

النظام القانوني لملكية الطوابق والشقق

The legal system for ownership of floors and apartments

بحث مقدم من قبل
م.د. زينب جمعة محسن
كلية القانون-الجامعة المستنصرية

الخلاصة.

أن نظام ملكية الطوابق والشقق هو نظام خاص ذا طبيعة خاصة متميزة عن غيره من أنظمة البناء العامودي، أي نظام ملكية العلو والسفل المعروف في القانون المدني العراقي المستمد من الفقه الإسلامي، حيث يطبق هذا النظام على البناء المتعدد الطوابق والشقق التي تكون مملوكة ملكية مفرزة لملاك متعددين، الى جانب الأجزاء المشتركة في العمارة أو البناء والتي تكون مملوكة لجميع ملاك الأجزاء المفرزة ملكية شائعة، وأن القوانين العربية قد أخذت بهذا النظام من القانون المدني المصري، الذي أستمد من القانون الفرنسي يتضح لنا أنه يحق لكل مالك أن يستعمل مبدئياً وبكل حرية هذه الأجزاء بحسب الأغراض المخصصة لها.

الكلمات المفتاحية : الملكية , الطوابق , ملاك , الشائعة

Abstract

The system of ownership of floors and apartments is a special system with a special nature that is distinct from other vertical building systems, i.e., the system of ownership of the upper and lower floors known in the Iraqi Civil Law derived from Islamic jurisprudence, where this system is applied to multi-story buildings and apartments that are owned separately by multiple owners. In addition to the common parts in the building or structure which are owned by all owners of the separate parts as common property, and that Arab laws have adopted this system from the Egyptian Civil Code, which it derived from French law, it becomes clear to us that every owner has the right to use these parts in principle and with complete freedom according to the purposes for which they are designated.

.Keywords: Ownership, Floors, Owners, Common

المقدمة

أولاً: موضوع البحث

في اطار التطورات الحاصلة في الحياة الاجتماعية في ظل ازدياد عدد السكان ونتيجة لكثرة الهجرة الى المدن واستقرار الكثير من السكان في الأوساط السكنية المزدهرة اقتصادياً حيث وفرة فرص العمل وسهولة المواصلات ووجود نطاق التعليم، ظهرت فكرة الأبنية المقسمة الى طوابق وشقق او ما تسمى بمفهوم الملكية المشتركة في العقار المبني اذ قد يتسع العقار الواحد الى اكبر عدد ممكن من الناس وتكون كلفة شراء المسكن اقل بكثير مما قد يتكبده المرء لو اشترى عقاراً يحتوي على منزل واحد ، الأمر الذي جعل ملكية العقار تنتقل من الملكية الخاصة الذي هي الأساس الى الملكية المشتركة . ان كل هذا أدى إلى ضرورة تغيير نمط البناء من الافقي الى العمودي باعتباره أسلوب معماري يتميز بالسرعة في الإنجاز، ومحدودية الأرض المخصصة لذلك، منها بدأت فكرة هذا النظام تلبية للحاجات الملحة للسكن ، ولكي يتسع العقار الواحد لعدد كبير من السكان وهذا مايسمى بنظام الشقق والطوابق والتي تكون تابعة لبناء واحد، بالإضافة الى ان هذا النوع من البناء يتلائم والوضع المالي للطبقات المتوسطة خصوصاً بعد ارتفاع كلفة المساكن. تنبّهت الجهات المعنية في العراق لهذه المشكلة وادركت خطورتها فبدأت بالتعاقد مع شركات خاصة بهذا المجال للنهوض بأشياء عمارات سكنية تواجه هذا الزخم السكاني ثم نقلت ملكية ماتم إنجازها الى المواطنين عن طريق عقود خاصة ومن هنا حلت مشكلة إنشاء العمارات والشقق السكنية ثم ظهرت مشكلة جديدة وهي التنظيم القانوني لهذا النوع من الملكية وبتحديد إدارة الأجزاء المشتركة فيها ففي هذه الملكية توجد الأجزاء المفردة او الخاصة وتوجد الى جانب هذه الأجزاء الاخرى مشتركة تعود ملكيتها للملاك جميعاً ، واما بالنسبة للفقهاء الإسلامي فنجدّه قد عبر عنه بنظام العلو والسفل وقد تحدث عنه الفقهاء المتقدمين في كتبهم .

ثانياً: مشكلة البحث:

تثور مشكلة البحث من خلال المشكلات القانونية المتعلقة بوضع نظام ملكية الطوابق والشقق من حيث الطبيعة القانونية لهذا النظام و مضمونه وكيفية إدارة هذه الملكية من اجل تحقيق الغاية المثلى وهي تحقيق اقصى حد من الانتفاع من هذه الملكية.

أهمية البحث:

تظهر أهمية البحث في موضوع الملكية المشتركة أو ملكية الطبقات، لما لها من فائدة سواء بالنسبة للملاك الشركاء من ناحية، أو للأمالك العقارية من ناحية أخرى؛ إذ تكمن فائدته بالنسبة للملاك بوضع آليات قانونية لجمعية الملاك لإدارة اجزاء الملكية المشتركة، وذلك من خلال الحفاظ على المباني، وصيانتها وحمايتها من أي خطر، كما يحدد شروط وكيفية الانتفاع بالاجزاء المشتركة والالتزامات المترتبة على امتلاكها. بالإضافة الى ان هذا الموضوع من الموضوعات التي تهم جهات كثيرة في المجتمع خصوصاً بعد زيادة الكثافة السكانية التي شهدتها المدن في الآونة الأخيرة لوفرة متطلبات وحاجات الانسان في تلك المدن مما أدى الى ظهور الملكية المشتركة المعروفة (بالبناء العمودي) الذي يشترك فيه اكثر من شخص لذلك يتطلب توفر احكام خاصة لإدارة هذا النوع من الملكية، وان المشرع العراقي في تنظيم ملكية الطوابق والشقق نص على القواعد الإجرائية وعدد قليل من القواعد الموضوعية لهذه الملكية في قانون التسجيل العقاري عام ١٩٧١ ولم تلقَ تطبيقاً لها الا في مشاريع الإسكان العمودي التي أنشأتها الدولة.

ثالثاً : منهجية البحث:

سنستخدم المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليل مضمون المواد القانونية وكذلك المنهج المقارن من خلال المقارنة بين التشريعات محل الدراسة.

رابعاً : خطة البحث:

سنقوم بتقسيم موضوعات بحثنا وفقاً للخطة التالية:

المبحث الأول: مفهوم نظام ملكية الطوابق والشقق.

المبحث الثاني: وضع ومضمون نظام ملكية الشقق والطبقات

المبحث الأول/ مفهوم نظام ملكية الطوابق والشقق

لاشك ان اختلاف التسمية لدى الفقهاء حول هذا النوع من الملكية العقارية فمنهم من يطلق عليها اسم: "ملكية الطبقات" ومنهم من يعطيها اسم "ملكية الشقق"، ومنهم من يسميها "بالملكية المشتركة للعقارات المبنية"، والحقيقة ان اصل الاختلاف في هذه التسميات ناتج عن التطور الذي شهده هذا النوع من الملكية العقارية فالاختلاف في التسمية يرتبط بالطبيعة القانونية لحق مالك الشقة أو المحل في العمارة. ويرى بعض الفقهاء انه من الاحسن استعمال اسم (الملكية المشتركة في العقارات المبنية). سوف نقسم هذا المبحث على مطلبين نتناول في الأول تعريف نظام ملكية الطوابق، وفي المطلب الثاني نبين الطبيعة القانونية لنظام ملكية الطوابق.

المطلب الأول: تعريف ملكية الطوابق

ان تحديد مفهوم نظام ملكية الشقق والطوابق، يعد مسألة ضرورية في دراسة التكليف الفقهي واحكامه من جهة والنظام القانوني له من جهة أخرى سأتطرق في البداية الى تعريف هذا النظام ومن ثم بيان الطبيعة القانونية له.

الفرع الأول: تعريف ملكية الطوابق لغة واصطلاحاً:

الملك: هو ما ملكت اليد من المال، والمملكة هي سلطان الملك في رعيته، ويقال طالت مملكته، وساءت مملكته، وحسنت مملكته، وعظم ملكه⁽¹⁾ وقوله تعالى: (فَسُبْحَانَ الَّذِي بِيَدِهِ مَلَكُوتُ كُلِّ شَيْءٍ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ)⁽²⁾. ومعناه تنزيه الله أن يوصف بغير القدرة. وعرف الملك لغة أيضاً بأنه: احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد والتصرف فيه⁽³⁾ وملك الشيء ملكاً حازه وانفرد بالتصرف فيه فهو مالك.

والطبقات لغة: مفرد لها طابق، وهو دور في بناء، كقولهم تتألف هذه البناية من خمس طبقات⁽⁴⁾.

تعريف ملكية الطوابق اصطلاحاً:

اما الفقه فقد عرف الطابق بأنه: وحدة مستقلة من البناء غير مقسمة الى شقق ويمتد الى كامل المساحة المبنية من أرض العقار باستثناء ما خصص من هذه المساحة للأجزاء المشتركة⁽⁵⁾. وهي كذلك المبنى المكون من عدة وحدات وما تحتويه من وحدات أخرى جزء من الطابق تسمى شقة⁽⁶⁾ وعرفت ملكية الطوابق بأنها: حق ملكية ثابت ينشأ بموجب عقد بين اثنين أو أكثر أو بموجب انتقال التراكات الإرثية أو الوصائية، وقد تكون الملكية المشتركة شائعة أو غير شائعة، ويكون لكل من الملاك المشتركين أن ينفع وأن يتصرف في حصته؛ كما يرى على أن يحترم حقوق الآخرين، وتتم الملكية المشتركة في الحياة العملية في العمارات السكنية التي تبنى، وتقسم على شقق يملكها افراد معينون، وتتناول الملكية المشتركة الأجزاء المشتركة، والأجزاء غير المشتركة⁽⁷⁾.

الفرع الثاني: تعريف ملكية الطوابق قانوناً:

1- عرفت الفقرة الأولى من المادة الأولى من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي رقم (61) لسنة 2001 العمارة بأنها: البناية المتكونة من طابقين أو أكثر بضمنها الطابق الأرضي المشيدة بهذا الوصف بموجب اجازة صادرة عن الجهة المختصة، وعرفت الفقرة الثانية من المادة في أعلاه الطابق بأنه: كل وحدة عقارية مستقلة، وعرفت الفقرة الثالثة من المادة نفسها الشقة بأنها: كل وحدة عقارية مستقلة من طابق.

2- نصت المادة الثانية من قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني رقم (5) لسنة 1990 المعدل على أنه: يكون للألفاظ والعبارات الواردة في هذا القانون المعاني المخصصة لها أدناه إلا إذا دلت القرينة على خلاف ذلك: الشقة: وحدة سكنية مستقلة من طابق. الطابق: وحدة سكنية أو أكثر في مستوى أفقي واحد. البناية: طابق أو أكثر مقام على العقار المعدل له. القسم المشترك: أرض العقار، وأجزاء البناء المستعدة للاستعمال المشترك أو أي جزء آخر يسجل بهذا الوصف⁽⁸⁾ وإيضاً ويقصد بنظام ملكية الطوابق والشقق ملكية البناء الذي يتعدد ملاكه بحيث يكون لكل منهم طبقة أو شقة خاصة به يملكها ملكية مفرزة مما يستتبع تملكهم الأجزاء المشتركة من البناء ملكية شائعة⁽⁹⁾. كما يعرف بأنه النظام الذي يطبق على البناء المقسم الى الطوابق وشقق التي يملكها ملاك متعددون ملكية مفرزة إضافة الى الأجزاء المشتركة التي تكون شائعة بين الجميع⁽¹⁰⁾. عرف القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948، حق الملكية بوجه عام في المادة (802) بقوله: "مالك الشيء وحده، في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه"، ونص هذا القانون في المادة (856) منه على أنه: "إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة، فإنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع، وبوجه خاص الأساسات والجدران الرئيسة والمداخل والأقنية والأسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الأرضيات وكل أنواع الأنابيب إلا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة، كل هذا ما لم يوجد في السجل العقاري ما يخالفه. من الواضح ان المشرع المصري لم يورد تعريفاً للأجزاء المشتركة، ويتضح ذلك عند تعدد ملاك الشيء الشائع⁽¹¹⁾. ومن ثم فإن جميع الملاك يعدون شركاء في الأجزاء المشتركة وقد نص عليها المشرع المصري وذكر منها ملكية الأرض وجميع الأجزاء المعدة للاستعمال المشترك، وقد استمد القانون المصري هذا النظام من القانون الفرنسي الصادر في ٢٨ يونيو ١٩٣٨. وبخصوص موقف المشرع الفرنسي من تعريف الأجزاء المشتركة نجد انه بين هذه الأجزاء بموجب المادة الثانية من قانون الملكية المشتركة الفرنسي رقم ٦٥-٥٥٧ الصادر في ١٠ يوليو ١٩٦٥ والمنظم لشيوخ العقارات المبنية اذ جاء في نص المادة على انه (تعتبر مشتركة الأجزاء المخصصة، في الأبنية والأراضي، لاستعمال او لمنفعة جميع الأشخاص الشركاء في الملكية لو لعدد منهم). ولذلك فقد ورد في القانون المدني المصري تنظيم ملكية الشقق والطبقات في المواد (٨٥٦) إلى (٨٦٩) والاصل في تلك الملكية في هذه المواد أن تتضمن جزءاً مفرزاً تتمثل في الطبقة أو

الشقة فضلاً عن حصة شائعة في الأجزاء المشتركة للعقار وتتمثل تلك الصورة بالقاعدة العامة أو النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات⁽¹²⁾. أما القانون المدني العراقي قد أخذ بنظام ملكية العلو والسفل استمدته من الفقه الإسلامي ومرشد الحيران⁽¹³⁾. ونظم أحكامه في المواد (١٠٨٢-١٠٨٦) من القانون المدني العراقي. أما القوانين المدنية العربية الأخرى فقد اعتمدت نظاماً آخر، وهو نظام ملكية الطوابق والشقق استمدت أحكامه من القانون الفرنسي الصادر في ٢٨ حزيران ١٩٣٨ ومن أحكام القضاء في فرنسا ومصر إلى جانب بعض الأحكام التي اقتبستها من الفقه الإسلامي. ونذكر أيضاً أن المشرع العراقي قد استحدث في قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ نظام ملكية الطوابق والشقق ونظم أحكامه في المواد (٢٩٠-٢٩٧) منه⁽¹⁴⁾. ولذلك نجد أن المشرع العراقي قد وضع لأحكام ملكية الطبقات نظامين مختلفين (الأول) هو نظام العلو والسفل المعروف في الفقه الإسلامي (ثانياً) نظام الطوابق والشقق الذي يعتمد أساساً على النظام المقتبس من القانون الفرنسي والمصري. فملكية الطبقات تشتمل على ملكية مفرزة هي الطبقات والشقق المختلفة التي يحتويها الدار أو البناء الذي يملكها على وجه الاستقلال ملاك متعددون وهذا ما نصت عليه المادة (٢٢٩ف٢) من قانون التسجيل العقاري وتشمل الطبقة أو الشقة ما هو معد للاستعمال الخاص والمالك ان يتصرف بها بجميع أنواع التصرفات القانونية والمادية مع مراعاة القيود في الملكية العقارية. وتشمل كذلك ملكية شائعة شيوياً إجبارياً في الأرض الذي أقيم عليها البناء وفي أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك وقد اشارت المادة (٢٩٢) من قانون التسجيل العقاري الى هذه الأجزاء

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لملكية الشقق والطبقات

لايزال الفقه متردداً حول تحديد الطبيعة القانونية للملكية على الشيوع بوجه عام وما إذا كان الامر يتعلق بحقوق عينية متماثلة تثبت لجميع الملاك على ذات الشيء الذي ترد عليه الملكية أو ان الامر يتعلق بملكية فردية. أو ان الشيوع لا يمثل تجميعاً لملكيات الفرد، بل يتميز بطابعه الجماعي والذي يغلب المصلحة الجماعية للملاك والذي لا تطابق بالضرورة مع المصلحة الفردية حيث وجد تنازع ما بين الفقهاء في تحديد الطبيعة القانونية لملكية الشقق والطبقات وقد ورد اتجاهان من الفقه: يرى البعض أن الأمر يتعلق بحق واحد يرد على الأجزاء المفترزة والمشاركة على السواء ويشار إلى هذا الاتجاه بالمفهوم الموحد، وفي المقابل هناك من يرى أن حق المالك ينطوي على نوعين من الحقوق، أحدهما يتعلق بالملكية المفترزة، والآخر يتعلق بالملكية الشائعة، وتطلق على هذه النظرية المفهوم المزدوج⁽¹⁵⁾. لذا سنتناول فيما يلي الطبيعة القانونية لحق المالك في شيوع الشقق والطبقات من خلال هذين المفهومين.⁽¹⁶⁾

الفرع الأول: المفهوم الموحد لحق الملكية في الشقق والطبقات

وفق هذا المفهوم ان حق الملكية على الأجزاء المفترزة لا يختلف عن الحق الذي يرد على أجزاء العقار المشتركة ولن تفرق هذه النظرية ما بين الملكية المشتركة والخاصة بل جعلتها صنفًا واحداً يخضع لنظام قانوني موحد، إذ ان مالك الشقة في الطابق الأرضي يشترك في ملكية المدارج والمصاعد رغم انه لا يستعملها ومالك شقة في الطابق الثالث يشترك في ملكية أرضية العمارة رغم انه لا يلامسها وهو ما يبرر الرابطة بين الأجزاء الخاصة والمشاركة، فكل من يملك جزءاً خاصاً مهما كانت نسبته يعتبر شريكاً في الأجزاء المشتركة. وتنتج عن ذلك حالة شيوع الأجزاء المشتركة وان حق المالك في التصرف يكون مقيداً فلا يمكنه ان يتصرف في الملكية المفترزة وحدها دون ملكية الأجزاء المشتركة إذ انه لا يمكن استعمال الجزء المفترز دون الجزء المشترك بأي حال من الأحوال. مثل السلالم التي تكون مملوكة في جزئها الأسفل لصاحب السفل والأعلى لصاحب العلو فهذه الأجزاء وغيرها تكون مملوكة ملكية مفترزة لمالك كل طبقة، ولكن يكون لمالك الطبقة الأخرى حق ارتفاق قانوني عليها يخوله استعمالها والانتفاع بها.⁽¹⁷⁾

وان هذا الرأي يتفق مع ما جاء به المشرع في القانون المدني العراقي في المادة (1085)⁽¹⁸⁾ حيث تنص على انه: "إذا انهدم السفل أو احتاج الى ترميم فعلى صاحبه بناؤه أو ترميمه فإن امتنع وعمره صاحب العلو بأذنه أو بأذن المحكمة، فله الرجوع عليه بما أنفقه على العمارة بالقدر المعروف وان عمره بلا اذن فليس له الرجوع الا بالاقبل من قيمتي البناء وقت العمارة أو وقت الرجوع". ولصاحب العلو أن يمنع في الحاليتين صاحب السفل من الانتفاع به حتى يوفيه حقه وله أن يؤجره بإذن المحكمة ويستخلص حقه من أجرته.⁽¹⁹⁾

الفرع الثاني: التصوير المزدوج لحق الملكية في الشقق والطبقات:

وفق هذه النظرية ان ملكية الطبقات تمثل ازدواجاً في النظام القانوني المنطبق إذ ان المالك يملك جزءاً مفترزاً يتمثل في شقته أو محله ويملك جزءاً مشتركاً مشاعاً في بقية أجزاء العمارة فملكية الأجزاء المشتركة تخضع لأحكام الملكية المشاعة. و ان هذه النظرية تقوم على أساس التمييز بين الأجزاء المفترزة والأجزاء الشائعة في الشقق والطوابق ويتميز كل جزء من أجزاء هذه الملكية (المفترزة والمشاركة) بكونه يخضع لنظام قانوني لا يخضع له الآخر، فبينما يكون حق المالك على الجزء المفترز حق ملكية خاص له يمارس عليها سلطات المالك من استعمال وإستغلال وتصرف، ويكون حقه على الجزء المشترك حقاً شائعاً يقاسمه في ملكيته باقي ملاك العمارة وليس له سوى الاستعمال أو الانتفاع وفقاً لما يتم الاتفاق عليه بينهم جميعاً.⁽²⁰⁾ وتدعم نصوص القانون الفرنسي هذه النظرية إذ عرفت المادة الأولى منه شيوع الشقق والطبقات: بأنه ذلك الشيوع الذي توزع فيه الملكية على عدة أشخاص لكل منهم نصيب يتمثل في جزء مفترز وحصة في الأجزاء المشتركة.

المبحث الثاني/ وضع ومضمون نظام ملكية الطوابق

ان إدارة الأجزاء المشتركة عن طريق شخص معنوي او حكومي امر بالغ في الأهمية، فهو يسهل في الغالب العلاقات القائمة فيها، ومنها العلاقات القائمة بين الملاك مع الغير وكذلك علاقة الملاك فيما بينهم بحيث يصبح المالك مسؤولاً امام جمعية الملاك وليس امام الملاك، فضلاً عن إدارة فعالة للأجزاء المشتركة في البناء لذا فقد أجاز المشرع العراقي لملاك الطوابق والشقق ان يشكلوا هيئة تقوم بمهمة إدارة الأجزاء المشتركة في البناء متعدد الطوابق سميت بـ(جمعية الملاك) وهذا اما قضى به قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق رقم (61) لسنة (2001).

المطلب الأول: وضع نظام ملكية الطبقات

للمبحث في هذا المطلب فرعين الأول يتكلم عن إدارة الأجزاء المشتركة عن طريق جمعية او اتحاد الملاك، وفي الفرع الثاني طبيعة عمل هذه الجمعية او الاتحاد.

الفرع الأول: تكوين جمعية الملاك:

تجيز القوانين المدنية التي تأخذ بنظام الطوابق والشقق للملاك ان يكونوا فيما بينهم اتحاداً يتولى إدارة العقار المشترك المقسم الى طوابق وشقق.⁽²¹⁾ على انه يلاحظ ان تكوين هذا الاتحاد امر جوازي متروك لتقدير الملاك وذلك خلافاً لما هو مقرر في القانون الفرنسي الصادر سنة ١٩٣٨ حيث ان اجتماع الملاك في اتحاد جبري بقوة القانون. ولابد لتكوين الاتحاد من اجماع الملاك على ذلك ويكونون أعضاء فيه جميعاً⁽²²⁾. اما إذا لم يكون الملاك اتحاداً فإن إدارة الأجزاء المشتركة تتم طبقاً للقواعد العامة في إدارة الملكية الشائعة فالقانون العراقي لم ترد فيه احكام بشأن إدارة الأجزاء المشتركة على ان تعليمات التسجيل العقاري رقم ٤ لسنة ١٩٧٢ حاولت سد هذا النقص بنصها في المادة ١٢: يجوز لاصحاب الطوابق والشقق تكوين جمعية وفق القانون فيما بينهم الإدارة الأجزاء المشتركة في العمارة. ووضع نظام لها لضمان حسن الانتفاع بالعقار وإدارته، على ان يودع رئيس الجمعية نسخة مصدقة من النظام الداخلي للجمعية الى دائرة التسجيل العقاري لحفظها في الاضبارة الخاصة بأرض العمارة للرجوع اليه عند الحاجة. غير ان هذه التعليمات لا تتوفر لها صفة الالتزام لأنها لا تستند الى نص في القانون، غير انها جعلت تكوين الجمعية امراً جوازياً للملاك⁽²³⁾. ونرى من الضروري توافر صفة الالتزام لضمان حسن إدارة العقار والانتفاع به.

الفرع الثاني: طبيعة عمل نظام جمعية الملاك:

نصت المادة التاسعة من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي رقم (61) لسنة 2000 على انه:

- 1- تؤسس بحكم هذا القانون جمعية بين الملاك لإدارة الأجزاء المشتركة في البناء وتتمتع بالشخصية المعنوية لهذا الغرض.
 - 2- يعد جميع ملاك الطوابق أو الشقق أو شاغلوها الفعليون أعضاء في الجمعية ويكون الشاغل الفعلي للطابق أو للشقة ممثلاً لمالكها في علاقته بالجمعية ويحل محله في الحقوق والواجبات عدا ما كان ملازماً لصفة المالك.
 - 3- يعد أصحاب الطابق أو الشقة شخصاً واحداً بالنسبة للعضوية في الجمعية، ونظراً لتمتع جمعية الملاك بالشخصية المعنوية فإن ذمتها المالية تكون مستقلة عن ذمم ملاك الطبقات والشقق.⁽²⁴⁾
- ونظراً الى كون الشبوع في نظام الشقق والطبقات اجبارياً لا يجوز طلب القسمة فيه فقد أتاح القانون لملاك الطبقات ان يكونوا اتحاداً فيما بينهم لأدارة الأجزاء المشتركة وفي هذا الشأن كذلك نصت المادة (٨٦٢) من القانون المدني المصري على انه:

- 1- حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم الى شقق او طبقات جاز للملاك ان يكونوا اتحاداً فيما بينهم.
 - 2- ويجوز ان يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء العقارات او مشتراها لتوزيع ملكية اجزاءها على أعضائها.
- وقد اختلف المشرع المصري في هذا الشأن مع نظيره العراقي عندما جعل امر انشاء هذه الجمعية (اتحاد الملاك) اختياراً وليس اجبارياً ومن خلال النص المذكور نجد ان المشرع المصري لن يفرض على الملاك انشاء اتحاد ولم يقرر ان يتم هذا بقوة القانون انما تركه لتقدير الملاك أنفسهم في ذكره عبارة (جاز للملاك ان يكونوا اتحاداً)، وقد جعل المشرع العراقي إنشاء هذه الجمعية التي اسمها (جمعية الملاك) أمراً وجوبياً وليس اختيارياً⁽²⁵⁾. حينما فرض على الملاك قيام الجمعية حكماً بمقتضى نص المادة (9) في فقرتها الأولى من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (61) لسنة 2001 التي جاء فيها ما يأتي: (تؤسس بحكم هذا القانون جمعية بين الملاك لإدارة الأجزاء المشتركة في البناء وتتمتع بالشخصية المعنوية لهذا الغرض)، إذ نلاحظ من نص المشرع العراقي أنه متى ما وجد بناء متعدد الطوابق تنشأ جمعية بين الملاك يكون الغرض منها إدارة الأجزاء المشتركة، وان إنشاء هذه الجمعية بموجب النص أعلاه يكون اجبارياً وليس اختيارياً بغض النظر عن عدد الوحدات الخاصة في العقار. والجدير بالذكر ان المشرع العراقي لم يحدد كيفية انعقاد الجمعية بعد إنشائها، ولا شكل الدعوة فيها فقد ترك ذلك الى النظام الداخلي للجمعية. وكان الأولى تنظيم كيفية انشاء هذه الجمعية ومدد انعقادها وصلاحيتها. ونظراً لتمييز نظام ملكية الطوابق والشقق بكثرة الأجزاء المشتركة ما بين الملاك، فإن ذلك أستوجب وضع قواعد تفصيلية لإدارتها⁽²⁶⁾، وان الأجزاء المشتركة تتضمن جملة من المصالح تهم جميع الملاك، منها حفظ وصيانة الأجزاء المشتركة وتحسينها والدفاع عن هذه المصالح امام القضاء كلما اقتضى الامر ذلك، وألا يتجاوز أي مالك الحدود المرسومة له في الانتفاع بالأجزاء الخاصة والمشاركة، وأن يحترم في الوقت ذاته الغرض الذي اعدت له الأجزاء المشتركة⁽²⁷⁾. فقد تضمن القانون الفرنسي رقم ٢٨ حزيران ١٩٣٨، الذي نظم ملكية الطوابق والشقق، نصاً يقرر تشكيل اتحاد للملاك بقوة القانون، يتولى ادارة الأجزاء المشتركة، مالم يتفق الملاك على نظام آخر⁽²⁸⁾، وبعد الغاء قانون سنة

١٩٣٨ وصدر قانون جديد، هو قانون رقم (٥٥٧) لسنة ١٩٦٥، تم اصدار مرسوم خاص في فرنسا الإدارة الجزاء المشتركة، وهو المرسوم رقم (٢٢٣) لسنة ١٩٦٧، وقد جعل هذا المرسوم تنظيم اتحاد الملاك إلزامياً لا يجوز الاتفاق على خلافه. كما نصت جميع القوانين التي اخذت بنظام الطوابق والشقق على تشكيل اتحاد أو جمعية للملاك لإدارة الأجزاء المشتركة، رغم أنها موافقها تبينت في مدى اعتبار تشكيل الاتحاد أمراً وجوبياً أم جوازياً. حيث جعلت الفقرة الأولى من المادة (٨٦٢) من القانون المدني المصري تشكيل الاتحاد أمراً جوازياً⁽²⁹⁾، في حين نصت المادة (٧٣) من قانون ايجار الأماكن المصري رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ على وجوب تشكيل الاتحاد في حالة زاد عدد طبقات المبنى أو شققه على خمسة وجاوز عدد سكانها الخمس اشخاص⁽³⁰⁾ حيث جاء فيها (إذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمسة وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه في المادة ٨٦٣ من القانون المدني)). أما في القانون العراقي فلم يورد القانون المدني العراقي ذكر لإدارة الجزاء المشتركة في نظام ملكية الطوابق والشقق. نصت المادة العاشرة من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي رقم (61) لسنة 2000 على أنه: تضع جمعية الملاك نظاماً داخلياً لتأمين حسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة للبناء وإدارتها. 2- تخضع جمعية الملاك إلى احكام قانون التعاون المرقم بـ (15) لسنة ١٩٩٢⁽³¹⁾ ما يتعلق بتنظيم الحسابات والرقابة والإشراف على الجمعية من خلال هذا النص يتعين في نظام ملكية الطبقات أن يتضمن تحديد التخصيص بالنسبة للأجزاء المشتركة والمفرزة، وشروط الانتفاع بهما، وأيضاً تحديد القواعد المتعلقة بإدارة الأجزاء وحقوق الانتفاع المتعلقة بها، إضافة إلى توزيع الحصص الشائعة العائدة لكل جزء مفرز في الأجزاء المشتركة. وكذلك نصت المادة 818 من القانون المدني السوري أن يكون لهذا الاتحاد نظاماً معيناً، يُوضع بموافقة أغلبية الأعضاء، لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته. ولكن وبالمقابل قد يكون هذا الاتحاد بلا نظام، أو أن يكون له نظام خاص، ولكن هذا النظام خالي من النص على طريقة معالجة مشكلة معينة، عندها تكون إدارة الأجزاء المشتركة من حق الاتحاد، وتكون قراراته في ذلك ملزمة بشرط أن يُدعى إلى الاجتماع بكتاب مضمون جميع ذوي الشأن، وأن تصدر القرارات من أغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الانصباء، وذلك وفق ما نصت عليه المادة (819) من القانون المدني السوري.

المطلب الثاني: مضمون نظام ملكية الطبقات

سأطرق في هذا المطلب فرعين الفرع الأول يتناول موقف المشرع العراقي والعرب من تعديل الأجزاء المشتركة وفي الفرع الثاني تهدم البناء المشترك وإعادة تشييده.

الفرع الأول: تعديل الأجزاء المشتركة

نصت المادة ٨ من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي على أنه:

أولاً: لا يجوز لأي مالك أن يقوم بعمل من شأنه أن يهدد سلامة البناء أو يغير في شكله أو مظهره إذن، يحق لكل مالك أن يستعمل مبدئياً وبكل حرية الأجزاء المشتركة الأغراض المخصصة لها، شريطة عدم إلحاق أي ضرر بباقي الملاك أو بتخصيص العقار. أما فيما يخص تعديل الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات فقد بينتها هذه المادة في فقرتها الثانية حيث نصت في هذه الفقرة على ما يأتي:

ثانياً: لا يجوز أحداث أي تعديل في الأجزاء المشتركة بغير موافقة جمعية الملاك المؤسسين بموجب المادة ٩ من هذا القانون إلا إذا كان التعديل على نفقته ومن شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون تغيير تخصيصها أو أن يلحق ضرراً بالملاك الآخرين،⁽³²⁾ كتوسيع السلم، أو جعل المصعد في المكان المناسب⁽³³⁾ إذن يحق لكل مالك مبدئياً استعمال الأجزاء المشتركة وبكل حرية شريطة عدم إلحاق الضرر بباقي الشركاء، وأن الأجزاء المشتركة تعد مملوكة ملكية مشتركة لجميع ملاك الطبقات والشقق والشيوخ هذا إجباري لا يقبل القسمة لكل شريك استعمال الأجزاء المشتركة في سبيل الانتفاع بشقته⁽³⁴⁾ فالمشرع العراقي حظر من حيث الأصل أي تعديل في الأجزاء المشتركة إلا إذا كان التعديل بموافقة جمعية الملاك. ناهيك عن أنه لا يفرق بين أعمال الإدارة المعتادة وغير المعتادة⁽³⁵⁾. فيكون لكل مالك من ملاك الطبقات أو الشقق في سبيل الانتفاع بملكه أن يستعمل الأجزاء المشتركة بحرية تامة وأن ينتفع بها بشرط عدم إلحاقها عن الغرض الذي أعدت له وعلى إلا يحول بذلك دون استعمال باقي الشركاء لحقوقهم وإلا يسبب لهم ضرراً كما في نص المادة (٨٥٧/١) من القانون المدني المصري ويجوز أيضاً القانون في المادة (٨٥٧/٢) لأي من الملاك أن يقوم بأي تعديل على نفقته الخاصة إذا كان من شأن هذا التعديل أن يسهل استعمال تلك الأجزاء ودون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين، وفيما عدا الحالة السابقة وبالقيود التي ذكرتها لا يجوز لأي شريك أن يحدث أي تعديل في الأجزاء المشتركة دون موافقة جميع الملاك⁽³⁶⁾. والمالك إجراء التعديلات المادية بالشقة أو الطابق الذي يملكه كإزالة بعض الفواصل بين الحجرات لتوسعتها بشرط أن لا يترتب على ذلك تهديد سلامك البناء⁽³⁷⁾. لمالك الطبقة أو الشقة كافة حقوق المالك وسلطاته من استعمال واستغلال وتصرف وله أن يسكنها بنفسه أو يجرها كما له الحق أن يجري عليها كل صور التصرف القانوني الناقل للملكية من خلال بيعها كلياً أو جزئياً أو ترتيب حق عيني عليها. وتتقيد سلطات المالك في الأجزاء المفترزة بالقيود التي ترد على حق الملكية بصفة عامة، بالإضافة إلى ذلك تتحدد سلطات المالك بالنظر إلى وضع هذا النوع من الملكية المفترزة داخل البناء وعلى ذلك لا يجوز لأي مالك من الملاك أن يقوم بأي عمل من شأنه أن يهدد سلامة البناء أو يضعف متانته أو يغير من شكله أو مظهره الخارجي أو يشوهه، وعلى كل مالك إلا يهمل في صيانة أرضية الشقة أو الطابق لأنها

تعد في ذات الوقت سقفا لمن يوجد تحته من الملاك والتصرف القانوني يشمل الطبقة بجميع أجزائها فيجوز لصاحب الجزء المفروز يبيع جزءه المفروز أو أن يهبه أو يرهنه أو يوصي به⁽³⁸⁾

الفرع الثاني: تهم البناء وإعادة تشييده:

وقد يهلك البناء كلياً كتهدم الأبنية المفروزة ولا يبقى للشركاء في هذه الحالة سوى أرض البناء المشتركة، أو قد يصيب الانهدام بعض الأجزاء الخاصة والمشاركة وأسباب انهيار البناء عديدة فقد يكون الانهدام بسبب زلزال أو حريق، وتناولت ذلك المادة ١١ من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي حيث نصت على؛
أولاً: إذا هلك البناء جزءاً أو كلاً لأي سبب كان التزم الملاك بإعادة تجديده أو تشييده وفق ما تقرره بالأغلبية المنصوص عليها في نظامها الداخلي.

ثانياً: إذا رفض أحد الملاك الإذعان لقرار الجمعية يكون ملزماً ببيع حقوقه إلى باقي الملاك أو بعضهم بالثمن الذي تقرره المحكمة بناء على طلب رئيس الجمعية وعند رفضهم الشراء تباع حقوقه بالطرق المقررة في قانون التنفيذ.

ويفرق المشرع العراقي في القانون المدني، في مسألة انهيار السفلى، بين حالتين:
(الحالة الأولى) أن ينهدم السفلى بفعل من صاحبه (م1084)، ففي هذه الحالة يجبر صاحب السفلى على إعادة بنائه لتعديده.

لأن الهدم قد اتلف العلو الملحق بملكه، فيلزمه الضمان كما يلزم في حالة اتلاف ملك الغير.
(الحالة الثانية) أن ينهدم السفلى بدون تعد من صاحبه (م1085). كأن يحترق أو يسقط بسبب وهن أو زلزال، ففي هذه الحالة يلتزم صاحب السفلى كذلك بإعادة بنائه. فإن امتنع وعمره صاحب العلو بإذن من صاحب السفلى أو بأذن من المحكمة فإنه يرجع عليه بما أنفقه بالقدر المعروف. أما إذا كان السفلى يهدد بالانهيار دون أن ينهدم بالفعل، فلا يجوز لصاحب العلو أن يطلب هدم البناء وإعادة بناء السفلى بدعوى أن السفلى أبل للانهيار، ولكن يكون له في هذه الحالة أن يلجأ إلى السلطة الإدارية المختصة لتأمر بهدم السفلى، ثم يطالب بإعادة بنائه⁽³⁹⁾

الخاتمة

بعد الانتهاء من هذا البحث توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتوصيات.

أولاً : النتائج:

1- أن نظام ملكية الطوابق والشقق هو نظام خاص ذا طبيعة خاصة متميزة عن غيره من أنظمة البناء العامودي، أي نظام ملكية العلو والسفلى المعروف في القانون المدني العراقي المستمد من الفقه الإسلامي، حيث يطبق هذا النظام على البناء المتعدد الطوابق والشقق التي تكون مملوكة ملكية مفروزة لملاك متعددين، إلى جانب الأجزاء المشتركة في العمارة أو البناء والتي تكون مملوكة لجميع ملاك الأجزاء المفروزة ملكية شائعة، وأن القوانين العربية قد أخذت بهذا النظام من القانون المدني المصري، الذي أستمد من القانون الفرنسي.

2- يحق لكل مالك استعمال حقه في الأجزاء وفق الغرض المخصص له بشرط عدم الإضرار بباقي الملاك .

3- يمثل تحديد طريقة إدارة الأجزاء المشتركة بين الملاك في نظام ملكية الطوابق والشقق أهمية كبيرة، ذلك لأن الموضوع يتعلق بإدارة أجزاء مملوكة لجميع الملاك شيوعاً إجبارياً، ولعدم قدرة كل مالك على تولي الإدارة بنفسه، فقد حرصت جميع القوانين على تنظيم طريقة الإدارة، وذلك عن طريق تشكيل اتحاد أو جمعية يشترك فيها جميع الملاك. وهو ما نص عليه القانون العراقي رقم (61) لسنة 2000 في المادة (9) منه.

ثانياً : التوصيات:

من خلال أستاذنا لماهية نظام ملكية الطوابق والشقق في القانون العراقي، وتمييزه عن غيره من الأنظمة المشابهة له، وبحث طرق إدارة الأجزاء المشتركة ما بين الملاك، فأنا ندعو إلى ضرورة وضع تنظيم قانوني جديدة لهذا النظام في القانون، على أن يراعي في هذا التنظيم:

1- وضع نصوص تنظم نظام ملكية الطوابق والشقق في القانون المدني العراقي إلى جانب النصوص التي نظمت نظام ملكية العلو والسفلى، بحيث يكون في تقنيننا المدني نظامان لملكية الطبقات لكل منهما خصائصه وشروطه الخاصة.

2- نقترح أن يأخذ المشرع العراقي بالمفهوم الموحد لحق الملكية في الشقق والطوابق خصوصاً من حيث الطبيعة القانونية لهذا النظام التي لا تقبل التجزئة في جميع التصرفات الملاك.

3- نقترح على المشرع العراقي إضافة نص على قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (61) لسنة 2001، بحيث يكون إنشاء جمعية الملاك الزامياً وكذلك وضع نظام لإنشاء هذه الجمعية واليات انعقادها وصلاحياتها.

الهوامش

- (1) محمد بن مكرم بن منظور الأفريقي المصري. لسان العرب. ج 14، بيروت، 2003م، ص ١٢٤.
- (2) سورة يس الآية ٨٣.
- (3) د. محمد العبد الرحمن الجليل. نظرية التملك في الإسلام. مؤسسة الرسالة، بيروت، 1983، ص 13.
- (4) مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط. مكتبة الشروق الدولية، القاهرة، ط 4، 2004م، ص 106.
- (5) أحمد سعيد المومني، الشقق والطبقات، ط ١، مطبعة التوفيق، عمان، ١٩٨٤، ص ٤٧.
- (6) إبراهيم أبو الليل، الحقوق العينية الأصلية، دار الكتب، الكويت، ١٩٨٤، ص ٣١٣.
- (7) د. محمد حاتم البيات بحث بعنوان الوصف القانوني للسطح في بيئة الأبنية متعددة الطوابق، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، مجلد ٢٥، عدد الثاني، ٢٠٠٩، ص ٥٣٧.
- (8) المادة الثانية من قانون ملكية الطوابق والشقق الأردني رقم (5) لسنة 1990.
- (9) د. مصطفى الجمال، نظام الملكية، منشأة المعارف، الإسكندرية، بدون سنة طبع، ص 153.
- (10) د. علي هادي العبيدي الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية، الطبعة الأولى، 2000، ص 93.
- (11) د. أحمد السلامة، الملكية الفردية في القانون المصري، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٧٠.
- (12) د. أحمد عبد العال أبو القرن، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات، وحقوق الملاك على أجزائها والمفرزة والمشاركة، مكتبة جامعة عين الشمس، الطبعة الثانية، ٢٠٠١، ص ٦.
- (13) المواد (٦٤-٦٨) من مرشد الحيران.
- (14) المواد (٢٩٠-٢٩٧) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.
- (15) د. تركي محمود مصطفى، نظام ملكية الطبقات (النظام الأساسي للعقارات المشتركة) وفقاً لقانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي رقم (61) لسنة 2000، بحث منشور في مجلس الباحث العربي، مجلد (1)، العدد (2)، لسنة 2020، ص 100.
- (16) د. خالد حمادي يوسف، شرح أحكام النظام القانوني لإتحاد الملاك وملكية الطبقات والشقق، دار الكتب القانونية، مصر، ٢٠٠٥، ص ٢٠٣.
- (17) د. عبد الناصر توفيق العطار، تملك الشقق والطبقات، مؤسسة اللبناني للطباعة، ١٩٩٠، ص ٩. شاكرا ناصر حيدر، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٩٦، ص ٥٩٠.
- (18) - تقابلها المادة 860 من القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948.
- (19) د. تركي محمود مصطفى، مصدر سابق، ص 100.
- (20) د. سماح عبد الفتاح عطية عفيفي، أحكام ملكية اسطح العمارات، دراسة مقارنة، كلية الدراسات الإسلامية والعربية، جامعة الأزهر، العدد الثاني، ٢٠١٦م، ص ٥١٥.
- (21) المادة ٨٦٢ مدني مصري.
- (22) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٢، ف ٦٢٨.
- (23) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، مطبعة المعارف، الطبعة الأولى، بغداد، ١٩٧٩، ص ٣٣٦-٣٣٧.
- (24) د. طارق كاظم عجيل، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية، الجزء الأول، دار السنهوري، بيروت، لبنان، ٢٠١٩م، ص ٣١٠.
- (25) د. طارق كاظم عجيل، مرجع سابق، ص ٣١٠.
- (26) د. عبد الفتاح مراد، مرجع سابق، ص ٨٣.
- (27) د. غازي عبد الرحمن ناجي، ملكية الشقق والطبقات، مركز البحوث القانونية، بغداد، ١٩٨٧، ص ١٥٩.
- وقد أرتبط نظام ملكية الطوابق والشقق ارتباطاً وثيقاً بتحديد طريقة خاصة لإدارة الأجزاء المشتركة فيه تتمثل بتكوين شخص معنوي (جمعية أو اتحاد) يمثل جميع الملاك، ويتولى القيام بأعمال الإدارة المعتادة وغير المعتادة على الأجزاء المشتركة.
- (28) د. عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص ١٠.
- (29) أنور طلبة، الملكية الشائعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٨، ص ٣٣٤.
- (30) د. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠١، ص ٢١٥-٢١٦.
- (31) قانون التعاون رقم (15) لسنة 1992 والخاص بالنقابات والجمعيات والإتحادات منشور في مجلة الوقائع العراقية، العدد (3412)، ١٩٩٢م، ص 320.
- (32) تطابقها الفقرة الثانية، مادة ٨٥٧ مدني مصري.
- (33) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٨، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ٢٠١١، ص ١٠٢٤.
- (34) السنهوري، مرجع سابق، ج ٨، ص ١٠٢١.
- (35) - الدكتور جمال الحاج ياسين، ملكية الطوابق والشقق دراسة في القانون العراقي والمصري واللبناني والفرنسي، دار الوارث للطباعة والنشر، كربلاء، 2022، ص 285.
- (36) د. محمد حسن قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ٢٠٠٦، ص ١٨٢.
- (37) د. محمد حسن قاسم، مرجع سابق، ص ١٩٠.
- (38) د. مراد محمود حيدر، ملكية الطوابق والشقق أحكامها والآثار المترتبة عليها في الفقه الإسلامي والقانون المدني دراسة مقارنة، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠١٠، ص ٢٧٢.
- (39) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج ٨، القاهرة، ١٩٦٧، ف ٦١٨.

قائمة المصادر والمراجع:

- القرآن الكريم:

أولاً : الكتب اللغوية و الفقهية

- 1- محمد بن مكرم بن منظور الأفريقي المصري. لسان العرب. ج 14، بيروت، 2003م.
- 2- د.حمد العبد الرحمن الجنيدل. نظرية التملك في الإسلام. مؤسسة الرسالة، بيروت، 1983.
- 3- مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط. مكتبة الشروق الدولية، القاهرة، ط 4، 2004م.
- 4- احمد فلاح عبد البخيت، الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي والقانون ،
- 5- دار الجامعة الجديد مصر، ٢٠١٢.
- ثانياً الكتب القانونية:
1. د. أنور طلبة ، الملكية الشائعة ومنشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٨.
2. د.إبراهيم أبو الليل، الحقوق العينية الاصلية، دار الكتب ، الكويت، ١٩٨٤.
3. د.احمد السلامة ، الملكية الفردية في القانون المصري ، الطبعة الأولى ، دار النهضة العربية، القاهرة ١٩٧٠.
4. د. احمد سعيد المومني ، الشقق والطبقات، ط١، مطبعة التوفيق ، عمان، ١٩٨٤.
5. د.احمد عبد العال أبو القرنين ، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات، وحقوق الملاك على اجزائها والمفرزة والمشاركة، مكتبة جامعة عين الشمس ، الطبعة الثانية، ٢٠٠١.
6. د. جمال الحاج ياسين ، ملكية الطوابق والشقق دراسة في القانون العراقي والمصري واللبناني والفرنسي ، دار الوارث للطباعة والنشر ، كربلاء ، 2022
7. د. خالد حمادي يوسف ، شرح احكام النظام القانوني لإتحاد الملاك و ملكية الطبقات والشقق، دار الكتب القانونية ، مصر، ٢٠٠٥.
8. د.شاكر ناصر حيدر، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، الجزء الأول ، مطبعة العاني ، بغداد ، ١٩٩٦.
9. د.طارق كاظم عجيل، الحقوق العينية الاصلية، حق الملكية ، الجزء الأول، دار السنهوري ، بيروت لبنان، ٢٠١٩م.
10. د. علي هادي العبيدي الوجيز في شرح القانون المدني الأردني ، الحقوق العينية ، الطبعة الاولى ، 2000.
11. د.عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج٨، القاهرة ، ١٩٦٧، ف٦١٨.
12. د.عبد الناصر توفيق العطار ، تملك الشقق والطوابق ، مؤسسة اللبناني للطباعة ، ١٩٩٠
13. د.مراد محمود حيدر ، ملكية الطوابق والشقق احكامها والآثار المترتبة عليها في الفقه الإسلامي والقانون المدني دراسة مقارنة ، منشأة المعارف ، الإسكندرية، ٢٠١٠
14. د.محمد حسن قاسم ، موجز الحقوق العينية الاصلية ، منشورات الجليبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان، ٢٠١٦.
15. مصطفى مجيد ، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ مطبعة المعارف ، الطبعة الأولى ، بغداد ، ١٩٧٩
16. د. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الاصلية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ٢٠٠١،
- ثالثاً : الأبحاث العلمية:
- 1- تركي محمود مصطفى ، نظام ملكية الطبقات (النظام الاساسي للعقارات المشتركة) وفقاً لقانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي رقم (61) لسنة 2000، بحث منشور في مجلس الباحث العربي ، مجلد (1) ، العدد (2) ، لسنة 2020
- 2- سماح عبد الفتاح عطية عفيفي . احكام ملكية اسطح العمارات، دراسة مقارنة ، كلية الدراسات الإسلامية والعربية ، جامعة الازهر ، العدد الثاني، ٢٠١٦م.
- 3- د.محمد حاتم البيات بحث بعنوان الوصف القانوني للسطح في بيئة الأبنية متعددة الطوابق ، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية ، مجلد ٢٥، عدد الثاني، ٢٠٠٩ ،
- رابعاً : القوانين"
1. القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.
2. قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.
3. قانون الطوابق والشقق العراقي رقم ٦١ لسنة ٢٠٠٠
4. قانون التعاون رقم (15) لسنة 1992 والخاص بالنقابات والجمعيات والإتحادات منشور في مجلة الوقائع العراقية، العدد (3412)، ١٩٩٢م.