

(التنظيم القانوني للملكية العقارية في العمارة)

(دراسة مقارنة)

**Legal regulation of real estate ownership in
architecture (Comparative study)**

م. إشراق حسن عذيب

Ishraq hasan odhaib

كلية القانون/ جامعة واسط

College of Law, Wasit University iothaib@uowasit.edu.iq

الكلمات المفتاحية: 1- الملكية العقارية 2- الملاك في العمارة 3- الملكية الشائعة في الأجزاء المشتركة 4- إدارة الأجزاء المشتركة 5- الملكية المفردة في العمارة .

Keywords: Real estate ownership, Owners in the building, Common ownership in common parts, Management of common parts, Detached ownership in the building.

المستخلص

يعد نظام الملكية العقارية في العمارة من الأنظمة القانونية الحديثة التي فرضتها التطورات العمرانية وتزايد الحاجة إلى السكن المشترك ألا ان تعدد الملاك، واختلاط الحقوق في الأجزاء المشتركة قد يثير بعض المشاكل القانونية، وهذا الأمر يقتضي وجود تنظيم قانوني دقيق يوازن بين حق الملكية المفردة، ومتطلبات المصلحة الجماعية داخل العمارة حيث قد يثور النزاع حول ما إذا كان جزء معين من البناء يعد ملكية خاصة لأحد الملاك ام جزءا مشتركا بين جميع الملاك مثل السطح والمصاعد وتواجه العمارة مشكلة تتعلق بكيفية إدارة الأجزاء المشتركة، وصيانتها خاصة عند غياب نظام داخلي واتحاد للملاك ينظم الحقوق والالتزامات أو بامتناع بعض الملاك عن دفع حصصهم في نفقات الصيانة والخدمات المشتركة مما يؤدي إلى تدهور الأجزاء المشتركة، وإثارة النزاعات بين الملاك.

Abstract

The real estate ownership system in the building is considered one of the modern legal systems imposed by the urban developments and the increasing need for shared housing. However, the multiplicity of owners and the mixing of rights in the shared parts may raise some legal problems. This matter requires the existence of a precise legal regulation that balances the right to separate the detached ownership and the requirements of the collective interest within the building. Where a dispute may arise over whether a certain part of the building is the private property of one of the owners or a part shared by all the owners, such as the roof and elevators. The building faces a problem related to how to manage and maintain the shared parts, especially in the absence of an internal system and a union of owners that regulates rights and obligations, or with some owners refusing to pay their shares in the expenses of maintenance and shared services, which leads to the deterioration of the shared parts and incites disputes between owners.

المقدمة

أولاً: جوهر فكرة البحث

نلاحظ في واقعنا الحالي ظهور البناءات المتعددة الطوابق نظراً لحاجتها للسكن، وقلة تكلفتها قياساً بالملكية المفردة ذات التكلفة الأكثر، وتكون اقل قيوداً بالنسبة لمالكها نظراً لعدم مشاركة احد غيره في السكن معه فتكون له حرية في استعمال، واستغلال ملكه، والتصرف فيه طبقاً للقانون بخلاف مالك الشقة فهو مقيد في التصرف في الأجزاء المشتركة الضرورية للعمارة كالأسطح، والممرات، والمصاعد لأنها شيوخ، ومقررة للجميع الانتفاع بها، وقد تثار المشاكل حول استخدام هذه الأجزاء المشتركة وتكاليف صيانتها، وأدتها لذلك لابد قانوناً من تنظيم الانتفاع بتلك الأجزاء، وبيان دور المشرع العراقي من تنظيمها علمياً ان المشرع العراقي ورد نص قانوني في القانون المدني العراقي، وهو المادة (1083) حيث نصت على انه " إذا كان باب السفل والعلو واحد فلكل من صاحبيهما استعماله مشتركاً فلا يسوغ لإحدهما ان يمنع الآخر من الانتفاع به دخولاً وخروجاً"، وهذا لا يكفي لفض نزاعات المالكين للشقق في العمارة حول انتفاعهم بالأجزاء المشتركة لابد من تنظيم قانوني كامل لتلك الأجزاء المشتركة، وبالرجوع إلى قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي رقم (61) لسنة 2001 ليسد النقص الحاصل في القانون المدني العراقي حيث أشارت المادة (3) منه إلى انه إذا تعدد ملاك الطوابق أو الشقق في بناء، وكان كل منهم يملك طابقاً أو شقته ملكية مفردة فإنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وملكية الأجزاء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع، وبوجه خاص في ملكية الأسس، والجدران الرئيسية، والمداخل، والفناءات والسقوف، والأسطح، والمصعد والسلالم والممرات، والدهاليز، والالانابيب إلا ما كان منها داخل الطابق أو الشقة ذاتها ما لم يذكر في سندات الملكية ما يخالف ذلك، ونلاحظ من مضمون المادة ان حكم المادة مفسر، وليس أمر ويجوز الاتفاق على خلافه، وكان من المستحسن يكون نص المادة أمراً ضماناً لمصلحة الجميع وللانتفاع بالتساوي فيما بينهم من تلك الأجزاء المشتركة فضلاً عن صعوبة تحديد حصة كل مالك تحديداً مادياً دقيق لقطع النزاعات التي من الممكن ان تثار بين الملاك في العمارة في تلك الأجزاء بنسبة قيمة طابقه أي حصص الشركاء مختلفة حسب مساحة الشقة، وموقعها، وقيمتها كما تضمنت المادة (4) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي لسنة 2001 .

ثانياً: أسباب اختيار البحث

- 1- إعداد دراسة متواضعة حول موضوع دراستنا للباحث، وللقارئ بشكل مختلف عن الدراسات السابقة يكون أكثر إيضاحاً، وفهماً، والمقارنة مع القانون المدني المصري، وبالتالي يتضح أيهما أكثر إيجابية في التنظيم .
- 2- بيان موقف المشرع العراقي من تنظيم الأجزاء المشتركة في القانون المدني العراقي حيث جاء خالياً من تنظيم قانوني لها سوى نص المادة (1083) منه .
- 3- توضيح موقف المشرع العراقي من الملكية العقارية في العمارة في قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي لسنة رقم (61) لسنة 2001.

ثالثاً: منهج البحث

سوف نتبع في دراسة هذا الموضوع منهج الدراسة التحليلية ضمن القانون المدني العراقي، وقانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي، والقانون المدني المصري إضافة إلى الرجوع إلى كتب شراح القانون المدني المتعلقة بالموضوع محل الدراسة .

رابعاً: خطة البحث

سوف نقسم بحثنا موضوع الدراسة على مبحثين: نتناول في المبحث الأول المفهوم القانوني للملكية العقارية في العمارة، ونقسمه على مطلبين: المطلب الأول نتناول فيه التعريف بالملكية العقارية في العمارة، والمطلب الثاني خصائص الملكية العقارية في العمارة، وتمييزها من ملكية العلو، والسفل والمبحث الثاني سوف نخصصه لموضوع أحكام الملكية العقارية في العمارة، ونقسمه على مطلبين: المطلب الأول بعنوان حقوق الملاك في الأجزاء المشتركة، والمطلب الثاني بعنوان إدارة الأجزاء المشتركة خاتمين بحثنا بما نتوصل إليه من نتائج وتوصيات .

المبحث الأول: المفهوم القانوني للملكية العقارية في العمارة

لبيان المفهوم القانوني للملكية العقارية في العمارة لابد من تقسيم هذا المبحث على مطلبين كالآتي:

المطلب الأول: التعريف بالملكية العقارية في العمارة

للتعريف بالملكية العقارية في العمارة لابد من تقسيم هذا المطلب على فرعين كالآتي:

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية في العمارة لغة

الملكية من الفعل مَلَكَ أي حاز على الشيء وانفرد بالتصرف فيه فهو مالك (أبو حبيب، 1988، ص 340)، والعقار هو كل ما له أصل وقرار كالأرض والدار، وهو ما كان غير المنقول من الملك أي لا يمكن نقله من محل إلى آخر كالنور، والأراضي (فتح الله،

1995، ص 292)، وجمع عقار عقارات ويقابله المنقول، وفي الاصطلاح الفقهي اختلف الفقهاء في المراد بالعقار على قولين: أحدهما: للحنفية وهو ان العقار ما له أصل ثابت لا يمكن نقله ولا تحويله كالأراضي والدور أما البناء والشجر فيعتبران من المنقولات إلا إذا كانا تابعين للأرض فيسري عليهما حكم العقار بالتبعية، والثاني للشافعية، والمالكية، والحنابلة: وهو ان العقار يطلق على الأرض، والبناء، والشجر (عبد المنعم، بدون سنة نشر، ص 516). ويمكن تعريف الملكية العقارية في العمارة من خلال بيان معنى كل من الملكية والعمارة، ومعنى الملكية بأنها "احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به" (لسان العرب، 2003، ص 491)، أما العمارة فقد ورد معناها بأنها "البنيان وإصلاح المكان وسكنائه" (الفيروز آبادي، 2005، ص 423). وعرفت الملكية أيضا بأنها "حيازة الشيء والانفراد بالتصرف فيه" (الرازي، 1999، ص 302).

الفرع الثاني: تعريف الملكية العقارية في العمارة اصطلاحاً

أشار المشرع العراقي إلى الملكية العقارية في العمارة في قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (43) لسنة 1971 في المادة (292) حيث نصت على انه (تكون الملكية العقارية في العمارة عند تسجيل إفرادها أو قسمتها على نوعين: 1- ملكية شائعة بين المالكين في ارض العمارة، والأجزاء، والمرافق المعدة للاستعمال العام في العمارة 2- ملكيات مستقلة للطوابق أو الشقق باسم جميع الشركاء عند الإفراز أو باسم المتقاسمين عند القسمة)، وعليه نلاحظ ان المشرع العراقي يعتبر ملكية العمارة تتكون من نوعين من الملكية مستقلة، وملكية شائعة أما المشرع المصري فقد عرف ملكية العمارة في المادة (856) من القانون المدني المصري حيث نصت على انه (إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة فإنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وأجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك) ومما تقدم نلاحظ ان كل مالك يملك شقته بشكل مستقل ويشترك مع باقي الملاك في الأجزاء المشتركة في العمارة. ويعرف الفقه في القانون الملكية العقارية المفردة في العمارة هي ملكية مستقلة ترد على طبقات أو شقق متعددة داخل بناء واحد يملكها أشخاص متعددون مع اشتراكهم في الأجزاء المشتركة) (البشير، طه، 2008، ص 151).

عرف المشرع العراقي مصطلح العمارة في قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (61) لسنة 2001 في المادة (1) منه) أولاً: يقصد بالعمارة لأغراض هذا القانون البناية المتكونة من طابقين أو أكثر بضمنها الطابق الأرضي المشيدة بهذا الوصف بموجب إجازة

صادرة عن الجهة المختصة ثانياً: يقصد بالطابق لأغراض هذا القانون كل وحدة عقارية مستقلة ثالثاً: يقصد بالشقة كل وحدة عقارية مستقلة من طابق) .

أما الملكية العقارية الشائعة في العمارة أي (الأجزاء الشائعة) تعرف بأنها تلك الأجزاء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع كالأرض التي أقيم عليها البناء، والأساسات، والجدران الرئيسية، والأسقف، وأنابيب المياه، والغاز، وأسلاك الكهرباء والتليفون إلا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة، والسلم، وغرف الأبواب، ومحل سكنه، والحوائط المشتركة (عبد الرحمن، 2007، ص 163).

ومما تقدم نلاحظ أنه لا يوجد معيار قانوني دقيق لتحديد الملكية العقارية الشائعة في العمارة فهل يمكن الاعتماد في تحديدها على طبيعة الجزء أساسي أم لا ؟ أم بتخصيصه للمنفعة المشتركة أم بالاتفاق بين الملاك في العمارة ، و هذا يؤدي إلى اختلاف التفسير بين الفقه والقضاء .

المطلب الثاني: خصائص الملكية العقارية في العمارة وتمييزها عن ملكية العلو والسفل

لبيان خصائص الملكية العقارية ، وتمييزها من ملكية العلو والأسفل لا بد من تقسيم هذا المطلب على فرعين كالآتي :

الفرع الأول: خصائص الملكية العقارية في العمارة

يتضح من تعريف الملكية العقارية في العمارة من قبل المشرع العراقي في قانون التسجيل العقاري إنها تتميز بعدة خصائص وهي كالآتي:

أولاً: ازدواج طبيعة الملكية حيث يتكون البناء بمقتضى ملكية العمارة من ملكية مفردة هي ملكية الطبقات ، و ملكية شائعة شيوعاً إجبارياً في الأجزاء المشتركة، وتشمل الطبقة أو الشقة ما تحويه مما هو معد لاستعمال المالك الخاص فتشمل ما يوجد بداخلها من حواجز فاصلة بين الحجرات و انابيب الماء ، وأسلاك الكهرباء ، والأدوات الصحية ، وأبواب الشقق ، وشرفاتها ونوافذها ويملك كل مالك طابقه على وجه الاستقلال فله في هذه الحدود ما للمالك في الملكية التامة من حقوق فله أن يتصرف به بجميع أنواع التصرفات المادية، والقانونية مع مراعاة القيود المقررة على الملكية العقارية لمصلحة عامة أو خاصة (البشير، طه، مصدر سابق، ص 151) .

ثانياً: تبعية الأجزاء المشتركة للشقة فهي شيوع إجباري يختلف عن الشيوع العادي طبقاً للمادة (1081) مدني عراقي حيث نصت على أنه " ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا إزالة شيوعه إذا تبين من الغرض الذي أعد له إنه يجب أن يكون دائماً على الشيوع" تقابلها المادة (858) مدني مصري حيث نصت " لا يجوز ان يطلب احد الشركاء قسمة الأجزاء

المشتركة أو التصرف فيها مستقلة عن الطبقة أو الشقة التي يملكها" ،وعليه نلاحظ من نص المادة أعلاه ان الشيوخ الإجباري لا يمكن للشركاء طلب إزالته بخلاف الشيوخ العادي .
وتتقيد سلطات المالك في هذه الأجزاء فيما يتعلق بالاستعمال ،والاستغلال ،والتصرف فيما أعد له الشيء الشائع حيث يتحدد نصيب كل مالك في هذه الأجزاء بالاتفاق المثبت في سند التملك وفي حالة عدم التحديد فالقاعدة هي ان نصيب كل مالك يكون بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه في الدار بنسبة قيمة طبقته ،وتقدر قيمة الجزء المفرد الذي يملكه المالك بوقت إنشاء الدار، والتي غالباً ما تكون محددة في سند التملك، ومن ثم فلا عبرة بما قد يطرأ على تلك القيمة من تغييرات بالزيادة أو النقصان بسبب التحسينات أو الاستهلاك (منصور، 2003، ص 168-169) .

لمالك الطبقة في العمارة حق استعمال الأجزاء المشتركة في كافة أوجه الاستعمال متقيداً في ذلك بعدم تعارض استعماله مع الغرض المخصص له وبأ لا يحول استعماله دون استعمال باقي الشركاء ،وله إجراء تعديلات في الشيء الشائع بما يحقق له منفعة شخصية دون موافقة شركائه بشرط أن لا يترتب على ذلك منع شركائه من استعمال الشيء فيما خصص له (قاسم، 2006، ص 178) .

أما فيما يتعلق بنفقات الأجزاء المشتركة حيث يتحمل كل مالك جزء من النفقات بنسبة قيمة ما يملكه من ملكية مفردة ،والتي أعد الشيء الشائع لخدمتها طبقاً للمادة (293) من قانون التسجيل العقاري العراقي حيث نصت على انه " تحدد حصص الملاك في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة كل طابق أو شقة من مجموع قيمة البناء ما لم يتفق على خلاف ذلك" تقابلها المادة (861) مدني مصري حيث نصت " على كل مالك ان يشترك في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وذلك بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك " .

الفرع الثاني: تمييز الملكية العقارية من ملكية العلو والسفل

كما نعلم ان الملكية العقارية في العمارة عند تسجيل إفرادها تكون على نوعين ملكية شائعة وتشمل الأجزاء المشتركة ارض البناء ،وأجزاءها المعدة للاستعمال المشترك كالأسس والجدران والأسطح والدهاليز ،والمصاعد،والى جانب الأجزاء المشتركة بين جميع الملاك توجد أجزاء مشتركة بين بعض الملاك فقط كالحواجز الفاصلة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين، ولذلك تختلف الملكية العقارية في العمارة مع الأصل المقرر في نظام العلو والسفل حيث يملك كل مالك طابقاً ملكية خالصة أرضاً وسقفاً وجدراناً أما في نظام

الطوابق والشقق فينظر إلى هيكل البناء ضمن الأشياء المملوكة ملكية مشتركة (البشير، طه، مصدر سابق، ص 152) .

أما الملكية المفترزة لكل مالك تقتصر على ما تحتويه الشقة من حواجز فاصلة بين الحجرات، وما يوجد فيها من أنابيب الماء والغاز، وأسلاك الكهرباء والتليفون والأدوات الصحية وغيرها من الأدوات والأخشاب التي تكسو الأرضية أو السقف أو الجدران فهي ملك خاص لمالك الشقة الذي يتمتع بجميع حقوق المالك على ملكه لذلك يحق له ان يستعمل الشقة بنفسه للسكن أو أي استعمال مشروع، وله حق ان يتيح لغيره استعمالها مثل الإيجار والإعارة أو يتركها دون استعمال لكن بشرط ألا يسبب ضرراً لبقية الملاك أو يخالف نظام العمارة (عبد الرحمن، مصدر سابق، ص 162-163) .

فضلا عن ذلك فان المشرع العراقي قد نظم ملكية العلو والسفل في أحكام القانون المدني العراقي في حين ان نظام ملكية الطبقات والشقق لم ينظم ضمن القانون المدني العراقي، وإنما تم تنظيمه في تشريعات خاصة ولاسيماً في تعليمات التسجيل العقاري رقم 4 لسنة 1972 التي صدرت لسد النقص التشريعي المتعلق بتنظيم الملكية المشتركة للطبقات والشقق ثم جاء لاحقاً قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي لسنة رقم (61) لسنة 2001 ليضع تنظيمياً أكثر تفصيلاً لهذا النوع من الملكية .

نلاحظ أيضاً وجود أوجه تمييز واضحة بين نظام ملكية العلو والسفل، ونظام ملكية الطبقات والشقق في العمارات فملكية العلو والسفل غالباً ما تقوم بين مالكين فقط أحدهما يملك العلو والآخر يملك السفل بخلاف ملكية العمارة التي تتعدد فيها الطبقات والشقق، وبالتالي يتعدد الملاك كما ان نطاق الأجزاء المشتركة في ملكية العلو والسفل يكون أضيق نطاقاً إذ يقتصر عادة على الأسس والجدران الفاصلة والسقف وما يتصل بسلامة البناء بينما تتسع الأجزاء المشتركة في ملكية العمارات لتشمل المداخل والسلالم والمصاعد، والأسطح والممرات وغيرها من المرافق المشتركة ولأجل تحقيق التوازن بين مصلحة صاحب العلو والسفل وضمان بقاء البناء وصلاحيته للانتفاع فرض المشرع العراقي مجموعة من القيود والالتزامات المتبادلة على كل منهما لصالح الآخر فنظم حق القرار، وأحكام الترميم والهدم وإعادة البناء وصلاحيته للبناء ومنع أي تصرف يترتب عليه الإضرار بحقوق الطرف الآخر أو تعريض البناء للخطر طبقاً للمادة (1082) مدني عراقي حيث نصت على انه (إذا كان لأحد علو وآخر سفل 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). ويلتزم صاحب السفلى بالقيام بالإعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو طبقاً للمادة (1085) مدني عراقي حيث نصت على انه (إذا أنهدم السفلى أو احتاج إلى ترميم فعلى صاحبه بناؤه أو ترميمه فان امتنع وعمره صاحب العلو بإذنه أو بأذن المحكمة فله الرجوع عليه بما أنفقته على العمارة بالقدر المعروف وان عمره بلا إذن فليس له الرجوع إلا بالأقل من قيمتي البناء وقت العمارة أو وقت الرجوع 2- ولصاحب العلو ان يمنع في الحالتين صاحب السفلى من الانتفاع به حتى يوفيه حقه وله ان يؤجره بأذن المحكمة ويستخلص حقه من اجرتة)، ويجبر صاحب السفلى على تجديد بناء السفلى، ويجبر على ذلك إذا هدم صاحب السفلى سفله، تعدياً طبقاً للمادة (1084) مدني عراقي .

ولا توجد نصوص قانونية في القانون المدني المصري تقابل نصوص المواد (1082) و (1085) مدني عراقي، وذلك لان المشرع المصري لم يأخذ بنظام العلو والسفلى كتنظيم مستقل كما فعل المشرع العراقي بل عالج المسائل المشابهة ضمن ملكية الطبقات والشقق، والالتزامات المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة في البناء.

المبحث الثاني: أحكام الملكية العقارية في العمارة

يشترك جميع الملاك في الأجزاء المعدة للاستعمال المشترك مثل الأسس والسلالم والممرات والأسطح وشبكات الماء والكهرباء، وعليه لا بد من بيان حقوق الملاك في تلك الأجزاء، وكيفية إدارتها في مطلبين كالآتي:

المطلب الأول: حقوق الملاك في الأجزاء المشتركة

نصت المادة (1083) مدني عراقي على انه (إذا كان باب السفلى والعلو واحد فلكل من صاحبيهما استعماله مشتركاً فلا يسوغ لإحدهما ان يمنع الآخر من الانتفاع به دخولاً وخروجاً) كما نصت المادة (3) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (61) لسنة 2001 على (إذا تعدد ملاك الطوابق أو الشقق في بناء وكان كل منهم يملك طابقه أو شقته ملكية مفردة فأنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وملكية الأجزاء المشتركة المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع وبوجه خاص في ملكية الأسس والجدران الرئيسية والمداخل والفناءات والسقوف والأسطح والمصاعد والسلالم والممرات والدهاليز والانابيب إلا ما كان منها داخل الطابق أو الشقة ذاتها ما لم يذكر في سندات الملكية ما يخالف ذلك) تقابلها المادة (856/ف1) مدني مصري، وكما نصت المادة (6) منه على انه (لكل مالك ان يستعمل الأجزاء المشتركة في ما أعدت له بشرط ألا يحول ذلك دون استعمال باقي الملاك

تلك الأجزاء) أما في القانون المدني المصري فقد نصت المادة (857) منه على أنه (1- كل مالك في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه في الدار حر في ان يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له على ألا يحول دون استعمال باقي الشركاء لحقوقهم 2- ولا يجوز إحداث أي تعديل في الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى عند تجديد البناء إلا إذا كان التعديل الذي يقوم به احد الملاك على نفقته الخاصة من شأنه ان يسهل استعمال تلك الأجزاء دون ان يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين) .

ان الأجزاء المشتركة في طبقات البناء تعتبر مملوكة ملكية شائعة وهي من قبيل الشيوع الإجباري الذي لا يقبل القسمة وحصّة كل مالك في هذه الأجزاء تكون بنسبة قيمة الجزء المفروز الذي له في الدار وليس له ان يتصرف في هذه الحصّة تصرفاً مستقلاً عن الجزء المفروز الذي يملكه إذ ان الحصّة في الأجزاء الشائعة تابعة بتبعية مطلقة للجزء المفروز (عبد الرحمن ،مصدر سابق،ص 163) .

وفي مقابل حقوق الملاك في الأجزاء المشتركة يقع على عاتقهم عدة التزامات قانونية فلا يجوز لأي منهم طلب قسمتها كما نصت المادة(4) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي على أنه (لا تقبل قسمة الأجزاء المشتركة المنصوص عليها في المادة 3 من هذا القانون وتكون حصّة كل مالك فيها بنسبة قيمة الطابق أو الشقة التي يملكها ،وليس لمالك أن يتصرف في حصته هذه بصورة مستقلة عن ذلك الطابق أو الشقة) تقابلها المادة (856 ف2) مدني مصري .

كما نصت المادة(8) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي على انه) أولاً: لا يجوز لأي مالك أن يقوم بعمل من شأنه أن يهدد سلامة البناء أو يغير في شكله أو مظهره الخارجي ثانياً: لا يجوز إحداث أي تعديل في الأجزاء المشتركة بغير موافقة جمعية الملاك المؤسسة بموجب مادة 9 من هذا القانون إلا إذا كان التعديل الذي يقوم به احد الملاك على نفقته الخاصة من شأنه ان يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين).

بما ان لكل مالك من ملاك الطبقات ان يستعمل الأجزاء الشائعة فيما خصصت له ،وعلى الوجه الذي لا يضر بالدار ولا يحول دون استعمال باقي الملاك لهذه الأجزاء الشائعة نفسها فله ان يستعمل السلم أو المصعد للوصول إلى شقته ،وان يوصل أنابيبه ،ومواسيره الداخلية بالأنابيب والمواسير المشتركة للدار في الماء والغاز والكهرباء ،ويجوز لمالك الطبقة السفلى ان يفتح باباً في الجدار الرئيسي على شرط أن ألا يخل ذلك بمتانة البناء ولا بمظهره الخارجي لكن لا يجوز لمالك الطبقة السفلى ان يحفر سراديب تحت الأرض أو آباراً ،ولا

يجوز لمالك الطابق الأعلى أن يبني طابقاً جديداً فوق طابقه بخلاف صاحب العلو حيث يستطيع ان يبني فوق علوه بناءً جديداً إذا كان ذلك لا يضر بالسفل فضلاً عن ان لمالك الشقة بموافقة سائر الملاك إدخال تعديلات يكون من شأنها تيسر استعمال الجزء الشائع دون تغيير في تخصيصه ،ودون إلحاق ضرر بالملاك الآخرين كأن يوسع السلم بشرط ان يكون ذلك على نفقته الخاصة (السنهوري، ج8، 2000، ص1022-1023) .

ولكل مالك حق استعمال الأجزاء المشتركة استعمالاً مباحاً أي استعمال الشيء فيما أعد له وفي حدود الوظيفة المنوطة به دون الإضرار بالشركاء بمنعهم أو حرمانهم من استعمال الشيء في هذه الحدود فليس لمالك الشقة في العمارة استخدام السلم المشترك في عرض بضائعه للتجارة أو اتخاذه محلاً لبيع الشاي سواء كان مجازاً بتلك التجارة أو الحرفة ام لم يكن (الناهي، 1961، ص 202).

يتحدد نصيب كل مالك في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه في العمارة أي بنسبة قيمة طبقاته أو شقته ،وتقدر قيمة الجزء المفرد الذي يملكه المالك بوقت إنشاء العمارة ،والتي غالباً ما تكون محددة في سند التمليك ،ومن ثم فلا عبء بما قد يطراً على تلك القيمة من تغييرات بالزيادة أو النقصان بسبب التحسينات أو الاستهلاك (منصور، مصدر سابق، ص 168-169) .

المطلب الثاني: إدارة الأجزاء المشتركة

لم يتناول المشرع العراقي موضوع إدارة الأجزاء المشتركة في القانون المدني العراقي وحاول سد النقص بإصدار تعليمات التسجيل العقاري رقم4 لسنة 1972 في المادة(12) منها حيث نصت على انه(يجوز لأصحاب الطوابق أو الشقق تكوين جمعية وفق القانون فيما بينهم لإدارة الأجزاء المشتركة في العمارة ووضع نظام لها لضمان حسن الانتفاع بالعقار وإدارته على ان يودع رئيس الجمعية نسخة مصدقة من النظام الداخلي للجمعية إلى دائرة التسجيل العقاري لحفظها في الأضبارة الخاصة بأرض العمارة للرجوع إليه عند الحاجة) .

ان تعليمات التسجيل العقاري لا تتوفر فيها صفة الإلزام لأنها لا تستند إلى نص في القانون فضلاً عن إنها جعلت تكوين الجمعية أمراً جوازياً للملاك (البشير، طه ، مصدر سابق، ص 156) .

لذلك حاول المشرع العراقي في المادة(9) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق إضفاء الصفة الإلزامية على تكوين جمعية للملاك تتولى إدارة الأجزاء المشتركة في البناء ،وبذلك تنتفي صفة الجواز في تأسيس الجمعية التي نصت عليها المادة(12) من تعليمات التسجيل

العقاري باعتبار ان أحكام القانون تسمو من حيث المرتبة والقوة القانونية على التعليمات حيث نصت المادة(9) منه على(أولاً: تؤسس بحكم هذا القانون جمعية بين الملاك لإدارة الأجزاء المشتركة في البناء ،وتتمتع بالشخصية المعنوية لهذا الغرض ثانياً: يعتبر جميع ملاك الطوابق أو الشقق أو شاغلوها الفعليون أعضاء في الجمعية ،ويكون الشاغل الفعلي للطابق أو الشقة ممثلاً لمالكها في علاقته بالجمعية ويحل محله في الحقوق والواجبات عدا ما كان ملازماً لصفة المالك ثالثاً: يعتبر أصحاب الطابق أو الشقة الواحدة أو من يمثلهم شخصاً واحداً بالنسبة للعضوية في الجمعية) .

وتخضع جمعية الملاك إلى أحكام قانون التعاون المرقم 15 لسنة 1992 في ما يتعلق بتنظيم الحسابات والرقابة والإشراف على الجمعية طبقاً للمادة(10/ثانياً) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي .

ويتضح مما تقدم ان المشرع العراقي منح جمعية الملاك سلطة وضع نظام داخلي ينظم إدارة الأجزاء المشتركة ،ويكفل حسن الانتفاع بها كما أخضع الجمعية لرقابة قانون التعاون في الجوانب المالية والإدارية ضماناً لحسن إدارة الملكية المشتركة ،وينتقد موقف المشرع العراقي في المادة(14) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات لأنه لم يبين الجهة المختصة بإعادة النظر في صلاحيات جمعية الملاك ،والإجراءات الواجب إتباعها إضافة إلى انه لم يبين الأثر المترتب على عدم إجراء هذه المراجعة بعد انقضاء الخمس سنوات .

يرى المشرع العراقي إمكانية النظر في صلاحيات وموارد جمعية الملاك فيما يتعلق بالسلطات الممنوحة لها في إدارة الأجزاء المشتركة ،ومصادر تمويلها كالرسوم المنصوص عليها في هذا القانون كلما دعت الحاجة إلى تعديل النظام القانوني الخاص بجمعية الملاك بعد مضي خمس سنوات على نفاذه طبقاً للمادة(14) من قانون تنظيم ملكيات الطوابق والشقق في العمارات العراقي .

أما المادة(11) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي نصت على انه(أولاً: إذا هلك البناء كلا أو جزءاً لأي سبب التزم الملاك بإعادة تجديده أو تشييده وفق ما تقرره الجمعية بالأغلبية المنصوص عليها في نظامها الداخلي على ان يخصص ما يستحق من تعويض بسبب هلاك البناء لإعمال التجديد أو التشييد ثانياً: إذا رفض احد الملاك الإذعان لقرار الجمعية يكون ملزماً ببيع حقوقه إلى باقي الملاك أو بعضهم بالثمن الذي تقرره المحكمة بناء على طلب من رئيس الجمعية وعند رفضهم الشراء تباع حقوقه بالطرق

المقررة في قانون التنفيذ) ،ومن نص المادة أعلاه نلاحظ ان قرارات جمعية الملاك بالأغلبية ملزمة لجميع الملاك في حالة هلاك البناء كلاً أو جزءاً وأعطت لرئيس الجمعية حق مراجعة المحكمة إذا رفض احد الملاك الالتزام بقرار الجمعية الخاص بإعادة تشييد البناء أو تجديده ،وطبقاً للقواعد العامة في القانون المدني يمكن للمتضرر اللجوء إلى المحكمة المختصة وطلب إبطال قرار جمعية الملاك أو عدم نفاذه بحقه علماً انه يجب ان تكون للمدعي مصلحة مباشرة من القرار المطعون فيه كقرار فرض مبالغ غير قانونية أو حرمانه من الانتفاع بجزء مشترك .

وجود أجزاء مشتركة في البناء معدة للاستعمال الدائم من جانب ملاك هذا البناء يقتضي وجود هيئة تقوم على إدارتها حتى تكفل حق الانتفاع بها من جانب الجميع هذه الهيئة يطلق عليها القانون المصري اتحاد ملاك طبقات أو شقق البناء الواحد ،وتشكل هذه الهيئة من ملاك الطبقات والشقق فيما بينهم بقصد إدارة الأجزاء المشتركة في العقارات المبنية ،ويتمتع الاتحاد بالشخصية الاعتبارية حيث ان القانون قرر له ذمة مالية مستقلة ،ويجيز له التقاضي باسمه عن طريق من يمثله ،وتثبت الشخصية المعنوية للاتحاد بالقدر اللازم لتحقيق الغرض منه وهو القيام بأعمال إدارة الأجزاء المشتركة في البناء (سعد، 2005، ص 183/182) .

ومما تقدم نلاحظ ان المشرع العراقي جعل الجمعية تتولى إدارة الأجزاء المشتركة في ملكيات الطبقات والشقق بخلاف المشرع المصري خول اتحاد الملاك إدارة الأجزاء المشتركة فضلاً عن دور الاتحاد في بناء العقارات لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائها ،وكما نصت على ذلك المادة(862) مدني مصري على انه(1- حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات أو شقق جاز للملاك ان يكونوا اتحاداً فيما بينهم 2- ويجوز ان يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء العقارات أو اشتراكها لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائها) ،وبذلك يختلف مفهوم جمعية الملاك الذي جاء به المشرع العراقي عن اتحاد الملاك في القانون المدني المصري إذ إن المشرع المصري أخذ بفكرة الجواز في تكوين اتحاد الملاك وفق المادة(862) منه في حين المشرع العراقي اتجه إلى إضفاء صفة الإلزامية على تكوين جمعية الملاك لإدارة الأجزاء المشتركة في العمارة في المادة(9) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات .

وبمقتضى قانون إيجار الأماكن رقم 49 لسنة 1977 المصري أصبح اتحاد الملاك وجوبياً إذا جاوز عدد الطوابق أو الشقق خمسة طبقاً للمادة(73) منه حيث نصت على انه(إذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمس وجاوز ملاكها خمسة أشخاص قام بقوة القانون اتحاد

الملاك المنصوص عليه في المادة 862 من القانون المدني، وفي تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة أو الشقة الواحدة واحداً ولو تعددوا، ويكون البائع للعقار بالتقسيم عضواً في الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل أقساط الثمن كما يكون المشتري بعقد غير مسجل عضواً في الاتحاد).

ونصت المادة (74) من قانون إيجار الأماكن المصري على أن (يصدر وزير الإسكان والتعمير بقرار منه نظاماً نموذجياً لاتحادات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالأجزاء المشتركة بالعقارات وحسن إدارتها ويتضمن النظام كيفية سير العمل بالاتحاد وقواعد تحديد التزامات وواجبات أعضائه وتنظيم استعمالهم لحقوقهم وقواعد تمثيل ملاك الطبقة أو الشقة أو بائع العقار إذا تعددوا، وبيان أحوال استحقاق اجر مأمور الاتحاد وقواعد تحديده، وعلى اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون أن تعدل أوضاعها بما يتفق مع أحكامه، وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه في هذه المادة، ويسري حكم الفقرة السابقة على المباني التي يتكون بها اتحادات ملاك العقارات والتي تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة السابقة).

فاتحاد الملاك في القانون المدني المصري جواز لا إجباري أما في القانون الفرنسي الصادر في يونيو سنة 1938 فاجتماع ملاك الطبقات والشقق في اتحاد إجباري ويتم بحكم القانون ذلك أن إدارة المال الشائع في القانون الفرنسي في الشيوخ العادي لا بد فيه من الإجماع وهذا النظام يتعدى تطبيقه في الأجزاء الشائعة للبناء الواحد ومن جعل القانون الفرنسي اجتماع الملاك في اتحاد أمراً إجبارياً في حين أن القانون المصري قد نظم الشيوخ العادي تنظيمياً يكفل للأغلبية حق الإدارة فلم تكن هناك ضرورة ملحة كما وجدت في القانون الفرنسي إلى جعل اتحاد الملاك إجبارياً (السنهوري، مصدر سابق، ص 1027).

الأصل أن يضع الاتحاد بموافقة جميع الأعضاء نظاماً لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته طبقاً للمادة (863) مدني مصري .

وإذا لم يوجد نظام للإدارة تكون إدارة الأجزاء المشتركة من حق الاتحاد، وتكون قراراته في ذلك ملزمة بشرط أن يدعى جميع ذوي الشأن بكتاب موصى عليه إلى الاجتماع، وأن تصدر القرارات من أغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الانصباء طبقاً للمادة (864) مدني مصري .

يتولى الاتحاد بنفس الأغلبية تعيين مأمور (منصور، مصدر سابق، ص 171).

ويجوز للاتحاد بالأغلبية القيام بأعمال الإدارة المعتادة وغير المعتادة فله ان يبرم أي تامين مشترك من الأخطار التي تهدد العقار أو الشركاء في جملتهم، وله ان يأذن في إجراء أية أعمال أو ترتيبات مما يترتب عليها زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه، وذلك على نفقة من يطلبه من الملاك وبما يضعه الاتحاد من شروط، وما يفرضه من تعويضات، والتزامات أخرى لمصلحة الشركاء طبقاً للمادة (865) مدني مصري، ولا يوجد ما يقابلها من مادة في قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقية لسنة 2001 .

يكون لاتحاد الملاك مأمور تعيينه أغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الانصباء يتولى تنفيذ قراراته فإذا لم تتوافر هذه الأغلبية عين المأمور بأمر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بناء على طلب احد الشركاء بعد إعلان الملاك الآخرين لسماع أقوالهم، وللمأمور ان يقوم من تلقاء نفسه إذا اقتضى الأمر بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها، وله ان يطالب كل ذي شأن بتنفيذ هذه الالتزامات، ويمثل المأمور الاتحاد أمام القضاء حتى في مخاصمة الملاك إذا كانت مصلحة الاتحاد أو حماية العقار المشترك تستوجب ذلك قانوناً (قاسم، مصدر سابق، ص 186) .

وللأغلبية العادية أيضا ان تقرر إجراء تحسينات جديدة في العقار وحيث يلتزم كافة الشركاء بالمساهمة في نفقاتها كل بنسبة قيمة ما يملك فلاتحاد ان يقرر القيام ببعض الأعمال على نفقة كافة الأعضاء التي من شأنها أن تزيد من قيمة البناء المقام عليها المبنى وله في سبيل ذلك ان يقترض، وان يرهن البناء ضماناً للقرض، وأخذ الطبقة الجديدة ملكاً شائعاً لكافة الملاك يديرها الاتحاد، ويستغلها ويسدد من نحتها القرض ثم يقسم الغلة من بعد على الأعضاء كل بنسبة حصته في الطبقة الجديدة، وله أن يبيعها مفرزة لمالك جديد يصبح عضواً في الاتحاد، وقد يسمح الاتحاد لأحد الملاك القدامى أو شخص آخر جديد ببناء هذه الطبقة على نفقته ثم يملكها، ويصبح عضواً في الاتحاد وذلك بشروط يتفق عليها مع الاتحاد طالما كان هذا العمل متحققاً مع مصلحة باقي الملاك وإذا لم تتوافر الأغلبية اللازمة للقيام بهذه الأعمال الجديدة التي تترتب عليها زيادة قيمة العقار فأن للاتحاد ان يأذن للمالك الذي طلب ان يقوم بهذه الأعمال ان يقوم بها على نفقته الخاصة وذلك بالشروط التي يحددها الاتحاد كأن يفرض على هذا المالك تعويض بقية الملاك عن حرمانهم من الانتفاع ببعض الأجزاء المشتركة إثناء القيام بالأعمال المطلوبة (أبو السعود، 2004، ص 112) .

الخاتمة

وتوصلنا في نهاية بحثنا لموضوع (التنظيم القانوني للملكية العقارية في العمارة) إلى عدد من النتائج والتوصيات كالآتي :-

أولاً: النتائج

- 1- ان مالك الشقة يتمتع بجميع حقوق المالك في الملكية المفترزة لذلك يحق له ان يستعمل الشقة بنفسه للسكن أو أي استعمال مشروع، وله حق ان يتيح لغيره استعمالها مثل الإيجار والإعارة أو يتركها دون استعمال لكن بشرط ألا يسبب ضرراً لبقية المالك أو يخالف نظام العمارة .
- 2- ان الأجزاء المشتركة في طبقات البناء تعتبر مملوكة ملكية شائعة وهي من قبيل الشيوع الإجباري الذي لا يقبل القسمة وحصّة كل مالك في هذه الأجزاء تكون بنسبة قيمة الجزء المفترز الذي له في الدار .
- 3- ان العبرة في تحديد الأجزاء المشتركة هي بأن تكون هذه الأجزاء معدة للاستعمال المشترك لجميع الملاك ما لم يوجد في سند الملك ما يخالف ذلك .
- 4- تكاليف الأجزاء المشتركة تقع على عاتق المالك في العمارة كلا بنسبة الجزء المفترز الذي يملكه، والتزامهم يكون عينياً لا يستطيع كل منهما التخلص منه إلا عن طريق التخلي عن ملكية شقته .
- 5- المشرع العراقي جعل الجمعية المتكونة من الملاك تتولى إدارة الأجزاء المشتركة في ملكيات الطبقات والشقق، وألزم المشرع العراقي تكوين جمعية الملاك في المادة (9) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات لسنة 2001، ولم يترك الأمر لمحض إرادة الملاك بخلاف المشرع المصري منح اتحاد الملاك سلطة إدارة الأجزاء المشتركة وتكوين اتحاد الملاك هو الجواز والاختيار فضلاً عن دور الاتحاد في بناء العقارات لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائها .
- 6- النظام الداخلي الذي تضعه جمعية الملاك لإدارة الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات لا يعد عقداً، وإنما هو نظاماً ملزماً لجميع الملاك بحكم انضمامهم إلى الجمعية حتى، ولو لم يشارك بعضهم في وضعه .
- 7- اخضع المشرع العراقي جمعية الملاك إلى بعض أحكام قانون التعاون العراقي لسنة 1992 فيما يتعلق بالشؤون المالية لضمان حسن إدارة المال المشترك ومنع سوء التصرف به .

ثانياً: التوصيات

- 1- نأمل من المشرع العراقي إيراد نص قانوني يحدد فيه المعيار القانوني الدقيق الذي يعتمد عليه في تحديد الملكية العقارية الشائعة في العمارة فهل يمكن الاعتماد في تحديدها على طبيعة الجزء أساسي أم لا ؟ أم بتخصيصه للمنفعة المشتركة أم بالاتفاق بين المالك في العمارة، وهذا يؤدي إلى توحيد التفسير بين الفقه والقضاء، وعدم اختلافهم بشأنه .

- 2- نتمنى من المشرع العراقي إيراد نص قانوني يحدد حصة كل مالك للشقة في الأجزاء المشتركة تحديداً مادياً دقيقاً لقطع النزاعات التي من الممكن ان تثار بين الملاك في العمارة في تلك الأجزاء بنسبة قيمة طابقه أي حصص الشركاء مختلفة حسب مساحة الشقة وموقعها، وقيمتها .
- 3- نأمل من المشرع العراقي إعادة النظر في نص المادة (14) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات ،وبيان الجهة المختصة في إعادة النظر في صلاحيات جمعية الملاك فيما يخص صلاحيتها في إدارة الأجزاء المشتركة في العمارة ،ومصادر تمويلها .
- 4- نتمنى من المشرع العراقي إيراد نص قانوني يقابل نص المادة(865) مدني مصري في قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي لسنة 2001 لجمعية الملاك والتي نصت على انه(للاتحاد بأغلبية الأصوات المنصوص عليها في المادة السابقة أن يفرض أي تأمين مشترك من الأخطار التي تهدد العقار أو الشركاء في جملتهم وله أن يأذن في إجراء أية أعمال أو ترتيبات مما يترتب عليها زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه وذلك على نفقة من يطلبه من الملاك وبما يضعه الاتحاد من شروط وما يفرضه من تعويضات ،والتزامات أخرى لمصلحة الشركاء) .

المصادر

أولاً: الكتب اللغوية

- 1- ابن منظور، لسان العرب، ج 10، دار صادر ، بيروت ، 2003 .
- 2- أحمد فتح الله، معجم ألفاظ الفقه الجعفري، ط1، مطابع المدوخل ، الدمام ، 1995 .
- 3- سعدي أبو حبيب ، القاموس الفقهي ، ط2، دار الفكر للنشر، دمشق، 1988.
- 4- الفيروز آبادي، القاموس المحيط ، مؤسسة الرسالة ، بيروت ، 2005 .
- 5- محمد بن أبي بكر الرازي، مختار الصحاح، دار الرسالة، بيروت، 1999 .
- 6- محمود عبد الرحمن عبد المنعم، معجم المصطلحات والألفاظ الفقهية، ج3، دار الفضيلة للنشر، القاهرة، بدون سنة نشر .

ثانياً: الكتب القانونية

- 1- رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، 2004 .
- 2- صلاح الدين الناهي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، ج1، شركة الطبع والنشر الأهلية، بغداد، 1961 .



- 3- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، ط3، ج8، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، 2000 .
- 4- فايز أحمد عبد الرحمن، الحقوق العينية الأصلية، ط1، الناشر دار النهضة العربية، القاهرة، 2007، .
- 5- محمد حسن قاسم ، موجز الحقوق العينية الأصلية، ط1، ج1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، 2006 .
- 6- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2003 .
- 7- محمد طه البشير، د.غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية ، ج1، الناشر مكتبة السنهوري، بغداد، 2008 .
- 8- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005 .

القوانين

- 1- القانون المدني العراقي رقم(40) لسنة 1951 .
- 2- القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948 .
- 3- قانون إيجار الأماكن المصري رقم 49 لسنة 1977 .
- 4- قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي رقم(61) لسنة 2001.