

ملكية الطوابق والشقق في القانون العراقي

د. اياد جواد عبيد عمران الجنابي

د. سعيد يوسف البستاني

الجامعة الإسلامية لبنان

المقدمة

امام التطورات الحاصلة في الحياة الاجتماعية ، وفي ظلّ الإرتفاع المستمر في عدد السكان ، ومع تزايد حركة النزوح الداخلية من الارياف الى المدن وتمركز الأغلبية الساحقة من السكان في الأوساط المزدهرة إقتصادياً حيث وفرة فرص العمل وسهولة المواصلات وتنوّع مجالات التعليم وتعدد أماكن الإستشفاء والمحلات التجارية والترفيهية ... وسواها ، ظهر مايسمى بمفهوم الملكية المشتركة في العقار المبني من عدة طوابق لهذا اصبحنا بحاجة ملحة لتنظيم هذه الملكية العقارية لتصبح أكثر ملائمة مع الكثافة السكانية حيث ظهرت في الآونة الاخيرة فكرة الأبنية المقسمة الى طوابق والى شقق عدّة في الطابق الواحد هكذا يتسع العقار الواحد الى أكبر عدد ممكن من الناس^(١). ومع ازدياد التطور العمراني الذي تشهده جمهورية العراق وازدياد اعداد الابنية ذات الطوابق وتزايد اعداد سكانها اصبحنا بحاجة ملحة لدراسة القوانين التي تنظم هذه الملكية (ملكية الطوابق والشقق)، والتي تناولناها بهذه الدراسة. وقد بينا من خلال هذه الدراسة ماهية ملكية الطوابق والشقق وخلصنا الى ان ملكية الطوابق والشقق هي ملكية ذات طابع خاص وتكمن خصوصيتها بالعلاقة بين الاجزاء المشتركة والاجزاء الخاصة والتي تخضع الى نظام ملكية خاص وتكون ادارته ادارة خاصة وذلك لوجود نوعين من انواع الملكية ، فهناك ملكية مفرزة على الاجزاء الخاصة وهناك ملكية شائعة على الاجزاء المشتركة كما وتمت التفرقة مابين نظام ملكية الطوابق والشقق في القانون العراقي والقوانين محل المقارنة ، وحيث ان هذا النوع من الملكية ذات طبيعة مزدوجة فهي تفتقر عن الشيوخ العادي في ان ملكية الطوابق والشقق يقصد بها معنى ضيق عن الشيوخ العادي ، اذ انها تعتبر نوع من انواع المشاع ، ويمكن تشبيه ذلك بالخلاف بين العقد والاتفاق وهل ان العقد يعتبر نوعا من انواع الاتفاق^(٢). وتعتبر دراسة ملكية الطوابق والشقق في القانون العراقي من المواضيع الهامة والاساسية ، كونها تعالج كيفية تنظيم العلاقات فيما بين السكان المجاورين في امور حياتهم اليومية ، ومعرفة الحقوق والواجبات المعطاة لمالك الطبقة او الشقة على طبقته المفرزة وعلى اجزاء العقار المشتركة وكيفية تنظيم حقوقهم والتزاماتهم مع بعضهم البعض منعا للمنازعات التي يمكن ان تنشأ فيما بين ساكني الطوابق والشقق في العمارات. ومن صور الملكية المشتركة الشيوخ العادي وملكية الاسرة وملكية الطوابق والشقق والجدير بالذكر ان القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١، لايعرف من صور الملكية المشتركة سوى الشيوخ العادي، اما ملكية الطوابق والشقق فان هذا القانون يخلو من تنظيم معين لها ، لكن المشرع العراقي تدارك النقص ونظم احكام هذه الملكية في قانون جديد خاص هو (قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠) وكذلك فعلت القوانين محل الدراسة^(٣). وعلى الرغم من ان هذا القانون يعتبر حديثا نوع ما الا أنه يعد من التشريعات التي كتبت على وجه السرعة وذلك لقلة موادها وباللغة (١٥) مادة ، كما تنقصه بعض الاحكام التطبيقية الهامة كما وتنقصه الكثير من المواد التفصيلية التي تسهل عملية تطبيقه، إذ كان من المفترض بالمشرع أن يستعين بالتجارب التشريعية التي سبقته خصوصاً التشريعات محل المقارنة، حتى يأتي بقانون متكامل ومستكمل لكافة الجوانب التي مرت بها وتجاوزتها التشريعات السابقة وهو مالم يتحقق في هذا القانون ، ومع كل الملاحظات على القانون الجديد ، إلا أنه هو الآخر لم يأخذ طريقه في التطبيق فوجد أصحاب العقارات لم يتعرفوا على القانون ولم يلتفتوا إليه بحيث بقيت عماراتهم غير خاضعة لأحكامه ليس عزوفاً منهم عن تطبيقه وإنما جهلاً منهم بوجوده كما بقيت المحاكم هي الأخرى غير مهتمة او متجاهلة او حتى عالمة بوجود هذا القانون فحكمت القضايا القليلة المعروضة عليها وفق القواعد العامة بالشيوخ،

فلم نجد من الأحكام القضائية في العراق إلا النزر اليسير. وكون العراق مقبل على مشاريع واسعة للإسكان العمودي ، مما يقتضي أن يكون هناك تشريع يغطي كافة الفروض المحتملة لتنظيم هذه الملكية تماشياً مع التشريعات المقارنة ، لذا نجد من الأهمية بمكان البحث والتحليل للنصوص التشريعية التي تنظم هذه الملكية مع المقارنة بنصوص القوانين المقارنة محل البحث، للوصول إلى أفضل الحلول المنظمة لملكية الطوابق والشقق^(٤). وقد وضع قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ موضع التنفيذ بتاريخ ٢٠٠١/١/١، وأقر بذلك الملكية المفترزة للطبقات والشقق ضمن البناء الواحد - العمارة - ويقصد بالعمارات البنائية المتكونة من طابقين أو أكثر بضمها الطابق الارضي^(٥)، كما اقر بالشيوع الجبري للأجزاء من البناء والمعدة للاستعمال المشترك وحقوق الشركاء في منفعة هذه الأجزاء والتزاماتهم^(٦). وقبل صدور القانون رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠، كان العمل جار بالقانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١، وقانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١، قد اورد نصوصاً متفرقة تتعلق بملكية الطوابق والشقق^(٧). وقد استبقى هذا القانون على تلك الاحكام الواردة في قانون التسجيل العقاري والتعليمات الصادرة بموجبه والقوانين الاخرى ذات العلاقة في كل ما لم يرد بشأنه نص في هذا القانون^(٨). ولكل ماتقدم ولغرض التعرف على نظام ملكية الطوابق والشقق في القانون العراقي ، سنقوم بتقسيم هذه الدراسة الى مبحثين سنتناول في المبحث الأول ماهية نظام ملكية الطوابق والشقق ، ونتناول في المبحث الثاني موقف التشريعات المختلفة من ملكية الطوابق والشقق.

المبحث الأول ماهية نظام ملكية الطوابق والشقق

يقصد بنظام ملكية الطوابق والشقق ، الملكية المتعلقة بالأبنية المقسمة الى عدة طوابق أو عدة شقق (في الطابق الواحد) أو الى عدة طوابق وشقق في آن واحد ، والعائدة الى أكثر من شخص ، بحيث يمتلك كل منهم طابقاً أو شقة على الأقل ملكية خالصة كما ينبغي ان تتوفر في كل طابق أو شقة غرفة واحدة أو عدد من الغرف وان يكون لكل منها مدخل رئيسي مستقل تنفرد به وان تكون صالحة للاستعمال والاستغلال^(٩). وقد عرفها البعض^(١٠) على انها حق ملكية ثابت ينشأ بموجب عقد بين اثنين أو أكثر أو بموجب انتقال التراكبات الارثية أو الوصائية، وقد عرفها القانون المدني العراقي في صورة (السفل والعلو) والذي استمد احكامه من الشريعة الاسلامية وقد نص عليه في المواد (١٠٨٢ - ١٠٨٧) من القانون المدني العراقي، اما بالنسبة لقانون التسجيل العقاري العراقي فقد اورد نصوص صريحة لملكية الشقق الى جانب ملكية الطوابق وعند التأمل بتلك الاحكام التي اوردها تلك النصوص نجد ان معظمها تدخل في الامور الشكلية، وبطريقة التسجيل في سجلات التسجيل العقاري (الطابو) بأسماء اصحابها^(١١). وللتعرف اكثر بموضوع المبحث سنقوم بالبحث في تلك الخصائص الاساسية لحق ملكية الطوابق والشقق من خلال التعرف بمعنى ملكية الطوابق والشقق مع بيان مزايا وعيوب نظام ملكية الطوابق والشقق وذلك من خلال مطلبين سنتناول في المطلب الاول معنى نظام ملكية الطوابق والشقق ، وسنتناول في المطلب الثاني مزايا وعيوب نظام ملكية الطوابق والشقق.

المطلب الأول معنى نظام ملكية الطوابق والشقق

شهد عصرنا هذا نهضة وارتقاء في اشكال البناء واشكال الملكية ، حيث ان الملكية اصبحت موضوعاً لجزء من البناء وليس البناء بأكمله ففي الملكية العقارية التقليدية ينصب الحق على جزء أو سهم أو حصة من الارض وعلى البناء القائم عليها ولقد جرى التمييز بصورة كاملة بين حقوق مختلف الملاك المجاورين ولكل واحد منهم حق على داره الخاصة هذا الحق اقرته المفاهيم المعاصرة لحق الملكية^(١٢). وحيث ان ملكية الطوابق والشقق ، نظام قانوني حديث نسبياً ، بالقياس إلى الملكيات التقليدية السائدة في التشريعات والفقه القانوني فهي على خلاف ذلك ، حيث ان البناء يقسم فيها بين العديد من الملاك ولا شك في ان ميدان تطبيق حقوقهم الخاصة قد حدد بجزء معين من البناء (جزء مفرز) ، وبالإضافة الى هذه الحقوق الخاصة والمحددة بدقة فان للملاك على البناء حقوقاً مشتركة يمارسونها بصورة عامة^(١٣). وللوقوف على معنى نظام ملكية الطوابق والشقق سنقوم بدراسة المطلب من خلال فرعين سنتناول في الفرع الاول المقصود بملكية الطوابق والشقق وسنتناول في الفرع الثاني اختلاف مصطلح ملكية الطوابق والشقق باختلاف التشريعات.

الفرع الأول المقصود بملكية الطوابق والشقق

هناك عدة تعاريف من قبل الفقهاء للملك متقاربة في مرماها وان اختلفت في مبناها ، فمنهم من عرفه بأنه : "الاختصاص الحاجز" أي الاختصاص المانع لغيره من الانتفاع به أو التصرف فيه الا عن طريقه وبسببه بالتوكيل أو النيابة^(١٤).

اما بخصوص ملكية الطوابق والشقق فلم يجمع الفقه على تعريف ثابت لنظام الطوابق والشقق ، فقد حاول البعض^(١٥) تعريفه: "بانه ملكية الدور التي يتعدد ملاكها بحيث يكون لكل مالك منهم طابق او شقة يملكها ملكية خالصة" ، ويعيب هذا التعريف اقتصره على الاجزاء المفردة في الطابق او الشقة وعدم معالجته لملكية الاجزاء المشتركة في المبنى والتي تكون مملوكة ملكية شائعة شيوعا اجباريا بين الملاك^(١٦) .

كما ذهب اخرون^(١٧)، الى تعريفه بانها ملكية مفردة في الطوابق والشقق التي يملكها ملاك متعددون على سبيل الاستقلال، وملكية شائعة شيوعا اجباريا في الارض التي اقيم عليها البناء وفي الاجزاء المعدة للاستعمال المشترك ، وقد استند هذا التعريف الى المادة (٢٩٢) من قانون التسجيل العقاري^(١٨). وسبق وان ذكرنا بأن القانون المدني العراقي عرف ملكية الطوابق والشقق في صورة (السفل والعلو) والذي استمد احكامه من الشريعة الاسلامية ، ويقصد بملكية الطوابق والشقق هي حالة البناء الذي يتعدد ملاكه بحيث يكون لكل منهم طابق او شقة خاصة به يملكها ملكية مفردة^(١٩). وحيث أن كل مالك يملك على وجه الاستقلال طابق أو شقة فإن له في هذه الحدود ما للمالك في الملكية التامة من حقوق وله أن يتصرف به بجميع التصرفات مع مراعاة القيود القانونية على الملكية العقارية والقيود الناشئة عن حالة الجوار والالتزامات للجوار في ملكية الطبقات أهمية خاصة نظراً للطابع الخاص الذي يتميز به هذا النوع من الملكية فالأجزاء المفردة في البناء متعدد الطبقات ما هي إلا أجزاء من بناء واحد ولهذا لا يجوز لأي مالك أن يقوم بأي عمل من شأنه أن يوهن البناء أو يضعف من متانته أو يؤدي إلى تشويه مظهره^(٢٠).

اما الملكية الشائعة في الأجزاء المشتركة فتشمل ملكية الطبقات كذلك على ملكية شائعة شيوعاً إجبارياً في الأرض التي أقيم عليها البناء وفي أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك^(٢١). وأن الملكية المفردة لكل مالك تقتصر على ما في داخل الطبقة أو الشقة من حوائط ثانوية وأدوات مثبتة وما يكسو الأرضية من أخشاب أو غير ذلك ، أما الجدران الرئيسية وقواعد الأرضية والسقوف والأرض التي يقوم عليها البناء وأجزاء البناء الأخرى المعدة للاستعمال المشترك فمملوكة لجميع الشركاء ما لم يوجد في سندات المالك ما يخالف ذلك ، وبعد صدور قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ ، والذي نظم ملكية الطوابق والشقق بشكل ادق واكثر شمولاً من القوانين التي سبقتة ، فقد جاء بتعاريف لكل من العمارة والطابق والشقة^(٢٢). اما المشرع المصري فقد نص على هذه الملكية ونظمها في المواد (٨٥٦) - (٨٩٦)^(٢٣). وفي التشريع الفرنسي فلم تكن لملكية الطوابق والشقق أهمية تذكر في المجموعة المدنية الفرنسية سوى نص وحيد بالمادة (٦٦٤) والتي الغيت بموجب قانون ١٩٣٨/٦/٢٨ ، الذي تضمنت حقوق والتزامات كل مالك على اجزاء العقار ثم صدر بعد ذلك قانون الملكية المشتركة رقم (٥٥٧) في ١٠/٧/١٩٦٥^(٢٤). ومن خلال دراسة قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي نجد ان المشرع العراقي يفرق بين ملكية الطوابق والشقق المستمدة من النظام الفرنسي الذي يجعل المبنى فيه اجزاء خاصة مملوكة ملكية مفردة واجزاء مشتركة مملوكة على الشيوع لسائر الملاك وبين نظام العلو والسفل المستمد من الشريعة الاسلامية الذي يتميز بانه ملكية مفردة لكل طبقة ولصاحب العلو فيها حق الفرار على الطبقة التي تحته ولايعترف بالضرورة بملكية شائعة للاجزاء التي ينتفع بها سائر الملاك، وانما لهم عليها حق ارتفاق^(٢٥). وكذلك فعل المشرع المصري حيث يذهب بعض الفقهاء الا ان تنظيم القانون المدني المصري الحالي لملكية الطوابق والشقق يتضمن التفرقة بين ملكية الطوابق والشقق وبين نظام العلو والسفل^(٢٦). ويذهب الدكتور محمود جمال الدين الى ابعاد من ذلك ، حيث انه يفرق بين ملكية الطبقات وملكوية الشقق فيقصر ملكية الطبقات على نظام العلو والسفل وملكوية الشقق على النظام المأخوذ من القانون الفرنسي لسنة (١٩٣٨)^(٢٧).

وتأسيساً لما تقدم يمكن ايراد اقرب التعاريف الى الواقع حسب تصورنا لنظام الطوابق والشقق : بأنه التنظيم القانوني لحالة المبنى المتكون من عدة طوابق وشقق والذي يمزج ما بين الملكية المفردة العادية للمالك على شقته وما بين الملكية الشائعة شيوعاً اجبارياً على الاجزاء المشتركة للعقار المعد للاستعمال المشترك بين الملاك^(٢٨).

الفرع الثاني اختلاف مصطلح ملكية الطوابق والشقق باختلاف التشريعات

وردت لفظة (العمارات) في تسمية قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ ، وان ملكية الافراد للعمارة تطلق عليها اسماء ومصطلحات عديدة فقد تسمى ملكية الطبقات والشقق او ملكية الطوابق والشقق او الملكية المشتركة او الدار المقسمة. ففي القانون الفرنسي يستعمل الاصطلاح الفرنسي (La Copropriete)^(٢٩)، اي الملكية المشتركة حيث ان هذا الاصطلاح يجاوز الطبيعة القانونية لملكية الدور المقسمة الى شقق حيث انه مهما زادت قيمة الاجزاء المشتركة في حجمها وصلتها بمتانة البناء وسلامته ومهما بلغت تكاليف بنائها^(٣٠) . ويلاحظ ان الفقهاء يدرسون هذا النوع من الملكية العقارية تحت تسميات مختلفة فمنهم من يطلق عليها اسم : "ملكية الطبقات" ، كما وردت في القانون المدني المصري فقد استعمل مصطلح (ملكية الطبقات)^(٣١). ومنهم من يعطيها اسم : "ملكية الطبقات والشقق" ، كما وردت في القانون البحريني والقانون الفلسطيني فقد استعمل مصطلح (ملكية الطبقات والشقق)^(٣٢). ومنهم من اعطاها تسمية : " الملكية

المشتركة"، كما وردت في القانون اللبناني والبلجيكي فقد استعمل مصطلح (الملكية المشتركة) كما في القانون الفرنسي^(٣٣). وجاء القانون الاردني مطابقا للقانون العراقي حيث ذكر مصطلح (ملكية الطوابق والشقق)^(٣٤). ومنهم من يسميها: "بالملكية المشتركة للعقارات المبنية"، والحقبة ان اصل الاختلاف في هذه التسميات ناتج عن التطور الذي شهده هذا النوع من الملكية العقارية من حالة الدار الواحدة المقسمة على طبقات قليلة الى حالة ظهور عمارات ذات طوابق وشقق متعددة في ملكية اشخاص متعددين ، بل لقد وصل الامر بهذا التطور الى ظهور وحدات عقارية، ومجموعات سكنية تكاد تشكل مدنا بذاتها هذا من جهة، ومن جهة اخرى فالاختلاف في التسمية يرتبط بالطبيعة القانونية لحق مالك الشقة او المحل في العمارة ، ومهما بلغ عدد المواد القانونية التي تنظم ادارتها ليست هي الهدف النهائي وانما تعلوها في ذلك الاجزاء الخاصة التي تسكن او تباشر فيها التجارة او غير ذلك اي ان الملكية المفترزة تغطي على الملكية الشائعة في ملكية الطوابق والشقق ، فلا وجود قانوني ومستقل للملكية الشائعة ولا يكون لها ذلك الوجود الا من خلال الاولى ، فالمالك يرهن شقته او يبيعه او يقسمها وفي كل ذلك تتبع الملكية الشائعة الملكية المفترزة^(٣٥). ونحن نميل الى الاخذ بتسمية مصطلح (ملكية الطوابق والشقق) لانه يتمثل في ملكية طابق بأكمله او في ملكية شقة اي جزء من الطابق.

المطلب الثاني مزايا وعيوب نظام ملكية الطوابق والشقق

إن الإنسان كما يسعى بطبعه إلى تأمين المأكل والملبس ، يسعى كذلك إلى تأمين المسكن ، ولا يخفى على أحد أهمية هذا الموضوع نظرا لحاجة المواطن إلى السكن بسبب العجز الحاصل في هذا الميدان والذي يتراكم بمرور الزمن ، ثم إن ارتفاع نسبة النمو الديمغرافي والهجرة القروية والمضاربات العقارية خاصة في الفترة الأخيرة أدت إلى ارتفاع فاحش في ثمن الأرض المجهزة للبناء ، مما يجعل من الصعب على الكثيرين بناء سكن فردي ، الأمر الذي أصبح معه اللجوء إلى العمارات المشتركة أمرا لا مناص منه بحيث أصبحت الملكية المشتركة وسيلة الأغلبية الساحقة في الحصول على ملكية السكن^(٣٦)، وسواء كنت على وشك الزواج أو تخطط للانتقال من مكان آخر، فهو ليس بالأمر السهل اختيار مكان السكن المناسب لك إذ عليك التفكير ملياً والأخذ بالاعتبار العديد من العوامل التي تحدد اختيارك ، حيث تتعدد أنواع العقارات السكنية وخصائصها ومميزاتها^(٣٧). ويختلف نمط المعيشة في كل نوع منها ، وعليه سوف نقوم بعمل مقارنة بسيطة بين مميزات وعيوب الشقق عن طريق البحث في مزايا هذا النظام ومشاكله وذلك من خلال فرعين سنتناول في الفرع الاول مزايا نظام ملكية الطوابق والشقق وسنتناول في الفرع الثاني عيوب نظام ملكية الطوابق والشقق^(٣٨).

الفرع الأول مزايا نظام ملكية الطوابق والشقق

من اولى واهم المزايا لهذا النظام هو ان الفرد يستطيع في هذا النظام ان يصبح مالكا ولو ان ملكيته لاتتعدى الطابق او الشقة التي يسكنها وهو ما لايتأتى في الغالب في غير هذا النظام اذ واضح ان المال اللازم لاقامة بناء كبير يتقاسمه عشرة ملاك اقل بكثير بالنسبة للفرد مما يلزم لاقامة عشرة مساكن مستقلة ولا يخفى ان الساكن في ملكه يكون بعيدا عما يتعرض له المستأجر من المضايقات وعدم الاستقرار ويكون في استطاعته ان يستمتع بسكنه الى اقصى حد ممكن بما يقوم من تعديلات وتحسينات من وقت لآخر مدفوعا بعامل المصلحة الشخصية التي لا تتوافر للمستأجر ، كما ويشجع هذا النظام اصحاب رؤوس الاموال الكبيرة على استغلال اموالهم في انشاء العمارات وبيعها شققا لأن ثمن بيع الشقق اكبر بكثير من ثمن بيع العمارة دفعة واحدة ما يحقق ارباحا كثيرة ، ومن السهل كذلك العثور على مشترين للشقق لان ثمن الشقق قد يتوافر عند الكثيرين ، بينما الصعب وجود عدد هؤلاء المشترين للعمارة كلها لضخامة ثمن العمارة ، حيث ان هذا النظام يشجع كذلك على تكوين شركات وجمعيات لبناء العمارات وتمليكها شققا^(٣٩). ومن المزايا لهذا النظام توفير مساحات كافية من الاراضي وخاصة الاراضي الزراعية اذ ان العمارة التي تحتوي على عدد كبير من الشقق لكي تسكنها عوائل كثيرة لا تحتاج الى اراضي واسعة بقدر ما تاخذها كل عائلة لو اقامت بناء دار خاص بها^(٤٠). كما وان الدولة تستطيع في نظام ملكية الطوابق والشقق ان تقدم وتوفر جميع الخدمات والى غالبية المواطنين وبأقل تكليف وذلك لتركز الأفراد في مناطق سكنية معينة ومتلاصقة أو قريبة بعضها من الآخر^(٤١). اضافة الى كل ماتقدم فإن السكن في الشقق يعطي راحة اكثر من السكن في البيوت الخاصة أو المستقلة وخاصة لربة البيت لان تنظيف الشقة وترتيبها يكون اسهل من الدار الخاصة وعلى الأخص ظهرت هذه الميزة في الوقت الحاضر بالنسبة للمرأة العاملة لانها تقضي معظم وقتها خارج البيت للمشاركة مع الرجل في معظم الأعمال سواء كان في الدوائر أو في المصانع ، كما أن الشغالات يفضلن الاشتغال في الشقق باعتبارها اخف عناء ما تتطلبه الدور الخاصة. اضافة الى ان السكن في الشقق يؤدي الى الإقتصاد في النفقات وذلك بفضل مشاركة الملاك في التجهيزات والنفقات المشتركة وكذلك الى توفير الكثير من نفقات التأثيث^(٤٢).

واخيرا فان نظام ملكية الشقق والطبقات يمكن أن يتخذ الورثة أو الشركاء في العمارة وسيلة لوضع نهاية للشيوخ وذلك بقسمتها بينهم شققاً أو طوابق بدلا من بيعها اذا ارتاوا أن بقائها اصح لهم^(٤٣).

الفرع الثاني عيوب نظام ملكية الطوابق والشقق

رغم المزايا التي تم تسطيرها في الفرع الاول الا ان نظام ملكية الطوابق والشقق لا يخلو من عيوب ومشاكل قد يتعرض لها الشركاء كالضوضاء والازدحام التي تحتضن المباني والمجمعات السكنية الكبيرة العديد من العائلات والأفراد ، وتبعاً لذلك ، قد يتسبب ذلك في ازدحام مواقف السيارات على سبيل المثال ، هذا وقد تزيد احتمالية الإزعاج أو الضوضاء في الشقق بسبب تلاصقها بجانب بعضها البعض ، مما يجعلها من أبرز سلبيات السكن في شقة التي قد يواجهها السكان^(٤٤). كذلك زيادة التزامات الجوار حيث ان التصاق الملكيات في نظام ملكية الطوابق والشقق يؤدي الى زيادة التزامات الجوار فتكون التزامات رأسية أي التزامات العلو والسفل والتزامات أفقية بين الجوار الملاصق هذا بالإضافة الى الالتزامات الإيجابية^(٤٥). فمن الالتزامات السلبية إلتزام بعدم الأضرار بالجوار والتزامات ايجابية هي المحافظة وصيانة الاجزاء المشتركة ، والتي تقع هذه الإلتزامات على جميع الملاك أو على البعض منهم ولهذا سمي هذا الجوار بأنه (جوار من حديد)^(٤٦). اضافة الى صعوبة الإدارة ، حيث ان الرابطة الدائمة التي تنشأ بين ملاك الشقق ترغمهم على الإلتزام بالإدارة المشتركة وذلك عن طريق (جمعية الملاك) ، وان هذه الجمعية قد يحدث تعديلا أو تغييراً على تركيبها في أي لحظة فبيع احد الملاك شقته او وفاته أو اعساره يؤدي الى عدم الدفع وتحمل المصروفات المشتركة فيكون مصدرا للعبء^(٤٧). وان ملكية الطوابق والشقق تتضمن دوام الشيوخ الجبري في بعض اجزاء العمارة والتي تسمى بالاجزاء المشتركة ، وهذه يقتضي تعاوننا بين الملاك ووضع نظام لادارة هذه الاجزاء المشتركة ، فاذا كان هذا النظام معيبا فقد تترتب اضرار لقسم من الملاك وتثار المنازعات وعليه فيمكن ان تكون العمارة مصدرا للشكوى القضائية^(٤٨). كما ان انهيار شقة في العمارة او جدار مشترك او سقف مشترك له اثره الخطير على الملاك الباقين من السفلى او من العلو او المجاورين مما يتطلب حلا ناجحا عاجلا لايتسبب عنه اضرار لهؤلاء الملاك ولا للمالك الذي انهدمت شقته او جداره او سقفه او تصدع له شيء من ذلك . بالإضافة الى ان بناء عمارة لغرض بيعها شققا قد يدفع اصحاب رؤوس الاموال الى بناء هذه العمارات بصورة رديئة وذلك لغرض الاتجار بها والحصول على ارباح طائلة ، وقد تؤدي في المستقبل الى الاضرار بافراد كثيرين وعليه يجب ان تحاط بضمانات من قبل البائع والمقاول الذي قام ببنائها^(٤٩).

ومن العيوب الظاهرة في هذا النظام هو نقص القيمة السابقة لوانها ، حيث يقدر البعض بان العمارات المكونة من الشقق تؤدي الى نقص القيمة بسرعة بسبب التقدم الفني اللامتناهي للفن المعماري^(٥٠). وعلى ذلك فأن رايانا في هذا النظام هو ان ميزاته ومحاسنه هي اكثر من عيوبه وانه قد ساهم في مقاومة العديد من ازمات السكن وميزته الكبرى هو مساعدة كثير من الافراد وعلى الاخص اصحاب الدخول المتوسطة والواطنة بان يمتلكوا مساكن لهم ولو كانت لا تتعدى طابقا او شقة وان هذا النظام يتمشى مع التطورات الجديدة التي طرأت على حياة العائلة وذلك من ناحية اشتغال المرأة وقضاء معظم وقتها خارج البيت فان السكن في الشقة يؤدي الى راحتها سواء كان فيما يتعلق بتنظيفها او ترتيبها^(٥١). ومجمل القول نعتقد ان نظام ملكية الطوابق والشقق لعبت وستلعب دورا كبيرا في الحد من ازمة السكن ، كما وسيشكل هذا النظام في المستقبل الدعامة القانونية ويشهد على ذلك التطورات التي حدثت على التشريعات التي ظهرت في فرنسا وغيرها من الدول محل المقارنة وكذلك تطورات القضاء في هذا النوع من الملكية.

المبحث الثاني موقف التشريعات المختلفة من ملكية الطوابق والشقق

ان تشريعات الدول قد اختلفت في الأخذ بنظام ملكية الطوابق والشقق ، فمن الدول التي اخذت بهذا النظام من زمن بعيد هي (فرنسا) و (بلجيكا) ، ومنها لم تأخذ به بل حرمته في بادئ الامر ك (سويسرا) و (المانيا) ولكن لمبررات اجتماعية واقتصادية اجازته بقوانين خاصة ، ويعود السبب في تحريمه من قبل هذه الدول هو تمسكها بمبدأ التبعية للارض وتعتبره من النظام العام ويعتبر هذا المبدأ من المبادئ الرومانية^(٥٢). وهناك مايمثل نظام ملكية الطوابق والشقق في معظم قوانين الدول الانكلوسكسونية ومن بينها نظام الادارة المشتركة للملكية العقارية (Condominium system) السائدة في القانون الامريكي ونظام ملكية الطبقات (Strata titl) في القانون الاسترالي ونظام ملكية الوحدات (Unit titl) في القانون النيوزيلندي وجميعها تتركز حول ادارة مجموعات الشقق والاجزاء المشتركة فيها^(٥٣). على ان معظم الدول الاشتراكية قد اقرت هذا النوع من الملكية واجازتها منها روسيا ويوغسلافيا وغيرها من الدول ، ومن القوانين العربية التي اخذت بهذا النظام وشجعت القانون المدني المصري واللبناني والاردني والفلسطيني والسوري والليبي^(٥٤).

وسنقوم بتقسيم هذا المبحث الى مطالبين حيث سنتناول في المطلب الاول موقف التشريعات الاجنبية من نظام ملكية الطوابق والشقق ، وسنتناول في المطلب الثاني موقف التشريعات العربية المقارنة من نظام ملكية الطوابق والشقق.

المطلب الأول موقف التشريعات الأجنبية من ملكية الطوابق والشقق

بعد ازدياد التطور العمراني على الصعيد المحلي والعالمي وازدياد اعداد الابنية ذات الطبقات المتعدده ، والتي تضم اعداد مختلفة من الساكنين فيها ومع ازدياد اعداد مالكي هذه الطبقات وقاطنيها وتزايد هجرة السكان من الارياف الى المدن صارت الحاجة ملحة لدراسة القوانين التي تنظم ملكية الطوابق والشقق مع بيان موقف التشريعات الاجنبية منها تشريعات الدول الاشتراكية وتشريعات الدول الرأسمالية^(٥٥). وتجدر الاشارة الى ان الاقتصاد العراقي نشأ بافكار رأسمالية في بدايات القرن الماضي وكانت تعكس نمط وتوجهات النظام السياسي السائد في ذلك الوقت اذ كان التوجه رأسماليا عندما كان نظام الحكم في العراق ملكيا ، الا ان هذه الافكار اتجهت الى طريق ضيق بعد فك ارتباط الدينار العراقي بالجنيه الاسترليني والتوسع في انتشار المفاهيم الاشتراكية وتغير نظام الحكم من ملكي الى جمهوري ومن ثم اعتماد الاشتراكية سلوكا سياسيا وعند ذلك تحول التوجه السياسي في العراق من اقصى اليمين الرأسمالي الى اليسار الاشتراكي وتحولت في جانب وتقلصت في جانب آخر المفاهيم الرأسمالية لتحل محلها المفاهيم الاشتراكية^(٥٦). ففي عام (٢٠٠٣) تم اسقاط النظام في العراق عبر التدخل الخارجي من خلال الاحتلال الامريكي بحجة إمتلاك العراق أسلحة الدمار الشامل، ويعد هذا العام بمثابة النقطة الفاصلة مابين نظامين اقتصاديين حكما جمهورية العراق ، وهما النظام الاشتراكي الذي يؤمن بسيطرة الدولة على الاقتصاد، والنظام الرأسمالي الذي يؤمن بحيادية الدولة أي رفع يدها عن الاقتصاد وتدعه يعمل كما يشاء لإيمان أنصاره بأن تدخل الدولة سيضوه أداء الاقتصاد^(٥٧). وتأسيسا على ذلك وللتعرف على موقف التشريعات الاجنبية وفقا لما جاء اعلاه ، سنقوم بتقسيم المطلب الى فرعين ، سنتناول في الفرع الاول موقف التشريعات في الدول الاشتراكية ، وسنتناول في الفرع الثاني موقف التشريعات في الدول غير اشتراكية (الرأسمالية).

الفرع الاول موقف التشريعات الاشتراكية من ملكية الطوابق والشقق

يعرف النظام الاشتراكي : هو ذلك النظام الذي يقوم على الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج ، وتحكم الدولة في إدارة ، وتسيير ، وممارسة النشاط الاقتصادي من خلال التخطيط المركزي ، وقد تم تطبيق الفكر الاشتراكي من خلال تبني الثورة البلشفية في العام ١٩١٧م للاشتراكية الماركسية أو العلمية ، وإقامة أول دولة اشتراكية ماركسية في جمهورية الاتحاد السوفييتي سابقا^(٥٨). ودراسة موقف التشريعات الاشتراكية القديمة يعد دراسة لموقف المشرع العراقي كونه يتبنى الفكر الاشتراكي انذاك^(٥٩) فقد تبني المشرع العراقي قبل عام ٢٠٠٣ فكرة بناء المجمعات السكنية وذلك من خلال بناء مجمعات سكنية كبيرة عائدة للدولة وتوزيعها على موظفي الدولة^(٦٠) .بالاضافة الى تشريع قانون خاص يتعلق بتنظيم ملكية تلك المجمعات السكنية سمي بقانون الجمعيات التعاونية لادارة المجمعات السكنية رقم (١٤٩) لسنة ١٩٨٠ ، ويعتبر من التشريعات المهمة انذاك كونه ينظم العلاقات للعدد الهائل الذي يقطن تلك المجمعات السكنية ، وهو نافذ لغاية الان ولايتعارض من القانون الجديد رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ ، كون الاول يختص بتنظيم ملكية الطوابق والشقق في المجمعات السكنية ، اما الاخير فهو يختص بتنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارة الواحدة . وحيث ان ملكية السكن لم تعد متعارضة مع المبادئ الاشتراكية وذلك لانه ينظر الى السكن على انه من الاموال المخصصة لأشباع الحاجات المادية للمواطنين وبذلك يعتبر من اموال الاستهلاك التي يمكن ان تكون ملكية خاصة^(٦١). وفي القانون اليوغسلافي السابق لاتبدو الملكية الخاصة للسكن متعارضة مع الملكية الاشتراكية ، وقد صدر قانون خاص بملكية الشقق هو قانون ١٦/٤/١٩٥٩ المعدل بقانون ٢٣/١١/١٩٥٩^(٦٢). وكذلك في جمهورية جيكوسلوفاكيا الاشتراكية سابقا يأتي اشباع حاجة الافراد للسكن المناسب من اهم مهام النظام الاشتراكي وان تحقيقه من متطلبات التنمية المطلقة والشاملة وتوكيدا لشخصية الفرد وفي نفس الوقت عامل رئيسي للتنمية المستمرة للمجتمع الاشتراكي^(٦٣) . وصحيح ان الدول الاشتراكية تعمل على تشجيع ملكية المساكن غير ان المبادئ الاشتراكية تفرض اتجاها نحو تحديد عدد المساكن التي يمكن ان يمتلكها الشخص فمثلا في القانون اليوغسلافي لايمكن ان يمتلك الشخص اكثر من شقة واحدة فقط ولايجوز ان يمتلك شقة اخرى الا في الحالات التي يسمح له القانون وان تكون الشقة متناسبة مع حجم العائلة ويكون لها على الاكثر خمس غرف سكنية عدا المطبخ او قد يكون لها اكثر من خمس غرف سكن ولكن في هذه الحالة يجب ان لاتزيد المساحة الارضية بكاملها عن (١٢٠م^٢)^(٦٤) . وقد نص القانون المدني الروسي لسنة ١٩٦٤ في المادة (١٠٦) منه على انه يجوز ان يكون في الملكية الشخصية للمواطن بيت سكن واحد ، ولايجوز لأقصى مقدار من البيت السكني او جزء منه الذي يخص المواطن على سبيل حق الملكية ان يتجاوز (٦٠م^٢) من المساحة السكنية^(٦٥).

الفرع الثاني موقف التشريعات غير الأثرية (الرأسمالية) من ملكية الطوابق والشقق

النظام الرأسمالي: هو نظام اقتصادي يتيح الملكية الخاصة للموارد الإنتاجية والاقتصادية من قبل أصحاب رؤوس الأموال، أي أنه نظام يقوم على حرية المنافسة وتغلب المجتهد، لكنه لا يمنع الاحتكار^(٦٦) لذا سنبحث بشيء من التفصيل كنموذج للتشريعات غير الأثرية (الرأسمالية) القانون الفرنسي والقانون السويسري لأنهما يختلفان في تنظيم ملكية الشقق والطبقات:

أولاً: التشريعات الفرنسية: ان أول التقنيات التي نظمت ملكية الطوابق والشقق هو القانون المدني الفرنسي الصادر سنة ١٨٠٤ ، وذلك في المادة (٦٦٤)^(٦٧). وما يؤخذ على هذه المادة :

١: انها نظمت الاصلاحات والتعويضات بين الملاك وانها حددت وبصورة غير مكتملة طبيعة حقوق الملاك في ملكية الطوابق ، فالجزء الأول من المادة نص على أن أصحاب الطوابق في المنازل المقسمة هم ملاك في الطبقات ويملكون سند الملكية الخاصة ، ولكن هذه المادة لم تقدم أي اشارة او توضيح لطبيعة حق الملاك في الاجزاء المشتركة فلم تتحدث إلا عن الإصلاح والتعويض^(٦٨).

٢: انها وضعت في باب الارتفاقات من التقنين المدني الفرنسي . إلا ان هذه المادة الوحيدة لم تكن كافية لتواجه الإنتشار الواسع لنظام ملكية الطوابق والشقق في فرنسا لفترة ما بعد الحرب العالمية الأولى وكان الفقه والقضاء الفرنسي يسدان هذا النقص عن طريق العرف والعادات المحلية ، وعلى اثر ذلك تدخل المشرع ليسد هذا النقص وإصدار قانون ١٩٣٨/٦/٢٨ والذي تأثر بدرجة كبيرة بالقانون البلجيكي الصادر في ١٩٢٤/٧/٨ . وقد بين هذا القانون طبيعة حق الملاك على الاجزاء المشتركة واعتبره شيوعا جبريا فقد نص في المادة الخامسة منه على ان ملاك الطبقات يعتبرون شركاء في ملكية الارض وجميع الاجزاء المعدة للإستعمال المشترك^(٦٩) . على ان قانون ١٩٣٨/٦/٢٨ قد خضع هو الآخر لسلسلة من التعديلات ونخص بالذكر مرسوم ١٩٣٩/١١/٢٩ وقانون ١٩٤٣/٢/٤ . ثم الغي هذا القانون بقانون ١٩٦٥/٧/١٠ الذي حدد نظام الملكية المشتركة للبنائيات المشيدة^(٧٠) ، وقد جاءت غالبية نصوص هذا القانون امره لا يجوز الإتفاق على ما يخالفها^(٧١).

ثانياً: التشريعات السويسرية: إن القانون السويسري الصادر سنة ١٩١٢ قد حرم ملكية الطبقات وذلك متأثرا بمبدأ التبعية للأرض واعتبارها من النظام العام ولكن لمبررات إقتصادية وإجتماعية رفع هذا المنع ونظمت هذه الملكية بقوانين خاصة^(٧٢).

ففي حوالي عام ١٩٢٠ وفي المناطق التي تكثر فيها ملكية الطوابق في منطقة الغالية^(٧٣).

بشكل خاص لجأ رجال الأعمال الى اسلوب الجمع بين ملكية العقار على الشيوخ وحق الانتفاع به بالسكني لمالكيه على الشيوخ وإعتباراً من عام ١٩٤٨ أخذت تؤسس في القسم الفرنسي من سويسرا خاصة شركات عقارية تمنح كلا الشركاء فيها حقا حصريا بإستئجار جزء محدد من العقار الذي تملكه الشركة وقد أطلق عليها اسم (شركات المساهمين المستأجرين)^(٧٤).

وسرعان ما لقيت هذه الصيغة الجديدة القبول الحسن مما طرح البحث مجددا موضوع الغاء الحظر القائم على ملكية الطبقات ، وبالفعل ففي ١٩٥١/٣/٣٠ قدم إقتراح للمجلس الوطني^(٧٥) ، بطلب الغاء ذلك الحظر وتعديل احكام القانون المدني والمرسوم المنظم للسجل العقاري بما يتألف ومتطلبات ملكية الطوابق ، إلا ان هذه المحاولة آلت الى الفشل فقد وجد المجلس في ان الاهداف الإقتصادية لملكية الطوابق يمكن بلوغها في إطار النصوص النافذة وذلك بإنشاء ملكيات عقارية شائعة تنقل بإرتفاقات شخصية (حقوق انتفاع لمصلحة كل من المالكين على الشيوخ يمكن التصرف بها وتناقلها بالإرث) وبفضل ذلك يتمتع كل من اولئك المالكين بحث انتفاع حصري على جزء من تلك العقارات^(٧٦).

وبفضل هذا الرأي امكن تجنب المس بالقانون المدني الا انه سرعان ما اتضح ان هذه الطريقة المقترحة ليست بالطريقة المناسبة فالمدة التي يمكن خلالها الابقاء على حالة الشيوخ انما هي مدة قصيرة ذلك ان لكل من المالكين على الشيوخ الحق في طلب اجراء القسمة بعد عشر سنوات^(٧٧) . ومن ناحية ثانية فإن الارتفاقات المقترحة وتتمثل هنا بسكن جزء من عقار لا تقبل بطبيعتها ان تكون محلا للتصرف أو الإنتقال

بالإرث ، وعلى هذا اصبح إلزاماً إذا ما اريد الإستفادة من حسنات ملكية الطوابق ان يتدخل المشرع^(٧٨) . وفي ١٩٦٣/١٢/١٩ تم إقرار القانون الاتحادي المعدل للكتاب الرابع من القانون المدني وهو الكتاب الخاص بالملكية الشائعة وملكية الطبقات ، وهكذا عاد بعد استبعاد دام خمسين عاماً هذا الشكل من الملكية ليحتل مكانته في القانون فقد فرضت فوائده الجمة نفسها متجاوزة بذلك كل عائق^(٧٩) . حيث تميز القانون

الصادر في ١٩٦٣/١٢/١٩ والذي وضع موضع التنفيذ اعتباراً من الأول من كانون الثاني عام ١٩٦٥ بانه لم يقتصر اهدافه على الغاء الحظر القائم منذ عام ١٩١٢ فحسب بل انه نظم هذه الملكية تنظيم كاملا ومفصلا ، وكذلك تضمن تعديلا للأحكام الأصلية التي تبحت في الشيوخ بشكل عام ، وان نظام الملكية الشائعة في التشريع السويسري تنظمه طائفتان من الأحكام^(٨٠).

ان احكام الملكية الشائعة تشكل في الواقع الأساس الذي ترتكز عليه ملكية الطوابق حيث تعتبر قواعدها الخاصة مجرد تكييف وتكملة لأحكام الشيوخ العامة ، أي ان ملكية الطبقات هي اذن ملكية شائعة ان حق (المالك) على شقته ليس اكثر من حق ملكية شائعة تم تكيّفه مع واقع الحال لهذا فان البناء في القانون السويسري يبقى ملكا على الشيوخ لجميع المالكين ، اما حقوق الاستعمال والاستثمار فهي التي تختلف باختلاف ما اذا كانت منصبة على الاقسام المشتركة أو الاقسام المعدة للإستعمال الخاص^(٨١). ففي النظام السويسري لا وجود لحقين متميزين ومتلازمين اولهما حق ملكية شائعة على الاقسام المشتركة وثانيهما حق ملكية على الشقة ، وبهذا تختلف ملكية الطوابق في التشريع السويسري عن المفهوم الذي اخذ به المشرع الفرنسي حيث قرر حق ملكية لصاحب الشقة على شقته.

ان كل شيء في العقار المؤلف من شقق في التشريع السويسري يبقى مملوكا على الشيوخ وإن كان حق الانتفاع هو الذي يختلف اتساعاً باختلاف محله ولهذا السبب بالذات تبقى القواعد القانونية المنظمة للملكية الشائعة بشكل عام دورها الهام في تنظيم ملكية الطوابق^(٨٢).

المطلب الثاني موقف التشريعات العربية المقارنة من ملكية الطوابق والشقق

يعد نظام ملكية الطوابق والشقق من أهم الأنظمة التي أخذت بها الدول العربية بشكل عام والعراق بشكل خاص في تنظيم قوانينها للقضاء على أزمة السكن ، فشيوخ نظام الطوابق والشقق يكون في حالة تعدد ملاك المبنى الواحد ، ويستأثر كل منهم بإحدى شققه أو طوابقه على وجه الإفراس ، وتأسيساً على ذلك سنقوم بدراسة مواقف التشريعات للدول العربية المقارنة من خلال ثلاثة فروع ، سنبحث موقف التشريع المصري من نظام ملكية الطوابق والشقق في الاول لأن معظم الدول العربية قد استمدت هذا النظام من القانون المصري الذي بدوره استمد من القانون الفرنسي الصادر في ٢٨ / ٦ / ١٩٣٨ وكذلك سنبحث موقف التشريع اللبناني من هذا النظام بأعتبره اكثر حداثة من غيره من قوانين الدول العربية في الوقت الحاضر. وسنفرد الفرع الثالث للتعرف على موقف التشريع الاردني من هذا النظام والذي مصدره التشريع اللبناني المأخوذ عن التشريع الفرنسي.

الفرع الأول موقف التشريع المصري من ملكية الطوابق والشقق

كان التقنين المدني المصري السابق يعرف ملكية الطبقات في صورة السفلى والعلو وهي الصورة التي نقلها عن الفقه الإسلامي ، وتتلخص في ان يكون كل من صاحب السفلى وصاحب العلو مالكا لطبقة بنائه ملكية خالصة حوائط وارضية وشققا ونوافذ وابواباً ، ويملك صاحب السفلى الارض التي يقام عليها البناء كله اما صاحب العلو فله حق القرار على السفلى^(٨٣). وتبعاً لهذا التصوير كانت مواد التقنين المدني السابق تنص على ذلك^(٨٤). اما القانون المدني المصري الحالي فيعتبر نموذج التشريع الذي حاول ان يجمع بين فكرة نظام الفقه الاسلامي وفكرة نظام التشريع الفرنسي في ملكية الطوابق والشقق ، فنظم نظام العلو والسفلى في المواد (٨٥٩-٨٦١) والذي اخذها بدوره من القانون المدني الملغي ، ونظم ملكية الطوابق والشقق في المواد (٨٥٦-٨٦٩) والمستمدة من التشريع الفرنسي الصادر في ٢٨/٦/١٩٣٨^(٨٥). ان هذه المادة (٨٥٦) تكاد تطابق المادة الخامسة من القانون الفرنسي الصادر في ٢٨/٦/١٩٣٨ وتضع قاعدة عامة هي ان ملكية الطوابق والشقق تشمل على ملكية مفرزة وهي الطبقات أو الشقق التي يملكها ملكية مفرزة ملاك متعددون وملكية شائعة شيوخاً جبرياً على اجزاء البناء المعدة للإستعمال المشترك بين الجميع ومعنى هذا ان لكل مالك من الملاك حقين:

اولاً : حق ملكية خاصة او مفرزة على طبقتة أو شقته.

ثانياً : حق ملكية شائعة فيما عدا الملكيات الخاصة المفرزة في الدار .

وقد اراد المشرع من وضع التصوير الجديد من الطبقات المفرزة والشيوخ الاجباري الى جانب الوضع القديم من سفلى وعلو ان يشجع انتشار ملكية الطبقات بين افراد الطبقة المتوسطة فتنبه الى اهمية هذا النوع من الملكية فاولاه عناية منذ عام ١٩٤٨ مع ان حال المساكن في مصر آنذاك لم يكن متأزماً مما يدعو الى الإلحاح في وضع تنظيم قانوني لهذا النوع من الملكية بالذات^(٨٦). ولكن المشرع كما تقول المذكرة الايضاحية للقانون الذي قصد الى تشجيع ملكية الطبقات بين افراد الطبقة المتوسطة ذات الايراد المحدود فهذه لا يستطيع الفرد فيها ان يملك منزلاً كاملاً فاذا وضع نظام لتحديد العلاقات المستمرة بينه وبين جيرانه كان في هذا طريق لحسم المنازعات التي قد تنشأ عن هذه الملكية وسبب لتيسرها وإنتشارها^(٨٧) . ولقد كان المشرع محقاً في توقعه فقد ساعد وجود تنظيم سابق لملكية الشقق والطبقات على انتشار هذه الصورة من صور الملكية بمالها من مزايا وان تساهم بقدر كبير في التخفيف من ازمة المساكن التي اشتدت في الآونة الاخيرة وخصوصاً أنها حققت نتائج إيجابية طيبة في هذا المجال في الدول الأوروبية وفي أمريكا وآسيا بعد اندلاع ازمة المساكن في اعقاب الحرب العالمية الثانية وإنتشار حركة البناء التعاوني^(٨٨).

وفي مصر بدأ التعاون يلعب دوره في التخفيف من هذه الأزمة منذ عام ١٩٥٢ فقد بدأ النشاط التعاوني في القاهرة ثم امتد بعد ذلك الى غيرها من المدن حيث لاقت هذه الحركة تشجيعاً من قبل الدولة^(٨٩). وقد صدر في مصر قانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ الخاص بتأجير وبيع المساكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فأحدث تعديلاً على المادة (٨٦٢) من القانون المدني المصري^(٩٠) ، والخاصة بإدارة الأجزاء المشتركة^(٩١). وإذا لم تتوافر الشروط السابقة فلا يقوم اتحاد الملاك بقوة القانون انما يجوز للملاك تكوين اتحاد فيما بينهم فينشأ الاتحاد باختيارهم. لكن يلزم اجماعهم على كونه لان نص المادة (٨٦٢) اجاز ذلك للملاك لا لاغليبيتهم^(٩٢).

الفرع الثاني موقف التشريع اللبناني من ملكية الطوابق والشقق

لقد حرص المشرع اللبناني على الملكية الخاصة وبين أهميتها، وأحاطها بحماية دستورية ، حيث نصت المادة (١٥) منه على أن الملكية في حمي القانون - فلا يجوز أن ينزع عن أحد ملكه إلا لأسباب المنفعة العامة وفي الأحوال المنصوص عليها في القانون ، وبعد تعويضه منه تعويضاً عادلاً^(٩٣). ولقد ادخل المشرع اللبناني ملكية الطوابق والشقق في لبنان منذ فترة ليست بالبعيدة ، وهو الآن ينتشر انتشاراً ملموساً وإن لم يكن على نطاق واسع ويعود سبب تأخر انتشار هذا النوع من الملكية في لبنان ، الى ان هذا البلد كان ملجأ لرؤوس الأموال العربية والأجنبية وكان باستطاعة الافراد اقامة الانشاءات الضخمة التي سببت بدورها ارتفاع اسعار الايجارات فرأى البعض أنه من الأوفر شراء شقة عوضاً عن دفع بدل ايجار باهظ^(٩٤). وهكذا نشأ ثم انتشر هذا النوع من الملكية وخاصة بعد صدور قانون عام ١٩٦٢ الذي نظم هذه الملكية بصورة مفصلة^(٩٥). اما قبل صدور هذا القانون فأن قانون الملكية العقارية قد نظم قسماً قليلاً من احكامه وذلك في المادة (٧٢) تحت عنوان حقوق الارتفاق القانونية العائدة للمصلحة الخصوصية^(٩٦). وتم تعديل المادة (٧٢) من قانون الملكية العقارية بالمادة (٧٩) من قانون تنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية رقم (٨٨) لسنة ١٩٨٣^(٩٧). وعلى هذا فأن قانون الملكية العقارية قد بين الأحكام الواجب اتباعها في حالة تصليح او تجديد بناء هذه الطوابق وكذلك نصت بعض احكام القرارات الخاصة بالسجل العقاري على تسجيل الأجزاء المشتركة في الصحيفة العينية المختصة بالعقار وعلى تسجيل الطوابق والشقق على صحائف تكميلية^(٩٨). ويعود سبب هذا الافتقار في الأحكام الخاصة بهذا النظام هو ان القانون المدني الفرنسي السابق الصادر في ١٨٠٤ لم ينص على هذا النوع من الملكية الا بمادة واحدة هي المادة (٦٦٤) والتي تأثر بها المشرع اللبناني. وقد ظل هذا النظام تحت حكم المادة (٧٢) من قانون الملكية حتى صدر قانون ١٩٦٢/١٢/٢٤ الذي نظم هذه الملكية وقد الغت المادة (١٨) منه المادة (٧٢) من قانون الملكية العقارية. على ان قانون ١٩٦٢/١٢/٢٤ لم يبين الطبيعة القانونية لنظام ملكية الشقق والطبقات اذ ان المشرع اللبناني نظم بصورة مفصلة الأجزاء المشتركة في هذه الملكية والأجزاء غير المشتركة والإدارة والتصرف^(٩٩). وقد منع المشرع اللبناني الشفعة بمقتضى المادة التاسعة في حال وجود الشيوخ في الطابق أو الشقة^(١٠٠). وقد استعاض المشرع عنها بحق الافضلية^(١٠١). ويسقط حق الافضلية اذا ابلغ البائع شروط البيع بواسطة الكاتب العدل الى الشركاء في الشقة او الطابق ولم يقبلوا بهذه الشروط خلال خمسة الايام التي تلي التبليغ^(١٠٢). كما وشدد المشرع اللبناني على جدية الشروط المبينة في الاعلام المرسل الى اصحاب حق الافضلية وفي حالة وجود أي خطأ او تدليس فيها فانه مكلف قانوناً بجبر الضرر^(١٠٣) وقد فعل حسناً حين عاد المشرع اللبناني في قانون تنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية رقم (٨٨) لسنة ١٩٨٣ بمقتضى المادة (٧٤) منه^(١٠٤). وافر العمل بالشفعة لشراء الحصة الشائعة ثانية ، مستندا في ذلك الى احكام الشفعة المنصوص عليها في قانون الملكية العقاري رقم (٣٣٩٩) في ١٩٣٠/١١/١٢.

الفرع الثالث موقف التشريع الاردني من ملكية الطوابق والشقق

لقد كانت جميع أجزاء الوطن العربي خاضعة في بداية القرن الماضي للدولة العثمانية وما يصدر عنها من تشريعات ، وكان الأردن شأنه شأن غيره من أجزاء الوطن العربي يطبق هذه التشريعات ومنها القانون المدني العثماني وهو ما يسمى (مجلة الأحكام العدلية) الذي كان يعالج بين ثناياه ملكية الطبقات أو ما عرف بملكية العلو والسفل^(١٠٥) وقد بقي العمل بهذا القانون حتى صدور قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (٢٥) لسنة ١٩٦٨ ، وعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٦/٤/١٩٦٨ وهو قانون خاص عمل به قبل صدور القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ والذي بدء العمل به بتاريخ ١/١/١٩٧٧^(١٠٦). وقد استدعت عوامل قسريه تمثلت في تهجير الشعب الفلسطيني في العامين (١٩٤٨-١٩٦٧) الى الأردن إضافة إلى الهجرة من الريف الى المدن في المملكة وتبعاً لذلك ازداد عدد السكان فيها وما جابه المدن الكبيرة من مشكلة في الإسكان كل ذلك حدا بالمشرع الأردني الى وضع قانون يعالج ملكية الطوابق والشقق ويشجع على إقامة هذه الأبنية وعلى إقبال المواطنين عليها كونها توفر لهم مساكن بكلفة مقبولة خاصة ذوي الدخل المحدود منهم^(١٠٧).

إضافة إلى أنها تشجع على التوسع العمودي في إقامة الأبنية وليس التوسع الأفقي مما يساهم في الحفاظ على الملكيات الزراعية ويجنبها التفتت ، كما يساهم في حل أزمة الإسكان^(١٠٨). وكان من الاسباب الموجبة لصدور قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (٢٥) لسنة ١٩٦٨ ، يتعلق بالنصوص القانونية المعمول بها وعدم كفايتها لمعالجه أحكام هذا النوع من الملكية إضافة لظهور الأزمة السكانية في البلاد والتي عانت منها معظم الدول ومنها الدول العربية المجاورة والتي عمدت إلى إيجاد قوانين تنظم موضوع الطوابق والشقق لحل مشكلة الأزمة السكانية من خلال إيجاد مساكن تلائم حاجات المواطنين وتلبي رغبتهم في تملك شقق رخيصة يملكونها بصورة مستقلة لا على الشيوخ تخدمها مرافق مشتركة مملوكة لهم على الشيوخ والتي تعتبر هذه المرافق أساسية وضرورية لاستعمال شققهم المستقلة^(١٠٩). ولقد حذا الأردن حذو الدول العربية الشقيقة المجاورة في إصدار هذا القانون الذي مصدره التشريع اللبناني المأخوذ عن التشريع الفرنسي كما هو معمول به في معظم الدول العربية المجاورة والتي تكاد معظم مواد قوانين الطوابق فيها تتطابق عدا بعض المسائل البسيطة^(١١٠). وقد تناول هذا القانون في مواده تعريفات الشقة والمالك والطابق والبنائة المشتركة وكيفية تسجيل الملكية لدى مديريات تسجيل الأراضي في المملكة وإفراز هذه الشقق وحقوق والتزامات المالكين وأحكام الأفضلية والشفعة والرجحان ، وهذا جاء في القسم الأول منه ، أما في القسم الثاني فتطرق القانون لجمعية المالكين والتزاماتهم ، ورسوم تسجيل هذه الشقق^(١١١). ثم صدر القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦ والذي يضم بين ثناياه مواد تتعلق بملكية الطبقات والشقق جاءت في مواد (١٠٦٦ - ١٠٧٥) وأقر بذلك الملكية المفترزة للطبقات والشقق ضمن البناء الواحد والشيوخ الجبري للأجزاء من البناء والمعدة للاستعمال المشترك وحقوق الشركاء في منفعة هذه الأجزاء والتزاماتهم^(١١٢) وقد تم النص على العمل بالقوانين الخاصة الصادرة قبل صدور القانون المدني ومنها القانون رقم (٢٥) لسنة (١٩٦٨) ، وكذلك تم النص على إلغاء العمل بمواد مجلة الأحكام العدلية التي تتعارض مع أحكام القانون المدني طبقاً للمادة (١٤٤٨) من القانون المدني الأردني كون القانون المدني وضع الإطار العام لملكية الطوابق والشقق وحدود هذه الملكية في الأجزاء المفترزة والأجزاء المملوكة على الشيوخ الإلجباري^(١١٣). وقد استمدت النصوص الواردة في القانون المدني والتي جاءت كأحكام عامة لملكية الشقق والطوابق مصدرها من الشريعة الإسلامية والفقهاء الإسلامي والتشريع الفرنسي وكذلك ما ورد في القانون رقم (٢٥) لسنة ١٩٦٨.

الذاتة

تبين لنا من خلال دراستنا النظام القانوني لملكية الطوابق والشقق في القانون العراقي تطور هذا النوع من الملكية الذي تتعدد فيه علاقات الجوار بين الملاك المشاركين الذين تثبت لهم حقوق مماثلة على ذات العقار يعتمد على وجود نظام قانوني متكامل يهتم بتنظيم المصالح الفردية والجماعية لمختلف الملاك المشاركين ويضع الحلول الكفيلة بحل جميع المشاكل اليومية التي تطرحها الحياة في إطار البناء المشترك. وقد ناقشت هذا الدراسة تلك المشاكل واثروا وصولنا إلى نهاية المطاف في بحثنا هذا فإننا قد توصلنا إلى جملة نتائج وتوصيات وكالاتي :

أولاً : الاستنتاجات

١. على الرغم من أن المشرع العراقي نظم هذا النوع من الملكية في قانون خاص وهو قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ ورغم حداثة هذا القانون إلا أنه شرع على وجه السرعة إذ تنقصة بعض الأحكام الهامة التي تخص إدارة الأجزاء المشتركة وتنقصة كذلك النظرة التطويرية لواقع القانون ونطاق تطبيقه إذ كان من المفترض بالمشرع أن يستعين بالتجارب التشريعية التي سبقته خصوصاً التشريعات العربية منها حتى يأتي بقانون متكامل ومستكمل لكافة الجوانب التي مرت بها وتجاوزتها التشريعات السابقة وهو مالم يتحقق في هذا القانون.
٢. وعلى الرغم من وجود الكثير من الملاحظات على قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠، إلا أنه لم يرى النور في التطبيق العملي ، فنلاحظ ان ملاك العقارات لم يطلعوا على القانون اعلاه ولم يلتفتوا إليه بحيث بقيت عماراتهم غير خاضعة لنصوصه ليس عزوفاً منهم عن تطبيقه وإنما جهلاً منهم بوجوده ، كما بقيت المحاكم هي الأخرى غير عالمة بوجود القانون فحكمت القضايا القليلة المعروضة عليها وفق القواعد العامة بالشيوخ ، فلم نجد من الأحكام القضائية في العراق إلا النزر اليسير.
٣. لم يتناول المشرع العراقي تعريفاً للأجزاء المشتركة لا في قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ ولا في قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ ، إنما اشار الى حكم الأجزاء المشتركة التي هي تعتبر أجزاء مشتركة بين جميع الملاك او بعضهم.
٤. ان طبيعة الملكية في نظام الطوابق والشقق ، تمثل نظاماً قانونياً منفرداً فهو نظام تتوزع فيه الملكية على قسمين ملكية الأجزاء المفترزة التي يمكن لأي من الملاك الاستئثار بها، وملكية الأجزاء المشتركة بين جميع الشركاء.

٥. ينظر إلى الملكية الشائعة على أنها تعد وضماً استثنائياً وطارئاً إذ هي تجعل من انتفاع الملاك بالشيء محل الحق أمراً صعباً ومعقداً فكثيراً ماختلفت وجهات نظرهم في كيفية استغلاله الذي قد يصل إلى حد تعطيل الانتفاع بالشيء ولهذا تعد حالة الشيوخ ، من الناحية الاقتصادية وحتى الاجتماعية ، أمراً غير مرغوب فيه وقليل اللجوء إليها، ولكن هناك حالات تفرض فيها الملكية الشائعة بحيث لا يمكن تجنبها، أهمها انتقال الملكية بالميراث ويعتبرها القانون حالة مؤقتة ، وانطلاقاً من ذلك وضع لها أحكاماً تيسر انقضاءها عن طريق قسمة المال الشائع إما اتفاقاً وإما قضاء وهذا الأمر يصطدم بالتنظيم القانوني لملكية الطوابق والشقق الذي يضم نوعي الملكية : (المفرزة والشائعة) ، تمثل الأولى الشقة أو الطبقة والثانية الأجزاء المشتركة للبناء ، والأخيرة مملوكة ملكية شائعة لجميع ملاك الشقق أو بعضهم ، ويجب أن تبقى في حالة شيوخ؛ بسبب الارتباط الوثيق بين المالكين؛ إذ إن الانتفاع بالجزء المفرد يقتضي استعمال الأجزاء الشائعة ، ومن أمثلتها الأرض والسلالم والمصعد ، ولهذا فهي شيوخ إجباري لا يجوز طلب قسمته أو التصرف فيه مستقلاً عن التصرف في الجزء المفرد الذي هو الشقة أو الطبقة.
٦. إقتصرت أحكام قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي ، على تنظيم العمارة الواحدة ، ولا تشمل أحكام القانون اعلاه على المجمعات السكنية ، بخلاف القوانين محل المقارنة.

ثانياً : التوصيات

- في ضوء دراسة الموضوع محل البحث من بعض جوانبه وفي ظل المستجدات المتلاحقة التي يطرحها واقع الحياة الاجتماعية داخل العراق والتي تجعل النصوص المنظمة لنظام ملكية الطوابق والشقق غير قادرة على استيعابها وذلك لثبات هذه القواعد مقابل سرعة حدوث المتغيرات في الواقع العملي ولأجل أن يصبح النص أكثر مرونة مع حركة الواقع فأنا نوصي المشرع العراقي بإجراء معالجة تشريعية شاملة لقانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق وبالأخص ما يأتي:-
١. ندعو المشرع العراقي اضافة نص في قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ يحتوي على نوعين من الاجزاء المشتركة وهي (الاجزاء المشتركة بطبيعتها) و (الاجزاء المشتركة بالتخصيص) أسوة بالقوانين المقارنة منها ماجاء بالمادة (٧) من المرسوم الاشتراعي اللبناني رقم (٨٨) لسنة ١٩٨٣.
 ٢. نقترح على المشرع العراقي تعديل نص المادة (٧) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ من خلال النص صراحة على التمييز بين نوعين من النفقات النوع الاول هي النفقات المتعلقة بالخدمة الجماعية وعناصر التجهيز المشتركة والتي توزع على الملاك كلا حسب منفعتها لها ، والنوع الثاني هي نفقات حفظ وصيانة الاجزاء المشتركة وهذه توزع على الملاك كلا حسب حصته في الجزء المفرد الذي يملكه.
 ٣. ندعو المشرع العراقي الى تعديل نص المادة (١١/اولا) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ وجعل الاغلبية المطلوبة لتجديد البناء بنسبة ٧٥٪ من حصص جميع الشركاء ليصبح النص : " اذا هلك البناء كلاً او جزءاً لأي سبب التزم الملاك باعادة تجديده او تشييده وفق ما تقرره الجمعية بنسبة ٧٥٪ من حصص جميع الشركاء ، على ان يخصص ما يستحق من تعويض بسبب هلاك البناء لأعمال التجديد او التشييد".
 ٤. حبذا لو ان المشرع العراقي يقوم بتعديل قانون رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ ويدخل هذا الضمان الاستثنائي لكل البيوع سواء كانت قبل الانجاز او التي تعقد خلال مدة معينة من الانتهاء من بناء العمارة خصوصا وانه قد شجع عملية الاستثمار في مجال السكن.
 ٥. نوصي الجهات المعنية باستحداث هيئة خاصة بهذا النوع من الملكية (ملكية الطوابق والشقق) تعنى بتطبيق قانون الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ لان هذا القانون لم يطبق في الواقع العملي العراقي بالنسبة الى هذا النوع من الابنية المعروفة (الابناء العمودي).
 ٦. وفي الختام ندعو مجلس القضاء الاعلى في العراق اليعاز الى المحاكم المدنية بضرورة الحكم وفقاً للقواعد الخاصة في قانون ملكية الطوابق والشقق عند عرض نزاع عليه يخص هذه الملكية ، وعدم اللجوء إلى القواعد العامة في الملكية .

المصادر

أولاً : القوانين

١. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١
٢. القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨
٣. قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١.

٤. قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠.
٥. قانون تنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية اللبناني رقم (٨٨) لسنة ١٩٨٣
٦. قانون ملكية الطوابق والشقق الاردني رقم (٢٥) لسنة ١٩٦٨.
٧. اللائحة العامة لإدارة ملكية الطبقات والشقق البحريني بقرار رقم (٩) لسنة ٢٠٠٤
٨. قانون تملك الطبقات والشقق والمحلات الفلسطينية رقم (١) لسنة ١٩٩٦.

ثانياً : الكتب العلمية

١. احمد سعيد المومني - الشقق والطوابق / دراسة مقارنة - ط١- مطبعة التوفيق - عمان - ١٩٨٤.
٢. احمد عبد العال ابو قرين - النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات- دار الثقافة الجامعية - القاهرة - ط٢- ٢٠٠١ .
٣. احمد عبد الكريم سلامة - الملكية الفردية في القانون المصري - ط١- بدون دار نشر - ١٩٧٠.
٤. بيار اميل طوبيا - الملكية المشتركة في العقارات المبنية (ملكية الطوابق والشقق) - المرسوم الاشتراعي ٨٣/٨٨ - ج٥- سلسلة القضاء العقاري - المؤسسة الحديثة للكتاب - بيروت - ٢٠١٣.
٥. حسن كيرة - الوجيز في احكام القانون المدني - الحقوق العينية الاصلية - ط١- ١٩٦٥.
٦. سمير كامل - النظام القانوني لملكية الشقق - ط١- دار النهضة العربية - القاهرة - ١٩٨٥.
٧. عبد الحميد محمود البعلي - الملكية وضوابطها في الاسلام - مكتبة وهبه - القاهرة - ١٩٨٥ .
٨. عبد الرزاق احمد السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - مصدر سابق.
٩. عبد المنعم فرج الصده - الحقوق العينية الاصلية - حق الملكية - مطبعة مصطفى البابي الحلبي واولاده - مصر - ١٩٦٠.
١٠. عبد المنعم البدرابي - الحقوق العينية الاصلية - حق الملكية - ط٢- ١٩٥٦.
١١. عبد الناصر توفيق العطار - تملك الشقق والطبقات - ط٢- دار النهضة العربية للنشر والتوزيع - القاهرة - ١٩٩٠.
١٢. علي المغازي - ملكية طبقات المنازل في القانون الفرنسي والقانون المصري - دار الفكر العربي - ١٩٤٩ .
١٣. غازي عبد الرحمن ناجي - ملكية الطوابق والشقق - وزارة العدل العراقية / مركز البحوث القانونية - بغداد - ١٩٨٧.
١٤. محمد طه البشير وغني حسون طه - الحقوق العينية الاصلية - ج١ - دار العاتك - القاهرة - بدون سنة طبع .
١٥. محمد كامل مرسي - الحقوق العينية الاصلية - ح٢ - ط٢- ١٩٥١.
١٦. محمد وحيد الدين سوار - حق الملكية في ذاته في القانون المدني الاردني - ط١- مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان - ١٩٩٣.
١٧. محمود جمال الدين زكي- الحقوق العينية الاصلية- حق الملكية- ط١- ١٩٧٦- بدون دار نشر.
١٨. مصطفى عبد السيد الجارحي - ملكية الشقق - دراسة علمية وفقهية مقارنة - ط١ - دار النهضة العربية - ١٩٧٧.

ثالثاً : الاطاريح والرسائل

١. جمال عبد كاظم الحاج ياسين- النظام القانوني للاجزاء المشتركة في ملكية الطوابق والشقق/ دراسة مقارنة - اطروحة دكتوراه - كلية القانون - جامعة كربلاء - ٢٠١٧ .
٢. سعاد حسين علي - ملكية الشقق والطبقات / دراسة مقارنة في القوانين الوضعية والشريعة الاسلامية - رسالة ماجستير - كلية القانون والسياسة - جامعة بغداد - ١٩٧٨ .
٣. سامي محمد صباح - حقوق والتزامات ملاك الطوابق والشقق في القانون الاردني - رسالة ماجستير - الجامعة الاردنية - عمان - ١٩٩٩.
٤. شهد مازن حكمت الدهان - فصل عناصر العقار بين النطاق المكاني والزمني - رسالة ماجستير - كلية القانون - جامعة القادسية.
٥. فارس مروان نصوح بازيان - حقوق مالكي الطبقات والشقق في القانون الفلسطيني - رسالة ماجستير - جامعة النجاح الوطنية - ٢٠١٥.
٦. هاشم مدالله عبد الله النوايسة - النظام القانوني لملكية الطوابق والشقق في التشريع الأردني - رسالة ماجستير - جامعة مؤتة - ٢٠٠٧.

رابعاً : البحوث

١. احمد المعتصم الشوربجي - التنظيم القانوني لملكية الشقق والطبقات - مجلة المحاماة المصرية - السنة الحادية والخمسون - العدد الثاني - ١٩٧١.
٢. احمد محمد عاشور - النظام الاشتراكي مفهومه واسسه وعبوبه- بحث منشور على شبكة الألوكة - ٢٠١٦ - تاريخ الزيارة ٢٥/٣/٢٠٢٥ - <https://www.alukah.net/culture/0/105878>
٣. اسماعيل غانم - ملكية الطبقات والشقق - مجلة ادارة قضايا الحكومة - السنة الثامنة - العدد الثاني - ابريل ١٩٦٤ .
٤. الاستاذ جي فلايته - ملكية الطبقات في التشريع السويسري - بحث منشور
٥. حامد عبد الحسين الجبوري- الاقتصاد العراقي من الانغلاق المحكم إلى الانفتاح المفاجئ- بحث منشور على الانترنت- تاريخ الزيارة ١١/٣/٢٠٢٥ - <http://fcds.com/economical/1059>
٦. رعد هاشم امين - نظرات على ملكية الطوابق والشقق في العمارات في ضوء احكام القانون العراقي رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ - بحث منشور على موقع كلية الحقوق - جامعة النهدين - بدون سنة نشر - ص٤- تاريخ الزيارة ٢١/٣/٢٠٢٥ <https://www.law.nahrainuniv.edu.iq>
٧. محمد حاتم بيات - الوصف القانوني للسطح في بيئة الابنية متعددة الطوابق - بحث منشور في مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية - المجلد ٢٥ - العدد الثاني - ٢٠٠٩ .
٨. نقولا اسود - محاضرات القيت على طلبة كلية القانون - المرحلة الثالثة - جامعة بيروت .
٩. واثق طه محمد-القطاع العام والخاص في العراق-بحث منشور في مجلة المدى-على الموقع الالكتروني تاريخ الزيارة ١٧/٣/٢٠٢٥ <https://almadapaper.net/sub/09-480/p19.htm>

- (١) رعد هاشم امين - نظرات على ملكية الطوابق والشقق في العمارات في ضوء احكام القانون العراقي رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ - بحث منشور على موقع كلية الحقوق - جامعة النهدين - بدون سنة نشر - ص٤- تاريخ الزيارة ٢١/٣/٢٠٢٥ <https://www.law.nahrainuniv.edu.iq>
- (٢) سمير كامل - النظام القانوني لملكية الشقق - ط١- دار النهضة العربية - القاهرة - ١٩٨٥ - ص٣.
- (٣) منها القانون اللبناني حيث صدر قانون تنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية بالمرسوم الاشتراعي رقم (٨٨) في ١٦/٩/١٩٨٣ وكذلك القانون الاردني حيث صدر قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (٢٥) لسنة ١٩٦٨ وكذلك القانون البحريني حيث صدر اللائحة العامة لإدارة ملكية الطبقات والشقق بقرار رقم (٩) لسنة ٢٠٠٤ وكذلك القانون الفلسطيني حيث صدر قانون تملك الطبقات والشقق والمحلات رقم (١) لسنة ١٩٩٦ .
- (٤) جمال عبد كاظم الحاج ياسين- النظام القانوني للاجزاء المشتركة في ملكية الطوابق والشقق/ دراسة مقارنة - اطروحة دكتوراه - كلية القانون - جامعة كربلاء - ٢٠١٧ - ص ٢.
- (٥) المادة (١/١) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ والتي نصت: "يقصد بالعمارة لأغراض هذا القانون ، البناية المتكونة من طابقين او اكثر بضمنها الطابق الارضي المشيدة بهذا الوصف بموجب اجازة صادرة عن الجهة المختصة".
- (٦) المادة (٣) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ والتي نصت: "اذا تعدد ملاك الطوابق او الشقق في بناء وكان كل منهم يملك طابقه او شقته ملكية مفردة، فأنهم يعدون شركاء في ملكية الارض وملكية الاجزاء المعدة لاستعمال المشترك بين الجميع..."
- (٧) المواد (٢٩٠ - ٢٩٧) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١.
- (٤) المادة (١٣) من القانون رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ والتي نصت : " تطبق احكام قانون التسجيل العقاري المرقم ب (٤٣) لسنة ١٩٧١ والقوانين الاخرى ذات العلاقة في كل ما لم يرد به نص في هذا القانون".
- (٩) غازي عبد الرحمن ناجي - ملكية الطوابق والشقق - وزارة العدل العراقية / مركز البحوث القانونية - بغداد - ١٩٨٧ - ص١٩.
- (١٠) محمد حاتم بيات - الوصف القانوني للسطح في بيئة الابنية متعددة الطوابق - بحث منشور في مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية - المجلد ٢٥ - العدد الثاني - ٢٠٠٩ - ص٥٣٧.

- (١١) شهد مازن حكمت الدهان - فصل عناصر العقار بين النطاق المكاني والزمني - رسالة ماجستير - كلية القانون - جامعة القادسية - ص ٩٩.
- (١٢) سعاد حسين علي - ملكية الشقق والطبقات / دراسة مقارنة في القوانين الوضعية والشريعة الاسلامية - رسالة ماجستير - كلية القانون والسياسة - جامعة بغداد - ١٩٧٨ - ص ٣٤.
- (١٣) المادة (٣) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات العراقي رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ والتي نصت: "اذا تعدد ملاك الطوابق او الشقق في بناء وكان كل منهم يملك طابقه او شقته ملكية مفرزة ، فأنهم يعدون شركاء في ملكية الارض وملكية الاجزاء المعدة لاستعمال المشترك بين الجميع ...". تقابلها المادة (١) من قانون تنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية اللبناني رقم (٨٨) لسنة ١٩٨٣ والتي نصت: " لمالك كامل العقار المبنى، أن يقيد في سجلات الدوائر العقارية، الإنشاءات القائمة على عقاره، مقسمة كل وحدة على حدة، وفاقاً لأحكام هذا المرسوم الاشتراعي، فتكون عندئذ أرض العقار وجميع العناصر والأجزاء، وكل ما هو معد للاستعمال المشترك، أقساماً مشتركة بين المالكين، ويكون كل قسم معد للاستعمال الخاص، ملكاً للشخص العائد له، مع الاحتفاظ بالأحكام الخاصة المحددة في هذا المرسوم الاشتراعي". تقابلها المادة (٥) من قانون ملكية الطوابق والشقق الاردني رقم (٢٥) لسنة ١٩٦٨ والتي نصت: " يحق لكل شخص ان يملك طابقاً أو شقة واحدة في البناء المقيد على الوجه المبين في المادة الثالثة أو اكثر من طابق أو شقة منه". تقابلها المواد (٨-٩) من اللائحة العامة لإدارة ملكية الطبقات والشقق البحريني رقم (٩) لسنة ٢٠٠٤ حيث نصت المادة (٨): " يكون للمالك في حدود القانون وسند الملكية وما يتم الإتفاق عليه ، حق الإستعمال والإستغلال والتصرف في الجزء المملوك له مفرزاً ، فيجوز له إستعماله بنفسه أو مع الغير أو عن طريقه ، واستغلاله بتأجيريه إلى الغير ، والتصرف فيه بالبيع أو الهبة أو الرهن وغير ذلك من التصرفات". تقابلها المادة (٢) من قانون تملك الطبقات والشقق والمحلات الفلسطينية رقم (١) لسنة ١٩٩٦ والتي نصت: "١. تعتبر الاجزاء المشتركة (الشائعة) من ملحقات الجزء المفرز. ٢. من يملك جزء مفرز يعتبر مالكا لحصة شائعة في الاجزاء المشتركة كالارض مثلا ما لم يثبت خلاف ذلك".
- (١٤) عبد الحميد محمود البعلي - الملكية وضوابطها في الاسلام - مكتبة وهبه - القاهرة - ١٩٨٥ - ص ٢٥.
- (١٥) سمير كامل - مصدر سابق - ص ٣.
- (١٦) سامي محمد صباح - حقوق والتزامات ملاك الطوابق والشقق في القانون الاردني - رسالة ماجستير - الجامعة الاردنية - عمان - ١٩٩٩ - ص ٢٣.
- (١٧) محمد طه البشير وغني حسون طه - الحقوق العينية الاصلية - ج ١ - دار العاتك - القاهرة - بدون سنة طبع - ص ١٤٥.
- (١٨) نصت المادة (٢٩٢) من قانون التسجيل العقاري العراقي: " تكون الملكية العقارية في العمارة عند تسجيل افرازها او قسمتها على نوعين : ١. ملكية شائعة بين المالكين في ارض العمارة والاجزاء والمرافق المعدة للاستعمال العام في العمارة. ٢. ملكيات مستقلة او الشقق باسم جميع الشركاء عند الافراز او باسم المتقاسمين عند القسمة.
- (١٩) المادة (٢/٢٩٢) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٨١ والتي نصت: " ملكيات مستقلة للطوابق أو الشقق بأسم جميع الشركاء عند الإفراز أو بأسم المتقاسمين عند القسمة".
- (٢٠) المادة (٨/اولا) من القانون العراقي رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ والتي نصت: " لا يجوز لأي مالك ان يقوم بعمل من شأنه ان يهدد سلامة البناء او يغير في شكله او مظهره الخارجي ". تقابلها المادة (١١) من القانون اللبناني رقم (٨٨) لسنة ١٩٨٣ والتي نصت: " يحق لكل مالك، ضمن شروط النظام، أن يستعمل القسم المشترك في ما أعد له ، على ألا يحول ذلك دون استعمال باقي المالكين، ولا يجوز لأي مالك أن يقوم بأي عمل من شأنه أن يهدد سلامة البناء أو أن يغير في شكله أو مظهره الخارجي" ، تقابلها المادة (٦) من القانون الاردني رقم (٢٥) لسنة ١٩٦٨ والتي نصت: " يحق لكل مالك ضمن شروط النظام المقدم لدائرة التسجيل ان يستعمل القسم المشترك فيما اعد له على ان لا يحول دون استعمال باقي المالكين ولا يجوز لاي مالك ان يقوم بأي عمل من شأنه ان يهدد سلامة البناء أو ان يغير في شكله أو مظهره الخارجي أو اضافة اية ابنية عليه ، ولا يجوز احداث اي تعديل في القسم المشترك حتى عند تجديد البناء أو في كل ما هو ضروري لتكوين وتناسق البناء وان كان من الاجزاء غير المشتركة كأبواب المداخل والشبابيك والبلكونات وسواها الا بقرار تصدره الجمعية بأغلبية ثلاثة ارباع الاصوات على الاقل".
- (٢١) المادة (١/٢٩٢) من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٨١ والتي نصت: " ملكية شائعة بين المالكين في ارض العمارة والاجزاء والمرافق المعدة للاستعمال العام في العمارة".

- (٢٢) المادة (١) من القانون العراقي رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ والتي نصت :
اولاً - يقصد بالعمارة لأغراض هذا القانون ، البناية المتكونة من طابقين او اكثر بضمنها الطابق الارضي المشيدة بهذا الوصف بموجب اجازة صادرة عن الجهة المختصة .
ثانياً - يقصد بالطابق لأغراض هذا القانون، كل وحدة عقارية مستقلة.
ثالثاً - يقصد بالشفقة ، كل وحدة عقارية مستقلة من طابق".
- (٢٣) فإنه كذلك استمد احكامه من الشريعة الاسلامية والتشريع الفرنسي حاله حال بقية المشرعين للدول محل المقارنة ، حيث اجاز تكوين اتحاد الملاك حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم الى طبقات او شقق ، انظر : المادة (١/٨٦٢) من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ والتي نصت : " حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات أو شقق جاز للملاك أن يكونوا اتحاداً فيما بينهم".
- (٢٤) شهد مازن حكمت الدهان - مصدر سابق - ص ١٠٠ .
(٢٥) رعد هاشم امين - مصدر سابق - ص ٥ .
(٢٦) عبد الرزاق احمد السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - مصدر سابق - ص ١٠٠٨ ، وكذلك انظر : احمد عبد الكريم سلامة - الملكية الفردية في القانون المصري - ط١ - بدون دار نشر - ١٩٧٠ - ص ٤٤٠ . وكذلك انظر : اسماعيل غانم - ملكية الطبقات والشقق - مجلة ادارة قضايا الحكومة - السنة الثامنة - العدد الثاني - ابريل ١٩٦٤ . وكذلك انظر : علي المغازي - ملكية طبقات المنازل في القانون الفرنسي والقانون المصري - دار الفكر العربي - ١٩٤٩ - ص ٩١ ومابعدها .
(٢٧) محمود جمال الدين زكي - الحقوق العينية الاصلية - حق الملكية - ط١ - ١٩٧٦ - بدون دار نشر - ص ٢٠٨ .
(٢٨) فارس مروان نصوح بازيان - حقوق مالكي الطبقات والشقق في القانون الفلسطيني - رسالة ماجستير - جامعة النجاح الوطنية - ٢٠١٥ - ص ١٢ .
(٢٩) سعاد حسين علي - مصدر سابق - ص ٣٩ .
(٣٠) فارس مروان نصوح بازيان - مصدر سابق - ص ١٦ .
(٣١) المادة (٨٥٦) من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ والتي نصت: "إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة، فإنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وملكيتها أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع ، وبوجه خاص الأساسات والجدران الرئيسية والمداخل والأفنية والأسطح والمساعد والممرات والدهاليز وقواعد الأرضيات وكل أنواع الأنيابب إلا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة، كل هذا ما لم يوجد في سندات الملك ما يخالفه..." .
(٣٢) اللائحة العامة لإدارة ملكية الطبقات والشقق البحريني رقم (٩) لسنة ٢٠٠٤ . وقانون تملك الطبقات والشقق والمحلات الفلسطينية رقم (١) لسنة ١٩٩٦ .
(٣٣) صدر سنة ١٩٨٣ قانون خاص لتنظيم ملكية الطوابق والشقق بأسم (قانون تنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية) رقم (٨٨) لسنة ١٩٨٣ .
(٣٤) قانون ملكية الطوابق والشقق الاردني رقم (٢٥) لسنة ١٩٦٨ .
(٣٥) سعاد حسين علي - مصدر سابق - ص ٤٠ .
(٣٦) هاشم مدالله عبد الله النوايسة - النظام القانوني لملكية الطوابق والشقق في التشريع الأردني - رسالة ماجستير - جامعة مؤتته - ٢٠٠٧ - ص ١ .
(٣٧) فارس مروان نصوح بازيان - مصدر سابق - ص ١٨ .
(٣٨) سعاد حسين علي - مصدر سابق - ص ٤٨ .
(٣٩) سعاد حسين علي - مصدر سابق - ص ٥٢ .
(٤٠) فارس مروان نصوح بازيان - مصدر سابق - ص ١٧ .
(٤١) رعد هاشم امين - مصدر سابق - ص ٦ .
(٤٢) فارس مروان نصوح بازيان - مصدر سابق - ص ٢٠ .

- (٤٣) مصطفى عبد السيد الجارحي - ملكية الشقق - دراسة علمية وفقهية مقارنة - ط ١ - دار النهضة العربية - ١٩٧٧ - ص ٢٢٧ .
- (٤٤) فارس مروان نصوح بازيان - مصدر سابق - ص ٤٢ .
- (٤٥) جمال عبد كاظم الحاج ياسين - مصدر سابق - ص ٤٨ وما بعدها . وانظر : شهد مازن حكمت الدهان - مصدر سابق - ص ٨٨ .
- (٤٦) حسن كيرة - الوجيز في احكام القانون المدني - الحقوق العينية الاصلية - ط ١ - ١٩٦٥ - ص ١٨٤ . وانظر : عبد المنعم البدرابي - الحقوق العينية الاصلية - حق الملكية - ط ٢ - ١٩٥٦ - ص ٢١١ . وانظر : محمد كامل مرسي - الحقوق العينية الاصلية - ح ٢ - ط ٢ - ١٩٥١ - ص ٢٩١ .
- (٤٧) شهد مازن حكمت الدهان - مصدر سابق - ص ٨٩ .
- (٤٨) غازي عبد الرحمن ناجي - مصدر سابق - ص ١٥٥ .
- (٤٩) سعاد حسين علي - مصدر سابق - ص ٦١ .
- (٥٠) سعاد حسين علي - المصدر نفسه - ص ٦٢ .
- (٥١) غازي عبد الرحمن ناجي - مصدر سابق - ص ١٥٨ .
- (٥٢) اخذ القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ بهذا المبدأ ولكن لايعتبره من النظام العام وذلك في المادة (١١١٧) والتي نصت : "كل ما على الارض او تحتها من بناء او غراس او منشآت اخرى يعتبر من عمل صاحب الارض اقامة على نفقته ويكون ملكاً له ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك".
- (٥٣) للمزيد راجع الموقع الالكتروني <https://legal-dictionary.thefreedictionary.com/commonhold> .
- (٥٤) سعاد حسين علي - مصدر سابق - ص ٥٧ .
- (٥٥) احمد محمد عاشور - النظام الاشتراكي مفهومه واسسه وعبوبه - بحث منشور على شبكة الألوكة - ٢٠١٦ - تاريخ الزيارة ٢٥/٣/٢٠٢٥ - <https://www.alukah.net/culture/0/105878> .
- (٥٦) انظر : واثق طه محمد - القطاع العام والخاص في العراق - بحث منشور في مجلة المدى - على الموقع الالكتروني - تاريخ الزيارة ١٧ / ٣ / ٢٠٢٥ - <https://almadaper.net/sub/09-480/p19.htm> .
- (٥٧) حامد عبد الحسين الجبوري - الاقتصاد العراقي من الانغلاق المحكم إلى الانفتاح المفاجئ - بحث منشور على الانترنت - تاريخ الزيارة ٥٧ - <http://fcds.com/economical/1059> ١١/٣/٢٠٢٥ -
- (٥٨) احمد محمد عاشور - مصدر سابق - ص ٣ .
- (٥٩) حامد عبد الحسين الجبوري - مصدر سابق - ص ٢٣ .
- (٦٠) حيث تم بناء مايقارب اكثر من (٣٩) مجمع سكني كبير داخل وخارج العاصمة بغداد ما بين عامي (١٩٧٥ - ١٩٩٠) ومنها مجمع الصالحية السكني والذي بني في جانب الكرخ من بغداد عام ١٩٨٤ مكون من ٣٤ عمارات بأحجام مختلفة مؤلفة من ستة طوابق تضم جميعها ٢٣٠٠ شقة سكنية ، بالإضافة الى (١٤٤) شقة صغيرة منفردة . وكذلك مجمع الطاقة الشمسية في الكرادة والذي يقع على ضفاف دجلة ومجمع حطين السكني في الاسكندرية ومجمع القعقاع السكني في المحمودية اضافة الى بناء مجمعات سكنية في كل محافظة عراقية لايتسع المقام لذكرها هنا .
- (٦١) المادة (١٠) من دستور اتحاد الجمهوريات الاشتراكية السوفيتية السابق على حق المواطن في الملكية الخاصة لمنزل او جزء من منزل ، وان هذا الحق قابل للانتقال بالميراث . وانظر كذلك المواد (١٠٦ - ١٠٧ - ١٠٨) من القانون المدني لجمهورية روسيا الاتحادية لسنة ١٩٦٤ التي نظمت الملكية الشخصية للفرد ، كما صدر نظام عن مجلس الوزراء الروسي في ٩ / ٧ / ١٩٥٩ ينظم ملكية الشقق .
- (٦٢) مصطفى عبد السيد الجارحي - مصدر سابق - ص ٢١٧ .
- (٦٣) المادة (٢/١٩) من دستور جمهورية جيكوسلوفاكيا السابقة ، وان هذه المادة ليس مجرد بيان اعلامي للدستور بل امر جري تحقيقه وان تحقيقه هو هدف التنظيم السياسي الذي يحظى باهتمام الحزب الشيوعي الجيكوسلوفاكيا انذاك والذي تبني برنامج طويل الامد لحل مشكلة السكن ويهدف الى تجهيز كل فرد بسكن ملائم حيث اوعز بأنشاء نصف مليون شقة في خطة التنمية الاقتصادية للسنوات (١٩٧١ - ١٩٧٥) نقلا عن : مصطفى عبد السيد الجارحي - المصدر نفسه - ص ٣٢٠ .

- ٦٤) القسم (٦٢) مرسوم رقم (٤١) لسنة ١٩٦٤، نقلا عن : سعاد حسين علي - مصدر سابق- ص ٦١.
- ٦٥) سعاد حسين علي - مصدر سابق- ص ٦١.
- ٦٦) احمد محمد عاشور - مصدر سابق - ص ٥.
- ٦٧) المادة (٦٦٤) من القانون المدني الفرنسي لسنة ١٨٠٤ والتي نصت : "اذا كانت طبقات المنزل المختلفة مملوكة لعدة ملاك ولم تذكر سندات الملكية شيئا عن الاصلاحات والتعويضات وجب اجراؤها على الوجه الآتي:
- ١- تكون الجدران الكبيرة وسقف المنزل على نفقة جميع الملاك كل منهم بنسبة قيمة الطابق المملوك له.
 - ٢- مالك كل طابق ينشئ الارضية التي يمشي عليها.
 - ٣- مالك الطابق الأول ينشئ السلم الذي يصل الى طابقه ومالك الطابق الثاني ينشئ السلم الموصل لطابقه ابتداء من الطابق الاول وهكذا".
- ٦٨) سعاد حسين علي - مصدر سابق - ص ٦٢.
- ٦٩) سعاد حسين علي - مصدر سابق - ص ٦٣.
- ٧٠) المادة (٤) من قانون الملكية المشتركة الفرنسي رقم (٥٥٧) لسنة ١٩٦٥ المعدل والتي نصت : " الاجزاء المشتركة هي محل ملكية شائع بين كل الشركاء أو بعض منهم تنظم ادارتها والتمتع بها وفق نصوص وأحكام هذا القانون ."
- ٧١) علي المغازي - مصدر سابق- ص ٩٥.
- ٧٢) الاستاذ جي فلايته - ملكية الطبقات في التشريع السويسري - مقال منشور في مجلة المحامون السورية - العدد الخامس - ايار ١٩٧٥ - تعريب الاستاذ هشم فرعون - ص ١٢.
- ٧٣) احد كانتونات الاتحاد السويسري .
- ٧٤) جي فلايته - مصدر سابق - ص ١٥.
- ٧٥) هو السلطة التشريعية للاتحاد السويسري .
- ٧٦) جي فلايته - مصدر سابق - ص ١٦.
- ٧٧) المادة (٦٥٠ / ٢) من القانون المدني السويسري لسنة (١٩٦٢).
- ٧٨) المادة (٧٧٦ / ١) من القانون المدني السويسري لسنة (١٩٦٢).
- ٧٩) جي فلايته - مصدر سابق - ص ١٧.
- ٨٠) الطائفة الاولى : احكام وقواعد الملكية الشائعة المادية انظر : المادة (٦٤٦) وما بعدها من القانون المدني السويسري لسنة (١٩٦٢).
- والطائفة الثانية : احكام وقواعد ملكية الطوابق انظر : المادة (٧١٢) وما بعدها من القانون المدني السويسري لسنة (١٩٦٢).
- ٨١) جي فلايته - مصدر سابق - ص ١٧.
- ٨٢) سعاد حسين علي - مصدر سابق - ص ٦٩.
- ٨٣) عبد الرزاق احمد السنهوري- مصدر سابق- ص ١٠٠٧ ، وانظر كذلك : احمد عبد العال ابو قرين - النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات- دار الثقافة الجامعية - القاهرة - ط٢- ٢٠٠١ - ص ١٦.
- ٨٤) المادة (٣٦) من القانون المدني المصري القديم الصادر في ٢٨ / اكتوبر / ١٨٨٣ الملغى والتي نصت : " علي مالك الطبقة السفلي إجراء ما يلزم لصيانة السقف والأخشاب الحاملة له إذ أنها تعتبر ملكا له وعلي مالك الطبقة العليا صيانة أرضية طبقته من بلاط أو ألواح وعليه أيضا إجراء ما يلزم لصيانة السلم من ابتداء الموضع الذي لا ينتفع به صاحب الطبقة السفلى".
- ٨٥) المادة (٨٥٦) من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ والتي تنص :
١. إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة ، فإنهم يعدّون شركاء في ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدّة للاستعمال المشترك بين الجميع، وبوجه خاص الأساسات والجدران الرئيسية والمداخل والأفنية والأسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الأرضيات وكل أنواع الأنابيب إلا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة ، كل هذا ما لم يوجد في سندات الملك ما يخالفه .
 ٢. وهذه الأجزاء المشتركة من الدار لا تقبل القسمة ، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار ، وليس لمالك أن يتصرف في نصيبه هذا مستقلاً عن الجزء الذي يملكه.

٣. والحواجر الفاصلة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين ".
(٨٦) علي المغازي - مصدر سابق - ص ٩١ ومابعدھا.
(٨٧) احمد المعتمم الشوريجي - التنظيم القانوني لملكية الشقق والطبقات - مجلة المحاماة المصرية - السنة الحادية والخمسون - العدد الثاني - ١٩٧١ .
(٨٨) عبد الرزاق احمد السنهوري - مصدر سابق - ص ١٠٠٧ ، وانظر كذلك : احمد عبد العال ابو قرين - مصدر سابق - ص ١٦ .
(٨٩) احمد المعتمم الشوريجي - المصدر نفسه.
(٩٠) المادة (٨٦٢) من القانون المدني المصري والتي نصت :
١. حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات أو شقق جاز للملاك أن يكونوا اتحاداً فيما بينهم.
٢. يجوز أن يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء العقارات أو اشتراها لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائها"
(٩١) المادة (٧٣) من قانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ الخاص بتأجير وبيع المساكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والتي نصت : " اذا زادت طبقات المبنى او شققه عن خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة اشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه في المادة (٨٦٢) من القانون المدني وفي تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة او الشقة الواحدة مالكا واحدا ولو تعددوا ويكون البائع للعقار بالتقسيم عضوا في الإتحاد حتى تمام الوفاء بكامل اقساط الثمن كما يكون المشتري بعقد غير مسجل عضوا في الإتحاد ولغرض تطبيق هذه المادة يجب ان تتوافر الشروط الآتية :
١- ان يكون المبنى في عواصم المحافظات او في احدى المدن او في القرى التي يصدر قرار من وزير الاسكان بسريان احكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها.
٢- ان تزيد عدد الطبقات أو الشقق عن خمس بصرف النظر عن عدد حجرات كل شقة .
٣- ان يزيد عدد ملاك الطبقات او الشقق عن خمس بصرف النظر عما يملكه كل منهم في المبنى من الشقق اما اذا تعدد ملاك الشقة الواحدة فانهم يعتبرون مالكا واحداً .
ولما كانت اغلب المباني التي تملك شققها الآن تتوافر فيها هذه الشروط فإنه يبدو ان قيام الاتحاد بقوة القانون اصبح هو الأصل من الناحية العملية بحيث لا يجوز الإتفاق على ما يخالف عند توافر هذه الشروط.
وبررت المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هذا الحكم بقولها :
" الامر يقتضي تنظيم العقارات مشتركة الملكية على تفادي ما هو ملحوظ الآن من تفكك الروابط بين اصحاب الشقق في العقار الواحد بسبب الاحكام التي وضعها القانون المدني في شأن اتحاد الملاك لانها جوازية مما ادى الى عدم العناية الواجبة بمرافق المباني المشتركة فتعطل الكثير منها واصبحت مصالح المشترين انفسهم مهددة ". عبد الناصر توفيق العطار - تمليك الشقق والطبقات - ط ٢- دار النهضة العربية للنشر والتوزيع - القاهرة - ١٩٩٠ - ص ١٤٦ .
(٩٢) ان القانون الفرنسي الصادر في ١٩٣٨/٦/٢٨ انشأ من جميع الملاك نقابة بقوة القانون مالم يتفق على غير ذلك ثم جعل القانون رقم (٥٥٧) لسنة ١٩٦٥ اقيام هذه النقابة الزاميا لاجوز الاتفاق على ما يخالفه.
(٩٣) انظر : بيار اميل طوبيا - الملكية المشتركة في العقارات المبنية (ملكية الطوابق والشقق) - المرسوم الاشتراعي ٨٣/٨٨ - ج ٥ - سلسلة القضاء العقاري - المؤسسة الحديثة للكتاب - بيروت - ٢٠١٣ - ص ٧٢ .
(٩٤) نقولا اسود - محاضرات القيت على طلبة كلية القانون - المرحلة الثالثة - جامعة بيروت ، نقلا عن : سعاد حسين علي - مصدر سابق - ص ٧٨ .
(٩٥) عبد المنعم فرج الصده - الحقوق العينية الاصلية - حق الملكية - مطبعة مصطفى البابي الحلبي واولاده - مصر - ١٩٦٠ - ص ١٢١ .
(٩٦) المادة (٧٢) من قانون الملكية العقاري اللبناني رقم (٣٣٩٩) في ١٩٣٠/١١/١٢ والتي نصت : " اذا كانت طوابق بيت تخص مالكين مختلفين فان التصليحات والتجديدات في البناء تكون خاضعة للأحكام التالية مالم يكن هناك شروط مخالفة مذكورة في سندات الملكية :
- كلفة الجدران الضخمة والسقوف على عاتق جميع اصحاب العقار كل واحد بنسبة قيمة الطابق الذي يملكه .

- على صاحب كل طابق كلفة ارض الطابق الذي يمشي عليها.
- على صاحب الطابق الاول كلفة الدرج المؤدي الى ذلك الطابق وعلى صاحب الطابق الثاني كلفة الدرج الذي يؤدي اليه ابتداء من الطابق الأول
- ٩٧) المادة (٧٩) من القانون اللبناني رقم (٨٨) لسنة ١٩٨٣ والتي نصت: " لا تطبق أحكام المادة (٧٢) من القرار رقم ٣٣٣٩ تاريخ ١٢/١١/١٩٣٠ على الأبنية المقيدة في السجل العقاري وفاقاً لأحكام هذا المرسوم الاشتراعي".
- ٩٨) بيار اميل طوبيا - مصدر سابق - ص ٧٦.
- ٩٩) المادة (١٠) من قانون تنظيم ملكية الابنية المؤلفة من عدة طوابق او شقق الصادر في ١٩٦٢/١٢/٢٤ الملغى والتي نصت: "اذا جاوز عدد الطوابق أو الشقق اربعة فأصحابها يشكلون حكماً جمعية فيما بينهم لإدارة العقار المشترك وتتمتع هذه الجمعية بالشخصية المعنوية لغاية هذه
- ١٠٠) المادة (٩) من قانون ١٩٦٢ الملغى والتي نصت: "لا تطبق على العقارات المؤلفة من عدة طوابق او شقق احكام القوانين المتعلقة بالشفعة
- ١٠١) المادة (٦) من قانون ١٩٦٢ الملغى والتي نصت:
- ١- لكل شريك في طابق او شقة حق الافضلية بشراء الحصة الشائعة التي يراد بيعها بالتراضي من شخص غير شريك .
- ٢- لا ينشأ حق الافضلية في البيع الحاصل بين الزوجين أو الاصول أو الفروع أو الاخوة أو الاخوات وفروعهم.
- ١٠٢) المادة (٧) من قانون ١٩٦٢ الملغى والتي نصت:
- ١- يسقط حق الافضلية اذا ابلغ البائع اسم المشتري وعنوانه وشروط البيع بواسطة الكاتب العدل الى الشركاء في الشقة او الطابق ولم يقبلوا بهذه الشروط خلال خمسة الايام التي تلي التبليغ.
- ٢- في حالة قبول الشركاء الشروط المعروضة يجب عليهم ابلاغ ذلك الى البائع بواسطة الكاتب العدل وتفيد الشروط في الدوائر العقارية خلال يومين اعتباراً من تاريخ تبليغ قبول العرض الى البائع.
- ٣- حق الافضلية لا يتجزأ فلا يجوز استعماله أو اسقاطه إلا بكامله فإذا تعدد اصحاب حق الافضلية استعمل كل واحد حقه بنسبة الاسهم التي يملكها واذا اسقط احدهم او بعضهم حقه عاد الحق الى الباقيين بالتساوي بالاضافة الى سهام كل منهم اما اذا تعدد المشترون فلاصحاب حق الافضلية ان يمارسوا هذا الحق تجاه بعضهم أو جميعهم على الوجه المتقدم".
- ١٠٣) المادة (٨) من قانون ١٩٦٢ الملغى والتي نصت: "اذا ثبت ان الشراء قد تم بشروط افضل من الشروط المبينة في الاعلام المرسل الى اصحاب حق الافضلية يكون البائع مسؤولاً تجاه هؤلاء بعطل وضرر يوازي على الاقل ربع قمية المبيع وذلك دون حاجة الى انذار".
- ١٠٤) المادة (٧٤) من القانون اللبناني رقم (٨٨) لسنة ١٩٨٣ والتي نصت:
- مع الاحتفاظ بالحقوق المكتسبة قبل العمل بهذا المرسوم الاشتراعي، لا تطبق على العقارات الخاضعة لأحكامه، القوانين المتعلقة بالشفعة أو بحق الرجحان، أو أي حق آخر مماثل، وإنما لكل شريك في قسم خاص حق الشفعة لشراء الحصة الشائعة التي يراد بيعها بالتراضي من شخص آخر غير شريك، وفاقاً لأحكام الشفعة المنصوص عليها في القرار رقم ٣٣٣٩ تاريخ ١٢/١١/١٩٣٠.
- لا ينشأ حق الشفعة هذا في البيع الحاصل بين الزوجين والأصول والفروع أو الأخوة والأخوات وفروعهم.
- ١٠٥) هاشم مدالله عبد الله النوايسة - مصدر سابق - ص ١.
- ١٠٦) احمد سعيد المومني - الشقق والطوابق / دراسة مقارنة - ط١- مطبعة التوفيق - عمان- ١٩٨٤ - ص ٥٩.
- ١٠٧) محمد وحيد الدين سوار - حق الملكية في ذاته في القانون المدني الاردني - ط١- مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان - ١٩٩٣ - ص ٢٣.
- ١٠٨) احمد سعيد المومني - مصدر سابق - ص ٦٢.
- ١٠٩) هاشم مدالله عبد الله النوايسة - مصدر سابق - ص ١.
- ١١٠) احمد سعيد المومني - مصدر سابق - ص ٦٣.
- ١١١) هاشم مدالله عبد الله النوايسة - مصدر سابق - ص ١٦.
- ١١٢) احمد سعيد المومني - مصدر سابق - ص ٦٨.
- ١١٣) هاشم مدالله عبد الله النوايسة - مصدر سابق - ص ١٨.