



الملكية المشتركة في المجمعات السكنية الحديثة في ضوء أحكام القانون المدني: دراسة تحليلية Joint Ownership in Modern Residential Complexes in Light of the Provisions of Civil Law: An Analytical Study

م.د صادق عيال فلحي حساب
جامعه واسط كلية القانون

sadeq201@uowasit.edu.iq

Lecturer Dr. Sadiq Ayal Falhi Hisab
College of Law, University of Wasit
Iraq

المستخلص

يتناول هذا البحث موضوع الملكية المشتركة في المجمعات السكنية الحديثة في ضوء أحكام القانون المدني العراقي، بوصفه من الموضوعات القانونية التي برزت أهميتها نتيجة التوسع العمراني وانتشار المشاريع السكنية الحديثة. ويهدف البحث إلى بيان مفهوم الملكية المشتركة وطبيعتها القانونية، وتحليل الأساس التشريعي المنظم لها، وبيان حقوق الملاك والتزاماتهم في الأجزاء الخاصة والمشاركة. كما يناقش أبرز المنازعات العملية الناشئة عن إدارة واستعمال الأجزاء المشتركة وآليات معالجتها قانونياً. وقد اعتمد البحث المنهج التحليلي من خلال دراسة النصوص التشريعية العراقية والآراء الفقهية والدراسات القانونية ذات الصلة. وتوصل إلى أن الملكية المشتركة تمثل نظاماً قانونياً خاصاً يجمع بين الملكية الفردية والملكية الجماعية، وأن التطورات العمرانية الحديثة تقتضي تطوير التشريعات المنظمة لها بما يحقق الاستقرار القانوني ويحمي حقوق الملاك. كما أكد البحث أهمية تعزيز الإدارة الفاعلة للمرافق المشتركة وتفعيل الوسائل القانونية المناسبة لتسوية المنازعات الناشئة عنها. الكلمات المفتاحية: الملكية المشتركة، المجمعات السكنية الحديثة، القانون المدني العراقي، ملكية الطوابق والشقق، الأجزاء المشتركة.

Abstract

This study examines the issue of joint ownership in modern residential complexes under the provisions of Iraqi civil law, as it has become increasingly important due to urban expansion and the widespread development of modern housing projects. The research aims to clarify the concept and legal nature of joint ownership, analyze its legislative foundation, and identify the rights and obligations of owners concerning both private and common areas. It also discusses the most significant practical disputes arising from the management and use of common areas and the legal mechanisms available for resolving them. The study adopts the analytical approach through the examination of Iraqi legal provisions, jurisprudential opinions, and relevant legal studies. It concludes that joint ownership constitutes a special legal system combining individual and collective ownership and that contemporary urban developments necessitate the modernization of the legal framework governing it to ensure legal stability and protect owners' rights. The study also emphasizes the importance of effective management of common facilities and the activation of appropriate legal mechanisms for dispute resolution.

Keywords: Joint Ownership, Modern Residential Complexes, Iraqi Civil Law, Ownership of Floors and Apartments, Common Areas.

المقدمة

شهدت المجتمعات المعاصرة تطوراً عمرانياً متسارعاً رافقه توسع ملحوظ في إنشاء المجمعات السكنية الحديثة والأبنية متعددة الطوابق، الأمر الذي أدى إلى ظهور أنماط جديدة من العلاقات القانونية المرتبطة بحق الملكية العقارية. وقد أفرز هذا الواقع الحاجة إلى تنظيم قانوني خاص يجمع بين الملكية الفردية للوحدات السكنية والملكية



المشتركة للمرافق والخدمات العامة التي لا يمكن الاستغناء عنها في الحياة السكنية المعاصرة. ومن هنا برز نظام الملكية المشتركة بوصفه أحد النظم القانونية الحديثة التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين حقوق الملاك في الوحدات الخاصة وحقوقهم المشتركة في الأجزاء والمرافق المخصصة لخدمة جميع السكان. وتكتسب الملكية المشتركة أهمية متزايدة في ظل انتشار المجمعات السكنية الحديثة في العراق، ولا سيما مع التوجه نحو الاستثمار العقاري وإنشاء المدن والمشروعات السكنية المتكاملة التي تضم مرافق خدمية وترفيهية وأمنية مشتركة. وقد استلزم ذلك تدخل المشرع لتنظيم العلاقات القانونية الناشئة بين الملاك وتحديد نطاق حقوقهم والتزاماتهم ووضع الآليات الكفيلة بإدارة الأجزاء المشتركة وتسوية المنازعات التي قد تنشأ بشأنها. وعلى الرغم من وجود قواعد قانونية تنظم ملكية الطبقات والشقق في التشريع العراقي، فإن التطورات العمرانية الحديثة أفرزت العديد من الإشكالات العملية المرتبطة بإدارة واستعمال الأجزاء المشتركة وتوزيع النفقات والخدمات المشتركة، الأمر الذي يستدعي دراسة تحليلية لبيان مدى كفاية التنظيم القانوني القائم في مواجهة هذه التحديات ومدى ملاءمته لمتطلبات المجمعات السكنية الحديثة.

أهمية البحث

تتجلى أهمية البحث في كونه يتناول موضوعاً يرتبط بواقع عمراني متنامٍ في العراق يتمثل في انتشار المجمعات السكنية الحديثة وما تثيره من علاقات قانونية معقدة بين الملاك. كما تنبع أهميته من الحاجة إلى بيان الأحكام القانونية المنظمة للملكية المشتركة وتوضيح حقوق الملاك والتزاماتهم في الأجزاء الخاصة والمشاركة. وتبرز أهمية البحث كذلك في إلقاء الضوء على أبرز المنازعات العملية المرتبطة بإدارة المرافق المشتركة وسبل معالجتها قانونياً، بما يسهم في تعزيز الاستقرار القانوني والاجتماعي داخل المجمعات السكنية الحديثة. فضلاً عن ذلك، فإن البحث قد يسهم في دعم الجهود التشريعية الرامية إلى تطوير القواعد القانونية المنظمة للملكية المشتركة بما يتلاءم مع متطلبات التنمية العمرانية الحديثة.

مشكلة البحث

تتمثل مشكلة البحث في التساؤل الرئيس الآتي: إلى أي مدى نجح التنظيم القانوني للملكية المشتركة في التشريع العراقي في تنظيم العلاقات القانونية الناشئة داخل المجمعات السكنية الحديثة ومعالجة المنازعات المرتبطة بالأجزاء والمرافق المشتركة؟

ويتفرع عن هذا التساؤل عدد من التساؤلات الفرعية، منها:

١. ما المقصود بالملكية المشتركة وما طبيعتها القانونية؟
٢. ما الأساس القانوني الذي تستند إليه الملكية المشتركة في التشريع العراقي؟
٣. ما الحقوق والالتزامات التي تترتب على الملاك في المجمعات السكنية الحديثة؟

منهجية البحث

اعتمد البحث المنهج التحليلي من خلال دراسة النصوص القانونية المنظمة للملكية المشتركة في التشريع العراقي، ولا سيما أحكام القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل وقانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠، وتحليل مضامينها القانونية وبيان مدى انطباقها على المجمعات السكنية الحديثة. كما استعان البحث بالفقه القانوني والدراسات القانونية المتخصصة ذات الصلة لتفسير الأحكام القانونية وتحليل الإشكالات العملية المرتبطة بالملكية المشتركة وبيان الحلول القانونية المناسبة لها.

هيكلية البحث

لمعالجة مشكلة البحث، تم تقسيمه إلى مبحثين؛ تناولنا في المبحث الأول ماهية الملكية المشتركة في المجمعات السكنية الحديثة وأساسها القانوني من خلال بيان مفهومها وطبيعتها القانونية والأساس الذي تستند إليه في أحكام القانون المدني. أما المبحث الثاني فقد حُصص لبيان الأحكام القانونية للملكية المشتركة، من حيث حقوق الملاك والتزاماتهم، والإشكالات العملية التي تثيرها ووسائل معالجتها قانوناً.



المبحث الأول

ماهية الملكية المشتركة في المجمعات السكنية الحديثة وأساسها القانوني
تعد الملكية المشتركة من النظم القانونية التي فرضتها التحولات العمرانية الحديثة وما رافقها من انتشار الأبنية متعددة الطوابق والمجمعات السكنية المتكاملة، إذ لم تعد الملكية العقارية تقتصر على الصورة التقليدية القائمة على استئثار شخص واحد بعقار مستقل، وإنما أصبحت تقوم في كثير من الأحيان على اشتراك عدد من الأشخاص في الانتفاع بمرافق وخدمات مشتركة مع احتفاظ كل منهم بملكية مستقلة لوحدها الخاصة. وقد استدعى ذلك وضع تنظيم قانوني يحدد طبيعة هذه الملكية ويبين الأساس الذي تستند إليه والآثار المترتبة عليها، بما يضمن تحقيق التوازن بين المصالح الفردية للملاك والمصلحة الجماعية المرتبطة بالأجزاء المشتركة (أبو قرين، ٢٠١١، ص ٢١). ومن ثم فإن دراسة ماهية الملكية المشتركة والأساس القانوني المنظم لها تمثل مدخلاً ضرورياً لفهم الأحكام القانونية التي تحكم المجمعات السكنية الحديثة والعلاقات الناشئة بين الملاك فيها. وعليه سنقوم بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين سنتناول في المطلب الأول مفهوم الملكية المشتركة وطبيعتها القانونية. ومن ثم سننتقل للحديث عن الأساس القانوني للملكية المشتركة في أحكام القانون المدني في المطلب الثاني.

المطلب الأول

مفهوم الملكية المشتركة وطبيعتها القانونية

تمثل الملكية المشتركة أحد الأنظمة القانونية الخاصة التي نشأت استجابةً للتطور العمراني والحاجة إلى تنظيم العلاقات القانونية الناشئة عن تعدد الملاك في العقار الواحد. ويقتضي فهم هذا النظام الوقوف على مفهومه وخصائصه وتمييزه عن الأنظمة القانونية المشابهة، فضلاً عن تحديد طبيعته القانونية التي تشكل الأساس في بيان الحقوق والالتزامات المترتبة عليه. وتزداد أهمية ذلك في المجمعات السكنية الحديثة التي تتداخل فيها عناصر الملكية الفردية مع الملكية الجماعية بصورة تجعل من الضروري تحديد الإطار القانوني الحاكم لهذه العلاقة المركبة (الوكاري، ٢٠٠٨، ص ٣٥). وعليه سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين سنتناول في الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة وخصائصها. ومن ثم سننتقل للحديث عن الطبيعة القانونية للملكية المشتركة وتمييزها عن الأنظمة المشابهة في الفرع الثاني.

الفرع الأول

تعريف الملكية المشتركة وخصائصها

تعد الملكية المشتركة من النظم القانونية التي برزت أهميتها مع التطور العمراني وازدياد الحاجة إلى إنشاء الأبنية متعددة الطبقات والمجمعات السكنية الحديثة، إذ لم تعد القواعد التقليدية للملكية العقارية كافية لتنظيم العلاقات القانونية الناشئة عن تعدد الملاك في عقار واحد مع اشتراكهم في الانتفاع بمرافق وخدمات مشتركة. وقد أدى ذلك إلى ظهور نظام قانوني يجمع بين الملكية الفردية للأجزاء المفروزة والملكية الشائعة للأجزاء المعدة للاستعمال المشترك، وهو ما اصطلح على تسميته بالملكية المشتركة أو ملكية الطبقات والشقق (السنهوري، د.ت، ج ٨، ص ٨٢٣-٨٢٤). ويقصد بالملكية المشتركة ذلك النظام الذي تكون فيه لكل مالك ملكية مستقلة على جزء مفرز من العقار، كالشقة أو الوحدة السكنية، مع اشتراكه في ملكية الأجزاء والمرافق المشتركة اللازمة لاستعمال تلك الوحدة والانتفاع بها، مثل الأساسات والجدران الرئيسية والمداخل والممرات والسلالم والمصاعد وشبكات المياه والكهرباء والمجاري وغيرها من المرافق المشتركة. وتقوم هذه الملكية على فكرة التلازم بين الحقين؛ حق الملكية المنفردة على الجزء الخاص، وحق الملكية الشائعة على الأجزاء المشتركة، بحيث لا يمكن الفصل بينهما قانوناً (السنهوري، د.ت، ج ٨، ص ٨٢٦). وقد عرف الفقه المدني هذا النظام بأنه صورة خاصة من صور الملكية العقارية تنشأ عندما يكون العقار مقسماً إلى أجزاء مفروزة مملوكة ملكية مستقلة لأشخاص مختلفين، مع بقاء بعض الأجزاء الأخرى مملوكة لهم على الشيوع بسبب تخصيصها للمنفعة المشتركة. ويتميز هذا النظام عن الشيوع العادي بأن الاشتراك في الأجزاء المشتركة ليس غاية في ذاته، وإنما يعد وسيلة لازمة للانتفاع بالأجزاء الخاصة واستعمالها على الوجه المخصص لها (مرقس، ١٩٩٨، ج ١، ص ٣٩٣). ويجد هذا النظام أساسه في أحكام القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل، الذي اعترف بملكية الطبقات والشقق وأجاز أن تكون أجزاء البناء المختلفة محلاً لملكية مستقلة مع اشتراك أصحابها في ملكية الأجزاء المعدة للاستعمال المشترك. ويلاحظ أن هذه الأحكام جاءت استجابةً للتحولات العمرانية التي شهدتها المجتمعات الحديثة، والتي أفرزت الحاجة إلى تنظيم قانوني يوازن بين الحقوق الفردية للملاك والمصلحة الجماعية المرتبطة باستعمال الأجزاء المشتركة وصيانتها (القانون المدني العراقي، ١٩٥١، المواد ١٠٨١-١٠٩٧).



وتتسم الملكية المشتركة بعدد من الخصائص القانونية التي تمنحها طبيعة متميزة عن غيرها من الأنظمة القانونية المشابهة. فمن أهم هذه الخصائص ازدواجية المركز القانوني للمالك، إذ يجمع في الوقت ذاته بين صفة المالك المنفرد لجزء خاص وصفة الشريك على الشيوع في الأجزاء المشتركة. ويترتب على ذلك تمتع المالك بسلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف بالنسبة لملكه الخاص، مع التزامه باحترام حقوق بقية الملاك في الأجزاء المشتركة وعدم الإضرار بها أو تعطيل الغرض المخصص لها (مرقس، ١٩٩٨، ج ١، ص ٣٩٥). كما تتميز الملكية المشتركة بخاصية عدم قابلية الأجزاء المشتركة للقسمة، لأن هذه الأجزاء أعدت بطبيعتها لخدمة جميع الوحدات السكنية داخل العقار أو المجمع السكني. ولذلك فإن تقسيمها أو التصرف فيها بصورة مستقلة يؤدي إلى الإخلال بالمنفعة المشتركة التي أنشئت من أجلها، الأمر الذي يجعل بقاءها في حالة شيوع دائم ضرورة قانونية وعملية في آن واحد. ومن الخصائص الجوهرية لهذا النظام أيضاً تبعية الحصة الشائعة في الأجزاء المشتركة للجزء المفروز، إذ لا يجوز للمالك أن يتصرف في حصته في الأجزاء المشتركة منفصلة عن الوحدة السكنية التي تتبعها، كما لا يجوز له التنازل عنها أو ترتيب حق عيني مستقل عليها. وعند انتقال ملكية الوحدة السكنية إلى شخص آخر تنتقل معها تلقائياً الحقوق والالتزامات المرتبطة بالأجزاء المشتركة دون حاجة إلى اتفاق خاص (السنهوري، د.ت، ج ٨، ص ٨٣٠-٨٣١).

ويضاف إلى ما تقدم أن الملكية المشتركة تقوم على مبدأ التعاون والتضامن بين الملاك، لأن حسن إدارة الأجزاء المشتركة وصيانتها يتطلب مساهمة جميع الملاك في تحمل النفقات والالتزام بالقواعد المنظمة لاستعمال هذه الأجزاء. وتزداد أهمية هذا المبدأ في المجمعات السكنية الحديثة التي تضم مرافق خدمية واسعة النطاق كالحدايق المركزية ومواقف السيارات والمنشآت الترفيهية وشبكات الخدمات المتكاملة، مما يجعل الإدارة الجماعية عنصراً أساسياً لاستمرار الانتفاع بهذه المرافق وتحقيق الغاية التي أنشئت من أجلها (مرسي باشا، ٢٠٠٥، ج ٥، ص ٢٨٠-٢٨١).

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية للملكية المشتركة وتمييزها عن الأنظمة المشابهة

يثير نظام الملكية المشتركة إشكالية فقهية تتعلق بتحديد طبيعته القانونية، وذلك بسبب خصوصية البناء القانوني الذي يقوم عليه، إذ يجمع بين عناصر الملكية الفردية وعناصر الملكية الشائعة ضمن إطار قانوني واحد. وقد انقسم الفقه بشأن التكييف القانوني لهذا النظام إلى اتجاهات متعددة، فذهب اتجاه إلى اعتباره صورة من صور الشيوع المنظم، تأسيساً على وجود أجزاء مشتركة يملكها جميع أصحاب الوحدات السكنية على الشيوع. في حين رأى اتجاه آخر أن الملكية المشتركة تمثل نظاماً قانونياً مستقلاً يختلف عن الشيوع التقليدي من حيث الأساس والأحكام والآثار القانونية، نظراً لارتباط الملكية الشائعة فيه بملكية مفروزة مستقلة لا يجوز فصلها عنها (السنهوري، د.ت، ج ٨، ص ٨٢٥).

ويبدو أن الاتجاه الأخير هو الأقرب إلى طبيعة هذا النظام، لأن الملكية المشتركة لا تقوم على مجرد اشتراك عدة أشخاص في ملكية مال واحد كما هو الحال في الشيوع العادي، وإنما تقوم على ازدواجية الملكية، حيث يمتلك كل شخص جزءاً مفروزاً مستقلاً يتمتع بشأنه بجميع سلطات المالك، وفي الوقت ذاته يشارك غيره في ملكية الأجزاء اللازمة لاستعمال ذلك الجزء والانتفاع به. ومن ثم فإن الملكية المشتركة تعد نظاماً قانونياً ذا طبيعة مركبة يجمع بين الملكية الفردية والملكية الجماعية بصورة متلازمة لا يمكن فصل أحدهما عن الآخر (مرقس، ١٩٩٨، ج ١، ص ٣٩٧).

وتتجلى خصوصية الطبيعة القانونية للملكية المشتركة في أن الحصة الشائعة في الأجزاء المشتركة تعد تابعة للجزء المفروز وتدور معه وجوداً وعدماً. فالمالك لا يستطيع التصرف في حصته الشائعة مستقلة عن وحدته السكنية، كما لا يجوز له طلب قسمة الأجزاء المشتركة أو إنهاء حالة الشيوع فيها، لأن الغرض الذي خصصت له هذه الأجزاء يقتضي بقاءها مملوكة على الشيوع بصورة دائمة لخدمة جميع الملاك. ولذلك فإن الشيوع في الملكية المشتركة يختلف عن الشيوع العادي الذي يملك فيه الشركاء الحق في طلب القسمة وإنهاء حالة الشيوع متى توافرت شروطها القانونية (السنهوري، د.ت، ج ٨، ص ٨٣٠). ويقتضي تحديد الطبيعة القانونية للملكية المشتركة تمييزها عن بعض الأنظمة القانونية المشابهة التي قد تختلط بها من الناحية العملية. ومن أهم هذه الأنظمة نظام الشيوع العادي. ففي الشيوع التقليدي ينصب حق الملكية على كامل المال الشائع دون إفراز مادي لحصة كل شريك، وتكون لكل شريك حصة معنوية غير مفروزة في المال كله. أما في الملكية المشتركة فإن لكل مالك جزءاً مفروزاً ومستقلاً يباشر عليه سلطات الملكية بصورة منفردة، إلى جانب حصة شائعة في الأجزاء المشتركة المرتبطة بهذا الجزء الخاص. كما أن



الشريك في الشيوع العادي يستطيع من حيث الأصل طلب القسمة، بينما لا يملك صاحب الوحدة السكنية هذا الحق بالنسبة للأجزاء المشتركة بسبب تخصيصها للمنفعة الجماعية (مرسي باشا، ٢٠٠٥، ج٥، ص ٢٧٩). كذلك تختلف الملكية المشتركة عن حق الارتفاق، رغم اشتراكهما في تحقيق منفعة عقارية معينة. فحق الارتفاق يعد حقًا عينيًا تبعيًا يرد على عقار لمصلحة عقار آخر يملكه شخص مختلف، ويترتب عليه التزام سلبي أو إيجابي محدود على مالك العقار المرتفق به. أما الملكية المشتركة فهي حق ملكية كامل يرد على أجزاء معينة من العقار بصورة شائعة بين جميع الملاك، ولا تقتصر على مجرد تقرير منفعة لعقار على حساب عقار آخر، وإنما تنشئ مركزًا قانونيًا مشتركًا بين الملاك جميعًا فيما يتعلق بالأجزاء المخصصة للاستعمال الجماعي. من الملاحظ بأنه يجب التمييز بين الملكية المشتركة ونظام الانتفاع أو الاستعمال المشترك للمرافق العامة والخاصة. فالمنتفع لا يملك سوى حق استعمال الشيء أو استغلاله في الحدود المقررة قانونًا أو اتفاقًا، في حين أن المالك في نظام الملكية المشتركة يتمتع بحق ملكية حقيقي على الأجزاء المشتركة، وإن كان هذا الحق مقيدًا بالغرض الذي خصصت له تلك الأجزاء وبحقوق باقي الملاك. ولذلك فإن مركزه القانوني يختلف جوهريًا عن مركز المنتفع أو المستعمل العادي (مرقس، ١٩٩٨، ج١، ص ٣٩٨).

ويكتسب تحديد الطبيعة القانونية للملكية المشتركة أهمية عملية كبيرة في المجمعات السكنية الحديثة، لأن هذا التحديد ينعكس على كيفية إدارة الأجزاء المشتركة وتوزيع النفقات المتعلقة بها وتسوية المنازعات الناشئة بشأنها، كما يساعد على تحديد حدود سلطات الملاك في التصرف والاستعمال، وبيان مدى إمكانية تطبيق قواعد الشيوع أو غيرها من القواعد العامة عليها. ومن ثم يمكن القول إن الملكية المشتركة تمثل نظامًا قانونيًا مستقلًا ذا طبيعة خاصة فرضته المتطلبات العمرانية الحديثة، ويستند إلى فكرة التلازم بين الملكية الفردية للوحدات السكنية والملكية الجماعية للأجزاء والمرافق المشتركة، بما يحقق التوازن بين المصالح الفردية للملاك ومتطلبات العيش المشترك داخل المجمعات السكنية الحديثة (كيرة، ١٩٧٧، ص ٥٢٠).

المطلب الثاني

الأساس القانوني للملكية المشتركة في أحكام القانون المدني

إن تحديد ماهية الملكية المشتركة لا يكتمل دون الوقوف على الأساس القانوني الذي تستند إليه في التشريع العراقي، إذ إن التنظيم القانوني يعد الضمانة الأساسية لتحديد حقوق الملاك والتزاماتهم وتنظيم إدارة الأجزاء المشتركة وتسوية المنازعات الناشئة عنها. وقد تدخل المشرع العراقي من خلال القواعد العامة الواردة في القانون المدني والأحكام الخاصة المتعلقة بملكية الطوابق والشقق لوضع إطار قانوني ينظم هذا النوع من الملكية ويعالج ما يترتب عليه من آثار قانونية. ومن هنا تبرز أهمية دراسة النصوص القانونية التي تحكم الملكية المشتركة وبيان مدى انطباقها على المجمعات السكنية الحديثة (الخارجي، ١٩٨٣، ص ٥٩). وعليه سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين سنتحدث في الفرع الأول عن تنظيم الملكية المشتركة في القانون المدني. ومن ثم سننتقل لدراسة نطاق تطبيق أحكام الملكية المشتركة على المجمعات السكنية الحديثة في الفرع الثاني.

الفرع الأول

تنظيم الملكية المشتركة في القانون المدني

تستند الملكية المشتركة في المجمعات السكنية الحديثة إلى أساس قانوني يقوم على مجموعة من القواعد المنظمة لحق الملكية والعلاقات الناشئة عن اشتراك عدة أشخاص في الانتفاع بعقار واحد مع احتفاظ كل منهم بملكية مستقلة لجزء مفرز منه. وقد فرض التطور العمراني واتساع نطاق البناء العمودي على المشرع التدخل لوضع إطار قانوني يحقق التوازن بين الحقوق الفردية للملاك ومتطلبات الاستعمال الجماعي للأجزاء المشتركة، الأمر الذي أدى إلى ظهور تنظيم تشريعي خاص بملكية الطبقات والشقق باعتباره الصورة القانونية الأقرب لنظام الملكية المشتركة في المجمعات السكنية الحديثة. ويعد القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل الأساس العام الذي تستند إليه الأحكام المنظمة للملكية العقارية وحقوق الملاك، إذ وضع المبادئ العامة المتعلقة باستعمال حق الملكية وحدود ممارسته والعلاقات الناشئة بين الملاك المتجاورين والشركاء على الشيوع. وقد أكدت المادة (١٠٥١) من القانون المدني العراقي على مبدأ عدم جواز استعمال المالك لحقه بصورة تضر بالغير ضررًا فاحشًا، وهو مبدأ يكتسب أهمية خاصة في إطار الملكية المشتركة بسبب تدخل المصالح والحقوق بين ملاك الوحدات السكنية داخل البناء أو المجمع السكني الواحد (القانون المدني العراقي، ١٩٥١، المادة ١٠٥١).



ومن الملاحظ بأن القانون المدني العراقي قد وضع القواعد العامة للملكية والشيوع، إلا أن التنظيم الأكثر تحديداً لملكية الطبقات والشقق جاء من خلال قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠، الذي يُعد التشريع الخاص المنظم لهذا النوع من الملكية في العراق. وقد عرف القانون العمارة بأنها البناية المتكونة من طابقين أو أكثر المشيدة بموجب إجازة صادرة عن الجهة المختصة، كما اعتبر الطابق أو الشقة وحدة عقارية مستقلة قابلة للتملك والتصرف بصورة منفردة (قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق، ٢٠٠٠، المادة ١). ويتضح من نص المادة (٣) من القانون المذكور أن المشرع العراقي أخذ بفكرة الازدواج القانوني للملكية، إذ قرر أنه إذا تعدد ملاك الطوابق أو الشقق في بناء واحد وكان كل منهم يملك طابقه أو شقته ملكية مفرزة فإنهم يُعدّون شركاء في ملكية الأرض والأجزاء المعدة للاستعمال المشترك. ويكشف هذا النص عن الطبيعة الخاصة للملكية المشتركة باعتبارها تجمع بين الملكية المفرزة والملكية الشائعة ضمن إطار قانوني واحد، بحيث لا يمكن تصور وجود أحد العنصرين بمعزل عن الآخر (قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق، ٢٠٠٠، المادة ٣). وقد نظم المشرع العراقي مسألة الأجزاء المشتركة التي لا يجوز أن تكون محل ملكية منفردة بسبب تخصيصها لخدمة جميع الملاك، كالأرض والأساسات والجدران الرئيسية والممرات والسلالم والمصاعد وشبكات الخدمات الأساسية. ويهدف هذا التنظيم إلى ضمان استمرار أداء هذه الأجزاء لوظيفتها وتحقيق الانتفاع الجماعي بها، الأمر الذي يبرر إخضاعها لنظام قانوني يختلف عن القواعد التقليدية للملكية الفردية (السنهوري، د.ت.، ج ٨، ص ٨٣١).

ولم يقتصر التنظيم القانوني للملكية المشتركة على تحديد نطاق الحقوق العينية للملاك، بل امتد إلى تنظيم إدارة الأجزاء المشتركة وآليات المحافظة عليها وتوزيع النفقات اللازمة لصيانتها. فالمشرع أدرك أن بقاء المرافق المشتركة وصلاحياتها للاستعمال يتوقف على وجود إدارة جماعية فعالة تلتزم بتنظيم الانتفاع بهذه الأجزاء وضمان عدم الإضرار بها. ومن ثم أصبح تنظيم إدارة العقارات المشتركة جزءاً أساسياً من البناء التشريعي لنظام الملكية المشتركة في العراق (ناجي، ١٩٨٧، ص ٥٣). وقد أكدت الدراسات القانونية الحديثة أن قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ يمثل الإطار التشريعي الأكثر ارتباطاً بالواقع العمراني المعاصر، لأنه جاء لمعالجة الإشكالات العملية التي لم تكن القواعد العامة الواردة في القانون المدني كافية لمواجهتها. ويظهر ذلك بصورة خاصة في المسائل المتعلقة بتحديد الأجزاء المشتركة، وتنظيم علاقة الملاك بعضهم ببعض، وإدارة المرافق المشتركة، وآليات حماية الحقوق الناشئة عن الملكية المشتركة داخل الأبنية والمجمعات السكنية الحديثة (القاضي، ٢٠٢٣، ص ٩٥).

الفرع الثاني

نطاق تطبيق أحكام الملكية المشتركة على المجمعات السكنية الحديثة

أدى التطور العمراني الذي شهدته المدن العراقية خلال العقود الأخيرة إلى انتشار المجمعات السكنية الحديثة بوصفها أحد الحلول الرئيسية لمعالجة أزمة السكن وتلبية متطلبات التوسع الحضري. وقد ترتب على هذا التطور ظهور أنماط جديدة من العلاقات القانونية التي تتجاوز الإطار التقليدي لملكية العقارات المستقلة، إذ أصبح من المألوف أن يملك الشخص وحدة سكنية مستقلة ضمن مشروع عمراني متكامل يشترك سكانه في الانتفاع بمجموعة من المرافق والخدمات العامة. ومن ثم برزت الحاجة إلى تحديد مدى انطباق أحكام الملكية المشتركة على هذه المجمعات وبيان الأساس القانوني الذي يحكم العلاقات الناشئة بين ملاك الوحدات السكنية فيها. ويقصد بنطاق تطبيق أحكام الملكية المشتركة تحديد العقارات والمنشآت التي تخضع لهذا النظام القانوني، والحقوق والالتزامات التي تنشأ عنه، والأشخاص المخاطبين بأحكامه. وفي هذا الإطار فإن الأحكام المنظمة لملكية الطبقات والشقق لا تقتصر على الأبنية متعددة الطوابق بالمعنى التقليدي، وإنما تمتد لتشمل مختلف المشروعات العقارية التي تتوافر فيها عناصر الملكية المفرزة والملكية المشتركة في آن واحد، سواء تمثلت في عمارات سكنية أو مجمعات سكنية مغلقة أو مشاريع استثمارية تضم وحدات سكنية مستقلة ترتبط بمرافق وخدمات مشتركة (القاضي، ٢٠٢٣، ص ٩٨).

وبالعودة إلى أحكام قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ نجد أن المشرع اعتمد معيار وجود أجزاء مستقلة مملوكة ملكية منفردة يقابلها وجود أجزاء ومرافق مشتركة مخصصة لخدمة جميع الملاك أو بعضهم. وبناءً على ذلك فإن العبرة في تطبيق أحكام الملكية المشتركة لا تتمثل في الشكل الهندسي للعقار أو عدد طوابقه فحسب، وإنما في توافر البنية القانونية التي تجمع بين الملكية الخاصة والملكية المشتركة داخل المشروع العقاري الواحد (قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق، ٢٠٠٠، المادتان ١-٢).



وتشمل الأجزاء التي تخضع لنظام الملكية الخاصة الوحدات السكنية المفروزة وما يتبعها من ملحقات يثبت القانون أو سند الملكية اختصاص مالك معين بها. أما الأجزاء المشتركة فتشمل الأراضي المخصصة للخدمة العامة داخل المجمع، والمداخل والممرات والحدائق المركزية ومواقف السيارات المشتركة ومنظومات الكهرباء والمياه والصرف الصحي وشبكات الاتصالات والمصاعد والمنشآت الترفيهية والأمنية التي أعدت لخدمة جميع الملاك. وتخضع هذه الأجزاء لأحكام الملكية المشتركة حتى لو اختلفت درجة انتفاع الملاك بها، ما دامت مخصصة لتحقيق منفعة جماعية داخل المجمع السكني (السلطاني، ٢٠٢٤، ص ١٠٩). كما يمتد نطاق تطبيق هذا النظام إلى العلاقات القانونية الناشئة عن إدارة المرافق المشتركة وصيانتها واستعمالها. فالملاك لا يقتصر دورهم على مجرد الانتفاع بالأجزاء المشتركة، وإنما يلتزمون بالمساهمة في تحمل النفقات اللازمة لإدارتها والمحافظة عليها بحسب النسب المقررة قانوناً أو اتفاقاً. ويترتب على ذلك خضوع القرارات المتعلقة بإدارة المجمع وتنظيم الانتفاع بالمرافق المشتركة للأحكام القانونية الخاصة بالملكية المشتركة، بما يحقق التوازن بين المصالح الفردية والجماعية داخل المشروع السكني (السنهوري، د.ت، ج ٨، ص ٨٣٢).

وتزداد أهمية تطبيق أحكام الملكية المشتركة في المجمعات السكنية الحديثة بسبب اتساع نطاق الخدمات المشتركة التي تتجاوز في كثير من الأحيان المفهوم التقليدي للأجزاء المشتركة في الأبنية السكنية. فالمجمعات الحديثة غالباً ما تضم منظومات حماية ومراقبة إلكترونية، ومراكز خدمية، ومرافق رياضية وترفيهية، ومساحات خضراء واسعة، الأمر الذي يقتضي وجود إطار قانوني قادر على تنظيم ملكية هذه المرافق وآليات إدارتها وتحديد المسؤولية عن صيانتها. ومن ثم فإن القواعد التقليدية للشيوخ لم تعد كافية بمفردها لمعالجة هذه العلاقات القانونية المعقدة، الأمر الذي يبرر تطبيق أحكام الملكية المشتركة بوصفها نظاماً قانونياً أكثر ملاءمة للواقع العمراني المعاصر (مرقس، ١٩٩٨، ج ١، ص ٣٩٧). وقد أكدت الدراسات القانونية الحديثة أن نجاح المجمعات السكنية الحديثة واستقرارها يرتبط بمدى وضوح الأحكام القانونية المنظمة للأجزاء المشتركة وفعالية الآليات المقررة لإدارتها وتسوية المنازعات الناشئة بشأنها. كما أن التوسع في المشاريع السكنية الاستثمارية في العراق يفرض ضرورة تطوير التشريعات ذات الصلة بما ينسجم مع المستجدات العمرانية ويعزز الحماية القانونية للملاك والمستثمرين على حد سواء (السلطاني، ٢٠٢٤، ص ١٢٠).

المبحث الثاني

الأحكام القانونية للملكية المشتركة وآثارها في المجمعات السكنية الحديثة

بعد أن تناولنا في المبحث الأول ماهية الملكية المشتركة في المجمعات السكنية الحديثة والأساس القانوني الذي تستند إليه في التشريع العراقي، أصبح من الضروري الانتقال إلى دراسة الأحكام القانونية المترتبة على هذا النظام وأثاره العملية. فالملكية المشتركة لا تقتصر على تحديد طبيعة الحقوق العينية التي تثبت للملاك فحسب، وإنما يترتب عليها مجموعة من الحقوق والالتزامات المتبادلة التي تنظم العلاقة بين الملاك وتحدد كيفية إدارة الأجزاء المشتركة واستعمالها. كما أن التطبيق العملي لهذا النظام يثير العديد من الإشكالات والمنازعات التي تستوجب الوقوف على الوسائل القانونية الكفيلة بمعالجتها وتحقيق التوازن بين المصالح الفردية والجماعية داخل المجمعات السكنية الحديثة. وعليه سنقوم بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، سنتناول في المطلب الأول حقوق والتزامات الملاك في الملكية المشتركة، ومن ثم ننقل إلى دراسة الإشكالات العملية للملكية المشتركة ووسائل معالجتها قانوناً في المطلب الثاني.

المطلب الأول

حقوق والتزامات الملاك في الملكية المشتركة

إن قيام نظام الملكية المشتركة يترتب عليه نشوء مراكز قانونية متبادلة بين الملاك، إذ يمنحهم القانون مجموعة من الحقوق التي تكفل لهم الانتفاع بالأجزاء الخاصة والمشاركة، وفي المقابل يفرض عليهم عدداً من الالتزامات التي تهدف إلى المحافظة على المرافق المشتركة وضمان حسن إدارتها واستعمالها. وتمثل هذه الحقوق والالتزامات جوهر العلاقة القانونية في الملكية المشتركة، لما لها من أثر مباشر في تحقيق الاستقرار داخل المجمعات السكنية الحديثة وتنظيم التعايش بين الملاك والشاغلين (النوايسة، ٢٠٠٧، ص ٦٨). وعليه سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين، سنتحدث في الفرع الأول عن حقوق الملاك في الأجزاء الخاصة والمشاركة، ومن ثم سنتنقل إلى دراسة الالتزامات المترتبة على الملاك المشتركين في الفرع الثاني.



الفرع الأول

حقوق الملاك في الأجزاء الخاصة والمشاركة

تُعد حقوق الملاك في نظام الملكية المشتركة من أبرز المسائل التي يقوم عليها هذا النظام القانوني، إذ يهدف إلى تحقيق التوازن بين المصالح الفردية المرتبطة بالوحدات السكنية المملوكة ملكية خاصة، والمصالح الجماعية الناشئة عن اشتراك الملاك في الانتفاع بالأجزاء والمرافق المشتركة. وتكتسب هذه الحقوق أهمية خاصة في المجمعات السكنية الحديثة بسبب اتساع نطاق المرافق المشتركة وتنوع الخدمات المرتبطة بها، الأمر الذي يقتضي تحديد حدود سلطات الملاك على الأجزاء الخاصة والمشاركة بصورة تكفل حسن الانتفاع بالعقار وتحافظ على الحقوق المتبادلة بين جميع الشاغلين. ويتمتع مالك الوحدة السكنية في الأصل بجميع السلطات التي يخولها حق الملكية، والمتمثلة في الاستعمال والاستغلال والتصرف، وذلك في حدود الجزء المفروز المملوك له. فله أن ينتفع بوحدته السكنية بالطريقة التي تحقق مصلحته المشروعة، وأن يستغلها بالسكن أو التأجير أو غير ذلك من أوجه الاستغلال المباحة قانوناً، كما يحق له التصرف فيها بالبيع أو الهبة أو الرهن أو غيرها من التصرفات القانونية الناقلة أو المنشئة للحقوق العينية، ما لم يرد قيد قانوني أو اتفاقي مشروع يحد من هذه السلطات (السنهوري، د.ت، ج ٨، ص ٥٦٧).

إلا أن ممارسة هذه الحقوق ليست مطلقة، وإنما تخضع للقيود التي تفرضها طبيعة الملكية المشتركة ومتطلبات التعايش الجماعي داخل المجمع السكني. فاستعمال الوحدة السكنية يجب ألا يترتب عليه إلحاق ضرر بالملاك الآخرين أو بالأجزاء المشتركة، كما يجب أن يكون متفقاً مع الغرض الذي أعدت له الوحدة السكنية. ويستند هذا القيد إلى القواعد العامة التي تحكم استعمال حق الملكية في القانون المدني العراقي، والتي تمنع التعسف في استعمال الحق أو استعماله بصورة تؤدي إلى الإضرار بالغير (القانون المدني العراقي، ١٩٥١، المادتان ٧ و ١٠٥١). وإلى جانب الحقوق التي ترد على الجزء الخاص، يتمتع المالك بحقوق مهمة على الأجزاء المشتركة باعتباره شريكاً فيها مع بقية الملاك. ويشمل ذلك حق الانتفاع بالممرات والمداخل والسلالم والمصاعد والحدائق ومواقف السيارات والمرافق الخدمية الأخرى المخصصة للاستعمال المشترك. ويقوم هذا الحق على أساس المساواة بين الملاك، بحيث يكون لكل منهم حق الانتفاع بالأجزاء المشتركة وفق الغرض الذي خصصت له، دون أن يؤدي استعماله إلى حرمان الآخرين من الانتفاع بها أو الانتقاص من حقوقهم القانونية (مرقس، ١٩٩٨، ج ١، ص ٣٩٨).

كما يثبت للمالك حق المشاركة في إدارة الأجزاء المشتركة واتخاذ القرارات المتعلقة بها، سواء بصورة مباشرة أو من خلال الهيئات أو اللجان التي تتولى إدارة المجمع السكني وفقاً للقانون أو النظام الداخلي المعتمد. وتتبع أهمية هذا الحق من أن إدارة المرافق المشتركة تؤثر بصورة مباشرة في قيمة الوحدات السكنية وجودة الخدمات المقدمة داخل المجمع، الأمر الذي يجعل مشاركة الملاك في اتخاذ القرارات المتعلقة بها من الضمانات الأساسية لحماية مصالحهم المشتركة (القاضي، ٢٠٢٣، ص ١٠٢). ويشمل نطاق حقوق الملاك أيضاً حق الاعتراض على الأعمال أو التصرفات التي تمس الأجزاء المشتركة أو تؤدي إلى تغيير الغرض المخصص لها دون موافقة الجهات المختصة أو دون مراعاة القواعد القانونية المنظمة لذلك. كما يجوز للمالك اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإزالة التجاوزات الواقعة على الأجزاء المشتركة أو وقف الأعمال التي من شأنها الإضرار بحقوقه أو بحقوق بقية الملاك. ويُعد هذا الحق من الوسائل القانونية المهمة لحماية التوازن الذي يقوم عليه نظام الملكية المشتركة ومنع أي طرف من الأفراد باستغلال المرافق المشتركة على حساب الآخرين (السلطاني، ٢٠٢٤، ص ١١٧).

ومن الحقوق التي تكتسب أهمية متزايدة في المجمعات السكنية الحديثة حق المالك في الاستفادة من الخدمات المشتركة التي يوفرها المجمع، كالخدمات الأمنية والصحية والترفيهية وخدمات الصيانة العامة. فهذه الخدمات تمثل جزءاً من المنافع المرتبطة بملكية الوحدة السكنية، ويستحق المالك الانتفاع بها وفق الضوابط المقررة قانوناً أو بموجب النظام الداخلي للمجمع. ويترتب على ذلك التزام الجهات القائمة على إدارة المجمع بتوفير هذه الخدمات والمحافظة على استمراريتها بما يحقق الغاية التي أنشئت من أجلها (قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق، ٢٠٠٠، المادتان ٢-٣).

الفرع الثاني

الالتزامات المترتبة على الملاك المشتركين



إذا كانت الملكية المشتركة تمنح الملاك مجموعة من الحقوق التي تتيح لهم الانتفاع بالأجزاء الخاصة والمشاركة، فإنها في المقابل تفرض عليهم التزامات قانونية تهدف إلى تحقيق التوازن بين المصالح الفردية والجماعية داخل المجمع السكني. وتتبع هذه الالتزامات من الطبيعة الخاصة للملكية المشتركة التي تقوم على التعايش المستمر بين عدد من الملاك في إطار عقاري واحد، الأمر الذي يجعل ممارسة الحقوق مقترنة بواجبات قانونية تكفل حسن إدارة العقار والمحافظة على الأجزاء المشتركة وضمان استمرار الانتفاع بها لجميع الملاك. ويُعد الالتزام باحترام الغرض المخصص للوحدة السكنية من أهم الالتزامات الملقاة على عاتق المالك. فالأصل أن تستعمل الوحدة السكنية وفق الغاية التي أنشئت من أجلها، بحيث يتمتع المالك عن تغيير استعمالها بطريقة تتعارض مع طبيعة المجمع السكني أو تؤدي إلى الإضرار بالملاك الآخرين. ويستند هذا الالتزام إلى القواعد العامة المنظمة لاستعمال حق الملكية التي توجب عدم استعمال الحق بصورة تتجاوز الحدود التي رسمها القانون أو تؤدي إلى إلحاق ضرر غير مشروع بالغير (القانون المدني العراقي، ١٩٥١، المادتان ٧ و ١٠٥١).

كما يلتزم المالك بعدم القيام بأي أعمال من شأنها الإضرار بالأجزاء المشتركة أو التأثير في سلامة البناء أو متانته. فلا يجوز له إجراء تعديلات إنشائية أو هندسية تمس الجدران الحاملة أو الأساسات أو المرافق العامة المشتركة إلا وفق الضوابط القانونية والفنية المقررة. وتزداد أهمية هذا الالتزام في المجمعات السكنية الحديثة بسبب الترابط الهندسي بين الوحدات السكنية واعتمادها على منظومات خدمية مشتركة قد تتأثر بأي تعديل غير مشروع يجريه أحد الملاك (السنهوري، د.ت، ج ٨، ص ٨٣١). ويُعد الالتزام بالمساهمة في نفقات صيانة الأجزاء المشتركة وإدارتها من أبرز الالتزامات المرتبطة بالملكية المشتركة. فالمرافق المشتركة تحتاج بصورة مستمرة إلى أعمال صيانة وإصلاح وتشغيل، الأمر الذي يقتضي توزيع الأعباء المالية اللازمة لذلك بين جميع الملاك وفق الحصص أو النسب المحددة قانوناً أو بموجب النظام الداخلي للمجمع. ويقوم هذا الالتزام على مبدأ العدالة في تحمل الأعباء الناشئة عن الانتفاع بالمرافق المشتركة، إذ لا يجوز للمالك الاستفادة من هذه المرافق دون المشاركة في النفقات اللازمة للمحافظة عليها واستمرار عملها (قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق، ٢٠٠٠، المادتان ٢-٣).

ويلتزم المالك كذلك باحترام حقوق بقية الملاك في الانتفاع بالأجزاء المشتركة وعدم الاستئثار بها أو استغلالها على نحو يحرم الآخرين من استعمالها. فالممرات والسلالم والمصاعد والحدائق ومواقف السيارات المشتركة أعدت لتحقيق منفعة جماعية، ومن ثم لا يجوز لأحد الملاك أن يشغلها أو يخصصها لنفسه بصورة دائمة أو أن يستخدمها بما يعيق انتفاع غيره بها. ويهدف هذا الالتزام إلى الحفاظ على المساواة بين الملاك وتحقيق الغاية التي خصصت من أجلها الأجزاء المشتركة. ومن الالتزامات المهمة أيضاً التقيد بالأنظمة والتعليمات الداخلية المنظمة لإدارة المجمع السكني. فهذه الأنظمة تُوضع عادة لتنظيم الانتفاع بالمرافق المشتركة وتحديد قواعد المحافظة على الأمن والنظافة والهدوء داخل المجمع. ويؤدي احترام هذه القواعد دوراً مهماً في الحد من النزاعات وتحقيق الاستقرار الاجتماعي بين السكان، خصوصاً في المجمعات السكنية الكبيرة التي تضم أعداداً كبيرة من الملاك والشاغلين (القاضي، ٢٠٢٣، ص ١٠٥). كما يلتزم المالك بتنفيذ القرارات الصادرة عن الجهات المختصة بإدارة العقار المشترك متى كانت هذه القرارات صادرة وفق الأصول القانونية ومحقة للمصلحة المشتركة للملاك. ويشمل ذلك الالتزام بالمساهمة في أعمال الصيانة الدورية والإصلاحات الضرورية والتدابير المتعلقة بحماية المرافق المشتركة والمحافظة على سلامة البناء. ويُعد الامتناع عن تنفيذ هذه الالتزامات سبباً لقيام المسؤولية القانونية وما قد يترتب عليها من تعويض أو إلزام قضائي بالتنفيذ (السلطاني، ٢٠٢٤، ص ١٢١). ويُلاحظ أن الالتزامات الناشئة عن الملكية المشتركة لا تقتصر على المالك ذاته، بل تمتد في كثير من الحالات إلى من يشغل الوحدة السكنية من مستأجرين أو منتفعين، لأن الغاية من هذه الالتزامات تتمثل في حماية النظام العام للمجمع والمحافظة على حقوق جميع الشاغلين فيه. ولذلك فإن مخالفة هذه الالتزامات قد تؤدي إلى نشوء منازعات قانونية تتعلق بالانتفاع بالأجزاء المشتركة أو توزيع النفقات أو إدارة المرافق العامة للمجمع.

المطلب الثاني

الإشكالات العملية للملكية المشتركة ووسائل معالجتها قانوناً

على الرغم من أن نظام الملكية المشتركة يهدف إلى تنظيم العلاقة بين الملاك وتحقيق الانتفاع الأمثل بالأجزاء المشتركة، إلا أن التطبيق العملي لهذا النظام لا يخلو من إشكالات قانونية ومنازعات تنشأ نتيجة تضارب المصالح أو سوء استعمال المرافق المشتركة أو الخلاف بشأن إدارتها وتحمل نفقاتها. وقد أفرزت المجمعات السكنية الحديثة صوراً أكثر تعقيداً لهذه المنازعات بسبب تعدد المرافق والخدمات المشتركة واتساع نطاق العلاقات القانونية المرتبطة



بها، الأمر الذي يستدعي الوقوف على أبرز هذه الإشكالات وبيان الوسائل القانونية المناسبة لمعالجتها. وعليه سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين، سنتحدث في الفرع الأول عن المنازعات الناشئة عن إدارة واستعمال الأجزاء المشتركة، ومن ثم سنتنقل لدراسة الحلول القانونية وآليات تسوية المنازعات في الفرع الثاني.

الفرع الأول

المنازعات الناشئة عن إدارة واستعمال الأجزاء المشتركة

تمثل الأجزاء المشتركة الركيزة الأساسية التي يقوم عليها نظام الملكية المشتركة في المجمعات السكنية الحديثة، إذ تتيح للملاك الانتفاع بالمرافق والخدمات اللازمة لاستعمال الوحدات السكنية وتحقيق الغاية من إنشائها. إلا أن تعدد الملاك واختلاف مصالحهم وتباين تصوراتهم بشأن كيفية إدارة هذه الأجزاء واستعمالها يؤدي في كثير من الأحيان إلى نشوء منازعات قانونية وعملية تؤثر في استقرار العلاقات داخل المجمع السكني وتحد من كفاءة إدارة المرافق المشتركة. ولذلك أصبحت هذه المنازعات من أبرز الإشكالات التي تواجه تطبيق نظام الملكية المشتركة في الواقع العملي. وتعد المنازعات المتعلقة بتحديد نطاق الأجزاء المشتركة من أكثر المشكلات شيوعاً في المجمعات السكنية الحديثة. فكثيراً ما يثور الخلاف حول ما إذا كان جزء معين من العقار يدخل ضمن الملكية الخاصة لأحد الملاك أو يُعد من الأجزاء المشتركة الخاضعة للانتفاع الجماعي. وتزداد هذه الإشكالية في الحالات التي لا تتضمن فيها عقود التمليك أو المخططات الهندسية وصفاً دقيقاً لطبيعة بعض المرافق أو الملحقات، الأمر الذي يؤدي إلى اختلاف التفسيرات بشأن المركز القانوني لهذه الأجزاء وما يترتب عليه من حقوق والتزامات (السلطاني، ٢٠٢٤، ص ١١٦).

كما تبرز المنازعات المرتبطة بطريقة استعمال الأجزاء المشتركة ومدى التزام الملاك بالغرض الذي خصصت له. فالأصل أن يكون الانتفاع بالمرافق المشتركة متوافقاً مع طبيعتها ووظيفتها، إلا أن الواقع العملي يشهد حالات عديدة من الاستعمال غير المشروع، كاستغلال الممرات أو الساحات المشتركة لأغراض خاصة، أو إشغال مواقف السيارات المشتركة بصورة دائمة، أو إجراء تعديلات تؤثر في حق بقية الملاك في الانتفاع بهذه المرافق. ويؤدي هذا النوع من التصرفات إلى الإخلال بمبدأ المساواة بين الملاك وإثارة النزاعات المتعلقة بحقوق الانتفاع المشترك (السنهوري، د.ت، ج ٨، ص ٨٣٢). ومن المنازعات المتكررة كذلك الخلافات المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة واتخاذ القرارات الخاصة بها. فإدارة المجمع السكني تتطلب اتخاذ قرارات تتعلق بالصيانة والتطوير والتعاقد مع الجهات الخدمية وتحديد أوجه الإنفاق، إلا أن تباين مصالح الملاك قد يؤدي إلى اعتراض بعضهم على هذه القرارات أو التشكيك في مشروعيتها أو في مدى تحقيقها للمصلحة المشتركة. وفي كثير من الأحيان تنشأ هذه المنازعات بسبب غياب آليات واضحة للإدارة أو ضعف التنظيم القانوني والإجرائي لعمل الجهات القائمة على إدارة العقار المشترك (القاضي، ٢٠٢٣، ص ١٠٦).

وتُعد المنازعات المالية المرتبطة بتوزيع نفقات الصيانة والإدارة من أكثر الإشكالات العملية انتشاراً في المجمعات السكنية الحديثة. فكثيراً ما يمتنع بعض الملاك عن سداد مساهماتهم المالية أو يعترضون على مقدار النفقات المفروضة عليهم أو على أسس توزيعها. ويترتب على ذلك نقص الموارد اللازمة لصيانة المرافق المشتركة وتدهور مستوى الخدمات المقدمة داخل المجمع، الأمر الذي ينعكس سلباً على جميع الملاك ويؤدي إلى تفاقم النزاعات بينهم (قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق، ٢٠٠٠، المادتان ٤-٥).

من الملاحظ بأنه تظهر في الواقع العملي منازعات تتعلق بأعمال الصيانة والترميم والتطوير، ولا سيما عندما تكون هذه الأعمال ضرورية للمحافظة على سلامة البناء أو لضمان استمرار عمل المرافق المشتركة. فقد يعترض بعض الملاك على تنفيذ أعمال معينة بسبب تكلفتها المالية أو بسبب تأثيرها المؤقت في الانتفاع بالمرافق، بينما يرى آخرون ضرورة تنفيذها للحفاظ على القيمة الاقتصادية للعقار وضمان سلامته الإنشائية. ويؤدي هذا التباين في المواقف إلى نشوء خلافات تتطلب تدخل القواعد القانونية لحسمها بصورة تحقق المصلحة الجماعية للملاك (مرقس، ١٩٩٨، ج ١، ص ٤٠٠). ومن الإشكالات التي ازدادت أهميتها في المجمعات السكنية الحديثة المنازعات المرتبطة بالخدمات المشتركة المتطورة، كأنظمة المراقبة الإلكترونية وشبكات الاتصالات والمنشآت الترفيهية والرياضية. فالتطور التكنولوجي الذي شهدته المجمعات السكنية أوجد أنواعاً جديدة من المرافق المشتركة لم تكن معروفة عند وضع كثير من التشريعات التقليدية، الأمر الذي أدى إلى ظهور تساؤلات قانونية تتعلق بآليات إدارتها وتمويلها وتحديد المسؤولية عن الأضرار الناجمة عنها (القاضي، ٢٠٢٣، ص ١٠٧).

ويلاحظ أن غالبية هذه المنازعات ترجع إلى مجموعة من الأسباب المشتركة، من أبرزها قصور الوعي القانوني لدى بعض الملاك، وعدم وضوح الأنظمة الداخلية للمجمعات السكنية، وضعف الرقابة على إدارة المرافق المشتركة،



فضلاً عن عدم مواكبة بعض النصوص القانونية للتطور العمراني المتسارع الذي تشهده المجمعات السكنية الحديثة. ولذلك فإن معالجة هذه المنازعات لا تقتصر على اللجوء إلى القضاء، بل تتطلب وجود آليات قانونية وإدارية فعالة تسهم في الوقاية منها قبل وقوعها.

الفرع الثاني

الحلول القانونية وآليات تسوية المنازعات

إن ازدياد المنازعات المرتبطة بالملكية المشتركة في المجمعات السكنية الحديثة يفرض ضرورة البحث عن حلول قانونية فعالة وآليات مناسبة لتسويتها بما يحقق التوازن بين حقوق الملاك ومصالحهم المشتركة. فنجاح نظام الملكية المشتركة لا يتوقف على وجود قواعد قانونية تنظم الحقوق والالتزامات فحسب، وإنما يرتبط أيضاً بمدى قدرة هذه القواعد على معالجة النزاعات الناشئة عن التطبيق العملي وضمان استمرار المرافق المشتركة في أداء وظائفها دون تعطيل أو إخلال بحقوق الشركاء. وتتمثل أولى وسائل المعالجة القانونية في تطوير التنظيم التشريعي للملكية المشتركة بما ينسجم مع التطورات العمرانية الحديثة. فعلى الرغم من أهمية قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ في تنظيم هذا النوع من الملكية، إلا أن التطور الكبير الذي شهدته المجمعات السكنية الاستثمارية الحديثة أوجد أنماطاً جديدة من المرافق والخدمات المشتركة لم تكن مألوفة عند صدور القانون. ومن ثم تبرز الحاجة إلى تحديث الأحكام القانونية المتعلقة بإدارة المجمعات السكنية وتحديد اختصاصات الجهات الإدارية القائمة عليها وتنظيم العلاقة بين الملاك بصورة أكثر تفصيلاً ووضوحاً (القاضي، ٢٠٢٣، ص ١٠٩).

ومن الحلول المهمة كذلك تعزيز دور الأنظمة الداخلية للمجمعات السكنية بوصفها أداة تنظيمية مكملة للتشريع. فالأنظمة الداخلية تسهم في بيان كيفية استعمال الأجزاء المشتركة وتحديد قواعد الانتفاع بالمرافق العامة وتنظيم إجراءات الصيانة وتوزيع النفقات وآليات اتخاذ القرارات المشتركة. وكلما كانت هذه الأنظمة واضحة ومفصلة ومتوافقة مع أحكام القانون، انخفضت احتمالات نشوء المنازعات بين الملاك وسهلت معالجتها عند وقوعها (قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق، ٢٠٠٠، المادتان ٨-٩). كما تمثل الإدارة الفاعلة للمجمع السكني إحدى الوسائل الأساسية للحد من النزاعات. فوجود جهة إدارية متخصصة تتولى الإشراف على المرافق المشتركة ومتابعة أعمال الصيانة وجمع الرسوم وإدارة الخدمات يسهم في تعزيز الاستقرار داخل المجمع السكني ويحد من حالات التعارض بين الملاك. ويزداد أثر هذه الإدارة عندما تكون قراراتها قائمة على الشفافية والعدالة ومراعاة مصالح جميع الملاك دون تمييز (مرقس، ١٩٩٨، ج ١، ص ٤٠٣). وفي إطار تسوية المنازعات، يظل القضاء الوسيلة القانونية الأصلية لحسم النزاعات التي يتعذر حلها بالطرق الودية. فالمحاكم المختصة تملك صلاحية الفصل في الخلافات المتعلقة بتحديد نطاق الملكية المشتركة أو توزيع النفقات أو مشروعية القرارات الإدارية أو التعويض عن الأضرار الناجمة عن إساءة استعمال الأجزاء المشتركة. ويؤدي القضاء دوراً مهماً في تفسير النصوص القانونية وسد النقص التشريعي عند الحاجة بما يحقق العدالة ويحافظ على استقرار المعاملات العقارية (السلطاني، ٢٠٢٤، ص ١٢٢).

إلى جانب القضاء، برزت في التشريعات المقارنة وسائل بديلة لتسوية المنازعات، من أهمها التفاوض والوساطة والصلح. وتمتاز هذه الوسائل بقدرتها على معالجة الخلافات بسرعة أكبر وتكلفة أقل مقارنة بالإجراءات القضائية التقليدية، فضلاً عن دورها في المحافظة على العلاقات الاجتماعية بين الملاك داخل المجمع السكني. ولذلك يذهب جانب من الفقه القانوني المعاصر إلى ضرورة تشجيع اللجوء إلى الوساطة في المنازعات المتعلقة بالملكية المشتركة قبل عرضها على القضاء، لما تحقّقه من مرونة وسرعة في الوصول إلى حلول توافقية (القاضي، ٢٠٢٣، ص ١٠٨). كما أن نشر الثقافة القانونية بين الملاك يعد من الوسائل الوقائية المهمة للحد من النزاعات. فالكثير من المشكلات العملية تنشأ نتيجة عدم الإلمام بالحقوق والالتزامات المترتبة على الملكية المشتركة أو بسبب سوء فهم القواعد المنظمة لاستعمال الأجزاء المشتركة. ومن ثم فإن تعزيز الوعي القانوني من خلال الأنظمة الداخلية والدورات التثقيفية والإرشادات القانونية يسهم في تقليل فرص وقوع المخالفات والنزاعات داخل المجمعات السكنية (السنهوري، د.ت، ج ٨، ص ٨٣٦).

ومن الحلول المقترحة كذلك الاستفادة من التجارب التشريعية المقارنة التي اتجهت إلى إنشاء جمعيات أو اتحادات خاصة بملاك الوحدات السكنية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي والإداري، وتتولى إدارة المرافق المشتركة وتمثيل الملاك أمام الجهات الرسمية والقضائية. وقد أثبتت هذه التجربة فاعليتها في العديد من الأنظمة القانونية من خلال توفير إطار مؤسسي مستقر لإدارة العقارات المشتركة وحل المشكلات الناشئة عنها بصورة أكثر كفاءة.



الخاتمة

تناولت هذه الدراسة موضوع الملكية المشتركة في المجمعات السكنية الحديثة في ضوء أحكام القانون المدني العراقي، بوصفه أحد الموضوعات القانونية التي اكتسبت أهمية متزايدة نتيجة التوسع العمراني وانتشار المجمعات السكنية الحديثة في العراق. وقد بينت الدراسة أن نظام الملكية المشتركة يمثل إطاراً قانونياً خاصاً يجمع بين الملكية الفردية للوحدات السكنية والملكية الجماعية للأجزاء والمرافق المشتركة، الأمر الذي يفرض وجود تنظيم قانوني متوازن يكفل حماية حقوق الملاك ويضمن حسن إدارة المرافق المشتركة واستمرار الانتفاع بها. وقد أوضحت الدراسة أن المشرع العراقي نظم الجوانب الأساسية للملكية المشتركة من خلال أحكام القانون المدني وقانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠، إلا أن التطورات العمرانية الحديثة وما أفرزته من مجمعات سكنية متكاملة الخدمات أوجدت العديد من الإشكالات العملية التي تستدعي تطوير الإطار التشريعي القائم بما يتلاءم مع طبيعة هذه المشروعات العقارية الحديثة.

النتائج

١. تبين أن الملكية المشتركة تعد نظاماً قانونياً مستقلاً ذا طبيعة خاصة يختلف عن الشيوع التقليدي، لأنه يجمع بين الملكية المفروزة للوحدات السكنية والملكية الشائعة للأجزاء المشتركة في إطار قانوني واحد.
٢. أظهرت الدراسة أن قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ يمثل الأساس التشريعي الرئيس لتنظيم الملكية المشتركة في العراق إلى جانب الأحكام العامة الواردة في القانون المدني العراقي.
٣. كشفت الدراسة أن المجمعات السكنية الحديثة أوجدت صوراً جديدة للأجزاء والمرافق المشتركة تتجاوز النطاق التقليدي الذي أخذته التشريعات عند وضع قواعد ملكية الطوابق والشقق.
٤. تبين أن أغلب المنازعات العملية في الملكية المشتركة تتعلق بتحديد نطاق الأجزاء المشتركة وإدارتها وتوزيع نفقات الصيانة والخدمات بين الملاك.
٥. أظهرت الدراسة أن غياب أنظمة داخلية واضحة وضعف الوعي القانوني لدى بعض الملاك يعدان من أبرز الأسباب المؤدية إلى نشوء المنازعات داخل المجمعات السكنية الحديثة.
٦. ثبت أن الإدارة الجماعية الفاعلة للمرافق المشتركة تسهم بصورة مباشرة في الحد من النزاعات وتحقيق الاستقرار القانوني داخل المجمعات السكنية.
٧. كشفت الدراسة عن الحاجة إلى تطوير التشريعات العراقية الحالية بما ينسجم مع التطور العمراني والاستثماري الذي تشهده مشاريع الإسكان الحديثة.

المقترحات

١. تعديل قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ بما يراعي الخصائص القانونية والفنية للمجمعات السكنية الحديثة ومتطلبات إدارتها.
٢. استحداث تنظيم قانوني خاص باتحاد ملاك المجمعات السكنية يمنح الشخصية المعنوية والصلاحيات اللازمة لإدارة الأجزاء المشتركة وتمثيل الملاك أمام الجهات الرسمية والقضائية.
٣. وضع قواعد تشريعية أكثر تفصيلاً لتنظيم توزيع نفقات الصيانة والخدمات المشتركة بما يقلل من الخلافات بين الملاك ويحقق العدالة في تحمل الأعباء.
٤. تعزيز اللجوء إلى الوساطة والصلح كوسائل بديلة لتسوية المنازعات المتعلقة بالملكية المشتركة قبل اللجوء إلى القضاء.
٥. إلزام الشركات المنفذة للمجمعات السكنية بإعداد أنظمة داخلية واضحة ومفصلة تبين حقوق الملاك والتزاماتهم وآليات إدارة المرافق المشتركة.



٦. نشر الثقافة القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة من خلال برامج التوعية والإرشاد الموجهة للملاك وسكان المجمعات السكنية.

٧. الاستفادة من التجارب التشريعية المقارنة في مجال إدارة المجمعات السكنية الحديثة وتطوير الأحكام القانونية العراقية بما يحقق الاستقرار التشريعي ويحافظ على حقوق الملاك والمستثمرين.

قائمة المصادر والمراجع.

أولاً: الكتب

١. أبو الوفاء، أحمد. (2015). *المرافعات المدنية والتجارية بمقتضى قانون المرافعات رقم (١٣) لسنة ١٩٦٨ وقانون الإثبات رقم (٣٥) لسنة ١٩٦٨ (ج٣)*. دار الوفاء القانونية.
٢. أبو قرين، أحمد عبد العال. (2011). *النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المفترزة والمشاركة في ضوء نظام اتحاد الشاغلين الوارد في قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم (١٤٤) لسنة ٢٠٠٩ (ط٣)*. دار النهضة العربية.
٣. السنهوري، عبد الرزاق أحمد. (د.ت). *الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: حق الملكية (ج٨)*. دار إحياء التراث العربي.
٤. كيرة، حسن. (1977). *المدخل إلى القانون والحقوق العينية الأصلية*. منشأة المعارف.
٥. مرقس، سليمان. (1998). *الوافي في شرح القانون المدني: الحقوق العينية الأصلية (ج١، ط٥)*. دار الكتب القانونية.
٦. ناجي، غازي عبد الرحمن. (1987). *ملكية الشقق والطبقات*. مركز البحوث القانونية.
٧. الوكاري، محمد. (2008). *الملكية المشتركة للعقارات المبنية: دراسة مقارنة بين القانون المغربي والقانون الفرنسي (ط١)*. مطبعة دار القلم.
٨. محمد، محمود عبد الرحمن. (1993). *استعمال وإدارة المال الشائع (دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقهاء الإسلاميين)*. دار النهضة العربية.
٩. الكزبري، مأمون. (1953). *القانون المدني السوري (الحقوق العينية الأصلية)*. مطبعة الجامعة.
١٠. الخراجي، مصطفى عبد السيد. (1983). *أحكام التظاهر في السجل العيني (دراسة في القانون المصري)*. دار النهضة العربية.
١١. مرسي باشا، محمد كامل. (2005). *شرح القانون المدني: الحقوق العينية الأصلية (أسباب كسب الملكية – الميراث وتصفية التركة) (ج٥، تحقيق: محمد علي سكير ومعتز كامل مرسي)*. منشأة المعارف.
- ١٢.

ثانياً: البحوث المنشورة في المجلات العلمية

١. القاضي، تركي مصطفى. (٢٠٢٣). نظام ملكية الطبقات (النظام الأساسي للعقارات المشتركة) وفقاً لقانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقية رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ (دراسة مقارنة) *مجلة الباحث العربي*، ١. (2).
٢. السلطاني، نرجس محمد سلطان. (٢٠٢٤). نطاق حق الملكية في الطبقات والشقق وفقاً للتشريعات العراقية *مجلة النهدين للعلوم القانونية*، ٢٦ (العدد الخاص).

ثالثاً: الرسائل الجامعية

١. النوايسة، هاشم مد الله عبد الله. (2007). *النظام القانوني لملكية الطوابق والشقق في التشريع الأردني: دراسة مقارنة [رسالة ماجستير، جامعة مؤتة]*.

رابعاً: التشريعات

١. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ (المعدل).
٢. قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقية رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠.