قرار محكمة التمييز الاتحادية، قرار رقم ٢٠١٢/١٢١، بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣١، حيث اقر المبدأ التالي: (تفرز ارض المشروع الاستثماري المستوضح عنه طبقاً لمخطط الافراز المصادق عليه من البلدية المختصة).

٣ - نص المادة (١/أولاً) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي، المرجع السابق حيث أوردت التالي: (يقصد بالعمارة لأغراض هذا القانون، البناية المتكونة من طابقين أو أكثر بضمنها الطابق الارضي المشيدة بهذا الوصف بموجب اجازة صادرة عن الجهة المختصة).

٣- موافقة أمانة العاصمة أو البلدية على افراز الطابق الارضي، لقد خص المشرع العراقي الطابق الارضي بشرط مصادقة أمانة العاصمة أو البلدية على افرازه كونها الجهة المعنية بتنظيم العاصمة والمدن في المحافظات من الناحية العمرانية والخدمية والحفاظ على جماليتها!

٤- تقديم خارطة للعمارة، تأتي أهمية خارطة العمارة في انها تعطي تفصيلا كاملا لموقع ومساحة كل شقة في العمارة، لهذا نجد ان المشرع في قانون التسجيل العقاري قد اشترط ان يقدم طالب الافراز خارطة للعمارة المراد افرازها لغرض بيان المساحة التي ستؤول الى المالك، مما يستدعي توافر خارطة للعمارة قبل الافراز واخرى بعد الافراز.^٣

٥- وقوع الافراز فعلا، من البديهي أن البناء يكتمل بوجود حدا فاصلا بين الشقق والطوابق بالشكل الذي يوفر الاستقلالية لكل جزء من اجزاء العمارة، وعلى هذا الاساس جاء شرط وقوع الافراز واضحا في نص المادة (١/٢٩٦) من قانون التسجيل العقاري التي نصت على ما يلي: (يستند في تسجيل افراز الطوابق او الشقق الى خارطة يعين فيها شكل وموقع ومساحة كل طابق او شقة مفرزة).

٦- صلاحية الشقق أو الطوابق للاستعمال، يفترض في الابنية المستقلة ضمن العمارة ان يُراعى عند انشائها توافر ميزات الوحدة العقارية بما يجعلها صالحة للسكنى كتوافر المداخل والمخارج والغرف المبنية بشكل آمن وغيرها، وبخلافه لا يمكن الافراز.

كل هذه الشروط اعلاه التي قيد فيها المشرع طالبي الافراز كانت تهدف الى تنظيم الملكية المفرزة مسبقا والتأكد من صلاحيتها للإفراز لتكون مأمنا للأسرة التي ستقطنها مستقبلا منعا لحدوث كل ما يعرض حياة الساكنين في البناء العمودي للخطر، ومن ثم اذا ما توافرت هذه الشروط يُركن الى تسجيل افراز العمارة وتحديد نطاق الملكية المفرزة فيها، فتعامل الاجزاء المملوكة معاملة الملك التام، فيصبح للمالك سلطات الاستغلال والاستعمال والتصرف، وقد اشارت غالبية التشريعات العراقية الى ان ملكية الطوابق والشقق تنحصر في احد امرين أما تكون ملكية مفرزة أو ملكية مشتركة بين الملاك، وعلى هذا النحو اعتبر المشرع العراقي ان تجزئة العقار الى طوابق وشقق معدة للسكنى

^١ - نص المادة (٢٩٥) من قانون التسجيل العقاري المشار اليه سابق، أوردت التالي: (لا يخضع افراز العمارة الى طوابق او شقق لمصادقة البلدية فيما عدا افراز الطابق الأرضي الى وحدات عقارية فانه يخضع لهذه المصادقة).

^٢ - بهذا الصدد ذهبت محكمة التمييز الاتحادية في العراق الى ان: (ان خارطة العقار هي مرسم هندسي يعين فيه شكل العقار ومساحته وحدوده وموقعه وهذا الشكل الدليل الذي يستند عليه في تسجيل العقار)، حكم مدني، ١٣٤/١٣٥، الهيئة الموسعة المدنية، حكم صادر بتاريخ ١٧/٤/٢٠٢٣، متاح على الرابط التالي: <https://www.sjc.iq/qview.2756>

^٣ - جمال الحاج ياسين، المرجع السابق، ص ١٤٢.

^٤ - انظر نص المادة (١٠٦١) من القانون المدني العراقي، المشار اليهما سابقا.

ايضا انظر: نص المادة (٣) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي رقم (٦١) لسنة ٢٠٠١: (ذا تعدد ملاك الطوابق او الشقق في بناء وكان كل منهم يملك طابقه او شقته ملكية مفرزة، فانهم يعدون شركاء في ملكية الارض وملكية الاجزاء المعدة لاستعمال المشترك بين

امر واجب تحقيقه اذا اختار الملاك ان يخضعوا لقانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق، وهذا خلاف لما ذهب اليه المشرع الفرنسي الذي اخضع ملاك العمارة الى نظام ملكية الطوابق والشقق بشكل مباشر دون الحاجة الى موافقة الملاك!

ومما لا شك فيه ان افراز العمارة امر ضروري لتعيين مساحة كل مالك من الملاك على النحو الذي يمنع اللبس، مع العلم أن اجراءات فرز العمارة وتعيين حصة كل مالك أمر مختلف عما هو عليه في إفراز باقي العقارات كالـ دور السكنية ونحوها، ووجه الاختلاف من ناحية الاجراءات القانونية المتبعة والهدف المتوخى، فإفراز العمارة يهدف الى تقسيم الملكية الى عامة (ملكية مشتركة) وملكية خاصة (شقة أو طابق).

وليس بالضرورة ان يتعدد الملاك عند الافراز بل يستوي أن يكون الافراز من نصيب مالك واحد يروم تملك العقار بطوابقه وشققه كاملا وما عليه الا مخاطبة الجهات الرسمية وتقديم طلب بالخروج من تطبيق قانون ملكية الطوابق والشقق لغرض نقل كافة بياناته الى سجل جديد يثبت فيه ان العمارة بكل ما تحويه تعود لهذا المالك الجديد.

موقف المشرع العراقي هذا قد جاء خلافا لما أخذ به المشرع الفرنسي، الذي لم يركن الى فرض اجراءات الافراز، غير انه عمّد الى تعيين نظام للملكية المشتركة يتضمن كيفية التقسيم والاجزاء التي ستكون محلا للاستعمال المشترك.

وبهذا بعد أن يتم تعيين الاجزاء المفردة، يبقى القسم الاخر من ملكية العمارة الذي سينضوي تحت مسمى الملكية المشتركة للمالك حق استعمال الشيء بما يتوافق مع طبيعته وما دام قائما، فينتقل هذا الحق من المالك للورثة ولا يسقط الا بهلاك الشيء، وعادة ما تكون الاشياء في الملكية المشتركة عبارة عن عقارات بالتخصيص رصدت لخدمة العقار كالسلاسل والمصاعد ونحوها، كما لا يمكن للمالك أن يتنازل عن حقه في الملكية المشتركة بداعي انه لا يحتاج اليها لغرض إعفائه من نفقات إصلاحها أو تجديدها، أضف الى ذلك عدم امكانية قسمة الاجزاء المشتركة بين الملاك قسمة رضائية أو قضائية لكون القسمة هنا تتنافى مع المنطق والسبب الذي أعد من اجله الجزء المشترك!

الجميع، وبوجه خاص في ملكية الاسس والجدران الرئيسية والمداخل والفناءات والسقوف والاسطح والمصاعد والسلالم والممرات والدواليب والانابيب الا ما كان منها داخل الطابق او الشقة ذاتها، ما لم يذكر في سندات الملكية ما يخالف ذلك). ايضا نص المادة (٢٩٢) من قانون التسجيل العقاري المشار اليه سابقا: (تكون الملكية العقارية في العمارة عند تسجيل افرازها او قسمتها على نوعين ١- ملكية شائعة بين المالكين في ارض العمارة والاجزاء والمرافق المعدة للاستعمال العام في العمارة. ٢- ملكيات مستقلة او الشقق باسم جميع الشركاء عند الافراز او باسم المتقاسمين عند القسمة)

- جمال الحاج ياسين، المرجع السابق، ص ١٣٤!

^٢ - صهيبي ابراهيم محمد، أحكام الشيوع في ملكية الطوابق والشقق وفقا للقانون العراقي، بحث مقدم الى المعهد القضائي، ٢٠٢٢، ص ٢٦، متاح على الرابط التالي: <https://www.sjc.iq/institute.70046/>، تاريخ زيارة الموقع الالكتروني ٢٠٢٣/٥/٢٨.

ومن هذا المنطلق الذي يقضي بأن كل ملكية مفترزة في الطوابق والشقق ينتج عنها ملكية مشتركة بين مجموعة من الملاك، حيث ان هنالك علاقة تبعية تتمثل بالصلة الوثيقة ما بين الملكية النامة والملكية المشتركة وبالتالي لا يمكن ترتيب اثار قانونية عليها الا بوجود الاجزاء المفترزة.

المطلب الثاني

تقييم أنصبة الملاك في الطوابق والشقق

إن تقييم الاجزاء المفترزة الخاصة بكل مالك مسألة مرهونة بالقدر الذي اشتراه المالك وتم تعيينه من قبل الجهات الرسمية له دون غيره، وبتعيين الجزء المفترز يجري تقييمه وتحديد الاجزاء المشتركة التابعة له، ذلك أن قانون التسجيل العقاري وكما أشرنا سابقا قد جعل من نسبة قيمة البناء في الطبقة أو الشقة التي يمتلكها الشخص معيارا لتقييم الاجزاء المشتركة التي يحق له استعمالها، وعلى هذا الاساس لا يحق للمالك أن يُعطى نصيب في الاجزاء المشتركة اكبر من حصة البناء المفترز ولو كان ذلك بالاتفاق بين الشركاء.

وقد توجه المشرع العراقي في قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق الى ان قيمة الجزء المفترز تعتبر معيارا لما يملكه من الاجزاء المشتركة مع بقية الملاك حيث أورد في المادة الرابعة منه ما يلي: (لا تقبل قسمة الاجزاء المشتركة المنصوص عليها في مادة ٣ من هذا القانون، وتكون حصة كل مالك فيها بنسبة قيمة الطابق أو الشقة التي يملكها، وليس لمالك ان يتصرف في حصته هذه بصورة مستقلة عن ذلك الطابق أو الشقة)، وبمفهوم المخالفة لهذا النص فانه يجوز الاتفاق ما بين الشركاء على تخصيص نصيب لأحد الملاك في الاجزاء المشتركة يفوق ما يملكه من طابق أو شقة شريطة موافقة باقي الملاك، وقد يتمثل ذلك بأن يعطى مالك الشقة الاعلى جزءا من سطح البناية، أو يمنح مالك الشقة في الطابق الارضي جزء من مرآب العمارة أو خزائنها أو مساحة تحت السلم.

^١ - نص المادة (١/٢٩٣) من قانون التسجيل العقاري المشار اليه سابقا والتي أخذت بما يلي: (تثبت حقوق الملكية الشائعة في الارض والاجزاء والمرافق المشتركة في العمارة باتفاق الشركاء أو موافقة المالك اذا كانت العمارة لمالك واحد بشرط ان تكون انصبة مالكي الطوابق أو الشقق في هذه الملكية المشتركة بنسبة قيمة البناء عند تسجيل الافراز).

^٢ - يقصد بالأجزاء المشتركة هي الاجزاء التي اشار اليها في ذات القانون والتي جاء فيها: (ذا تعدد ملاك الطوابق أو الشقق في بناء وكان كل منهم يملك طابقه أو شقته ملكية مفترزة، فانهم يعدون شركاء في ملكية الارض وملكية الاجزاء المعدة لاستعمال المشترك بين الجميع، وبوجه خاص في ملكية الاسس والجدران الرئيسية والمداخل والفناءات والسقوف والاسطح والمصاعد والسلالم والممرات والدهاليز والانابيب الا ما كان لها داخل الطابق أو الشقة ذاتها، ما لم يذكر في سندات الملكية ما يخالف ذلك)، انظر قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي المشار اليه سابقا.

وتجدر الإشارة الى ان مفردة (القيمة) للشقة أو الطابق والتي جعل منها المشرع العراقي معياراً لتعيين الحصص المشتركة في العمارة، لم يتضح لنا المراد بهذه المفردة من الناحية القانونية، حيث لم يرد نص قانوني يبين لنا أساس قيمة نصيب كل مالك أو كيفية تقديرها سواء في قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق أو في قانون التسجيل العقاري سالف الذكر، غير أن الفقه القانوني قد عالج هذه المسألة وأشار الى أن تقدير قيمة البناء يكون موضوعياً ينصب على أصل البناء دون الأخذ بما وضع فيه من تحسينات ثانوية كالسقوف الثانوية والثريات والزينة وتغليف الارضيات والجدران ونحوها، في حين أن المشرع المصري قد ذهب الى ان نصيب المالك في الاجزاء المشتركة يُقدر وفقاً لسند الملكية الذي تُعين فيه الانصبه من قبل المالك عند البيع، وإذا لم يُعينها المالك فيقدر نصيب كل مالك في الاجزاء المشتركة وفقاً لمقدار ما يملك من الجزء المفروز.

الا ان هنالك ثمة تساؤل يدور حول الوقت المناسب لتقدير قيمة أنصبه الملاك، خاصة اذا ما علمنا أن عامل الزمن مهم في تحديد اسعار العقارات لكونها أكثر عرضة للاندثار مع مرور الوقت؟ زيادة على ذلك أن بعض العقارات تزيد قيمتها بعد البناء بفعل ما أدخله المالك من تحسينات أو الزيادة الحاصلة للعقار بفعل افتتاح طريق جديد أو متنزه ونحوهما.

وإجابة عن هذا التساؤل نجد أن المشرع العراقي في قانون التسجيل العقاري قد عرج الى مسألة الوقت الذي يتم فيه تعيين قيمة الجزء المفروز في المادة (١/٢٩٣)^١ التي أرشدت الى أن وقت التقدير هو ذاته وقت تسجيل الافراز لدى دائرة التسجيل العقاري.

في الوقت الذي تطرق فيه قانون التسجيل العقاري الى وقت تقدير الانصبه نجد أن قانون تنظيم ملكية والشقق قد أغفل هذا الجانب ولم يتطرق لوقت تقدير الأنصبه، وعليه فأن القانون الواجب التطبيق هو قانون التسجيل العقاري لكونها قد عالجت هذه المسألة من جهة، ولأن قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق قد اشار صراحة الى أن أي مسألة لم يعالجها هذا القانون يتم فيها الرجوع الى قانون التسجيل العقاري^٢.

^١ - صهيبي إبراهيم محمد، المرجع السابق، ص ٣٥.

^٢ - جاء في المادة (١/٢٩٣) من قانون التسجيل العقاري المشار اليه سابقاً ما يأتي: (تثبت حقوق الملكية الشائعة في الارض والاجزاء والمرافق المشتركة في العمارة باتفاق الشركاء او موافقة المالك اذا كانت العمارة لمالك واحد بشرط ان تكون انصبه مالكي الطوابق او الشقق في هذه الملكية المشتركة بنسبة قيمة البناء عند تسجيل الافراز).

^٣ - المادة (١٣) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي المشار اليه سابقاً: (تطبق أحكام لسنة ١٩٧١ والقوانين الاخرى ذات العلاقة في كل ما لم يرد به نص في هذا القانون).

موقف المشرع العراقي في قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق جاء موافقا لموقف المشرع المصري الذي لم يعين وقتا لتقدير أنصبة الملاك واكتفى بالإشارة الى سلطات الملاك في الاجزاء المفروزة والمشاركة^١.

إذا في المحصلة النهائية فأن تقدير الأنصبة المفروزة ينبنى عليه تعيين الاجزاء المشتركة وبالتالي تعطي حقا للمالك في استعمال هذه الاجزاء بما يتوافق مع الغرض الذي أعدت من أجله، وأن مسألة تعيين وقت لتقدير الأنصبة المفروزة ينبنى عليه زيادة في قيمة العقار أو نقص في قيمته.

الخاتمة:

استجاب المشرع العراقي الى متطلبات الوضع الراهن فيما يخص الزيادة المستمرة لاعداد السكان، وتوجه الافراد لنظام الطوابق والشقق لما يوفره من ملائمة لأوضاع الطبقة الوسطى في المجتمع، حيث جاءت هذه الاستجابة على هيئة نصوص قانونية تنظم ملكية الافراد في البناء العمودي وتعيين الحصص المفروزة والشائعة فيها، سواء في قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣ لسنة ١٩٧١) المعدل أو قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠١، ومن خلال هذه القوانين أقر المشرع للمالك في الطبقات أو الشقق حق التصرف بالجزء المفروز له بجميع التصرفات القانونية الجائزة بيعا وهبة وتأجيرا من وكذلك حق مالك الطابق السكني أن يطالب بفرزه دون الرجوع لموافقة باقي الشركاء فلا شيوخ بينه وبين الملاك في حالة الافراز وهذا ما يعرف بالشيوخ العادي، ويستثنى منه حالة البقاء على الشيوخ جبرا، فتكون الملكية شائعة بين ملاك الطبقات أو الشقق، كحالة الشيوخ الاجباري في ارض العمارة السكنية والحواجز الفاصلة بين شقتين والاجزاء المعدة للانتفاع العام بين ساكنيها كالأسطح والممرات ومواقف السيارات والحدائق واجهزة التبريد والتدفئة وكل ما أعد للاستعمال المشترك.

وقد أخذ المشرع العراقي بعدم جواز قسمة الاجزاء المشتركة على الاطلاق، فلا يجوز لاحد ملاك الشقق في العمارة السكنية أن يتنازل عن حصته الشائعة في الاجزاء المشتركة سواء بالاتفاق (القسمة رضائية) او من خلال القضاء (القسمة قضائية)، في حين نجد ان المشرع الفرنسي بهذا الصدد تحديدا قد نص على عدم جواز ان تكون الاجزاء المشتركة وما يتبعها موضوعا لدعوى القسمة.

^١- نص المادة (٢/٢٥٦) من القانون المدني المصري، رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨، ورد فيها: (وهذه الاجزاء المشتركة من الدار لا تقبل القسمة ، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار، وليس للمالك أن يتصرف في نصيبه هذا مستقلا عن الجزء الذي يملكه)، متاح على الرابط التالي: <https://sadanykhalifa.com/uploads/Laws/1576751803.pdf>، تاريخ زيارة الموقع الالكتروني

النتائج:**في ختام هذا البحث خلصنا إلى النتائج التالية:**

- ١- أن معالجة المشرع العراقي لملكية الطوابق والشقق قد كانت متواضعة، فبالرغم من تنظيمه لأحكام العلو والسفل في القانون المدني وبيانه لحقوق والتزامات صاحبي العلو والسفل في ملكيتهم المفروزة والشائعة، الا ان هذه المواد جاءت خالية من القواعد الشكلية الخاصة بتثبيت حق الملكية في هذا النوع من العقارات.
- ٢- سن المشرع العراقي قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١، والذي راعى القواعد الشكلية والاجرائية بطريقة منظمة ودقيقة حرص من خلالها على افراد سجلا ثابتا لا يمكن تبديله خاص بالطوابق والشقق (العمارات).
- ٣- ذهب المشرع العراقي الى إصدار قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠١، وقد كان هذا القانون مقتضبا بحيث تضمن خمسة عشر نصا قانونيا يتعلق أغلبها بالجانب الموضوعي الا أن اختصار النصوص هذا نتج عنه إغفال بعض المسائل التفصيلية اسوة ببعض التشريعات العربية كالمشرع المصري الذي أورد نصوص قانونية تفصيلية خاصة فيما يتعلق بالملكية المشتركة والمفروزة بشكل دقيق.
- ٤- بعد أن يتم تعيين الاجزاء المفروزة، يبقى القسم الاخر من الملكية المشتركة للمالك حق استعمال الشيء بما يتوافق مع طبيعته وما دام قائما، فينتقل هذا الحق من المالك للورثة ولا يسقط الا بهلاك الشيء، وعادة ما تكون الاشياء في الملكية المشتركة عبارة عن عقارات بالتخصيص رصدت لخدمة العقار كالسلام والمصاعد ونحوها، كما لا يمكن للمالك أن يتنازل عن حقه في الملكية المشتركة بداعي انه لا يحتاج اليها لغرض إعفائه من نفقات إصلاحها أو تجديدها، بالإضافة الى عدم امكانية قسمة الاجزاء المشتركة بين الملاك قسمة رضائية أو قضائية.
- ٥- في الوقت الذي تطرق فيه قانون التسجيل العقاري الى وقت تقدير الانصببة نجد أن قانون تنظيم ملكية والشقق قد أغفل هذا الجانب ولم يتطرق لوقت تقدير الأنصببة، وعليه فأن القانون الواجب التطبيق هو قانون التسجيل العقاري لكونها قد عالج هذه المسألة من جهة، ولأن قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق قد اشار صراحة الى أن أي مسألة لم يعالجها هذا القانون يتم فيها الرجوع الى قانون التسجيل العقاري.

التوصيات:

١- نلاحظ أن المشرع لقانون تنظيم ملكية الطوابق قد وضع (١٥) نصاً قانونياً، وبالمقارنة بقوانين بقية الدول نجده مختصراً بالشكل الذي يحمل معه الحاجة الى التفسير، وكان الأولى إثرائه بالنصوص القانونية التي تعالج مسائل مهمة كالشيوخ والافراز والمسائل المتعلقة بالإضافة أو التعديل على الأبنية، وعليه نوصي المشرع العراقي بإضافة نصوص قانونية سواء في قانون التسجيل العقاري او قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق، متعلقة أكثر بالجانب الاجرائي الخاص بالطوابق المعدة للسكن ولا بد من خلق توازن بين الجانب الاجرائي والموضوعي في كلا القانونين

٢- نوصي المشرع العراقي لقانون التسجيل والذي بين الحدود المادية للملكية المفروزة والمشاركة في الشقق والطوابق وأغفل بيان موقفه من بعض الاجزاء، أن يوضح موقفه من مسائل أخرى في العمارة كعمل مضلات للمرائب أو غلقها أو تخصيص جزء منها والواجهات او تغيير الشكل الخارجي للعمارة أو اغلاق الشرفات وغيرها من الاعمال التي قد يستحدثها الملاك في الاجزاء المشاعة أو حتى المفروزة التي من شأنها أن تمس بحقوق الآخرين.

٣- اعتبر المشرع العراقي ان تجزئة العقار الى طوابق وشقق معدة للسكنى امر واجب تحققه اذا اختار الملاك ان يخضعوا لقانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق، وعليه نوصي المشرع العراقي أن يُخضع ملاك العمارة الى نظام ملكية الطوابق والشقق بشكل مباشر دون الحاجة الى موافقة من بقية الملاك، لكون إستحصال الموافقات الخطية من الجميع أمر صعب ويقيد الأطراف بموافقة البقية.

قائمة المصادر والمراجع.أولاً: الكتب باللغة العربية:

- ١- د. جمال الحاج ياسين، ملكية الطوابق والشقق (دراسة في القانون العراقي والمصري واللبناني والفرنسي)، الطبعة الاولى، ٢٠٢٢م، دار الوارث للطباعة والنشر.
- ٢- صهيب ابراهيم محمد، أحكام الشيوع في ملكية الطوابق والشقق وفقاً للقانون العراقي، بحث مقدم الى المعهد القضائي، ٢٠٢٢.
- ٣- علي الخفيف، الملكية في الشريعة الاسلامية مع المقارنة بالشرائع الوضعية معناها- انواعها- عناصرها- خواصها- قيودها، دار الفكر العربي، القاهرة- مصر، ١٩٩٦.
- ٤- محمد ابو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الاسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة- مصر، ١٩٩٦.
- ٥- محمد مصطفى الزحيلي، القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الاربعه، القاعدة (٢٨)، دار الفكر للطباعة والنشر، الطبعة الأولى، ٢٠٠٦.
- ٦- محمد طه البشير، غني حسون طه، الحقوق العينية الاصلية والتبعية ، الجزء الأول والثاني، القاهرة مطبعة العاتك، الطبعة الرابعة، ٢٠١٠.
- ٧- هاشم مد الله عبد الله النوايسة، النظام القانوني لملكية الطوابق والشقق في التشريع الاردني، رسالة ماجستير في القانون الخاص، جامعة مؤتة، ٢٠٠٧.
- ٨- وهبة الزحيلي، الفقه الاسلامي وادلته، الجزء الخامس، تنمة العقود - الملكية وتوابعها، دار الفكر للطباعة والتوزيع، الطبعة الثانية، ١٩٨٥.
- ٩- يونس صلاح الدين علي، ملكية الأجزاء المشتركة في العمارات والطوابق والشقق، في القانون الإنكليزي دراسة تحليلية مقارنة بالقانون العراقي، بحث منشور في مجلة الرافيدين للحقوق ، المجلد (٢٣)، العدد (٨٤)، ٢٠٢٣.

ثانياً: القوانين.

- ١- القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ وتعديلاته، منشور في الوقائع العراقية - رقم العدد: ٣٠١٥، بتاريخ ٩-٨-١٩٥١.
- ٢- قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ بجريدة الوقائع العراقية بعدد (١٩٩٥) في ١٠/٥/١٩٧١.
- ٣- القانون الفرنسي الخاص بالمباني المشتركة والذي تم اعتماده من قبل الجمعية الوطنية الفرنسية والمعروف بعنوان: (Loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la) copropriété des immeubles divisés par appartements
- ٤- قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم ٦١ لسنة ٢٠٠١

٥- القانون المدني المصري، رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨

ثالثاً: القرارات القضائية:

- ١- قرار محكمة التمييز الاتحادية، الهيئة الاستئنافية عقار، صدر بتاريخ ٢٩/٣/٢٠٢٣.
- ٢- قرار محكمة التمييز الاتحادية، قرار رقم ٢٠١٢/١٢١، بتاريخ ٣١/١٢/٢٠١٢.
- ٣- قرار محكمة التمييز الاتحادية حكم مدني، ١٣٤/١٣٥، الهيئة الموسعة المدنية، حكم صادر بتاريخ ١٧/٤/٢٠٢٣.

رابعاً: المواقع الالكترونية:

- 1- <https://sadanykhalifa.com/uploads/Laws/1576751803.pdf>
- 2- <https://www.sjc.iq/institute.70046/>
- 3- <https://www.sjc.iq/qview.2756/>
- 4- <https://www.sjc.iq/qview.2752/>
- 5- <https://maqam.najah.edu/legislation/158/>
- 6- <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006061423/>
- 7- <https://shamela.ws/book/21786/240#p14>
- 8- <https://www.doctrine.fr/l/texts/lois/JORFTEXT000000880200/articles/LEGIARTI000006471414>