



التنظيم القانوني لملكية الوحدات المفردة في العقارات المشتركة (دراسة مقارنة)

أطروحة مقدمة كجزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير
في القانون الخاص

إعداد

ليلى محمد المرباطي

الرقم الجامعي: 20102148

إشراف

أ. د. ضحى النعمان

أستاذة القانون المدني

كلية الحقوق

جامعة البحرين

مملكة البحرين

2024

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِّن بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُم مِّن جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ
وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ﴾ ﴿٨٠﴾

صدق الله العظيم

سورة النحل الآية (80)



ملخص الدراسة

بخطى ثابتة ورؤية واضحة وخطط وأعدة تشهد مملكة البحرين تطوراً ملحوظاً في القطاعات التنموية لا سيما القطاع العقاري الذي يشكل محور حيوي على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي، ولا ريب في أن تطوير البنية القانونية يعد أهم ركائز تطوير وتنفيذ الخطط الوطنية الرائدة في القطاعات كافة وفي القطاع العقاري بشكل خاص، الأمر الذي كان نصب عيني المشرع البحريني الذي كان سباقاً لوضع تنظيم قانوني خاص لهذا القطاع الهام وعني في هذا الإطار بصون حقوق الملاك في الأجزاء المفزة والأجزاء المشتركة في العقارات المتبوعة بأجزاء مشتركة، فقد اتجهت العديد من الدول مؤخراً إلى إصدار تشريعات تفرد تنظيمياً تفصيلياً لحماية حقوق الملاك في العقارات المشتركة، توضح ماهية تلك الأجزاء وتبين الأحكام القانونية الخاصة بها، وهو ما انتهجه المشرع البحريني بعد أن قطعاً شوطاً لا بأس به في وضع النصوص التنظيمية الواردة المتعلقة بملكية الشقق والطبقات في القانون المدني الصادر عام 2021 والذي كان بمثابة حجر الأساس للمنظومة القانونية التي أفضت إليها المبادئ الأولية وأبرزتها التطبيقات العملية واستلزماتها متطلبات التطوير والتغيير ومواكبة المتغيرات المتسارعة في هذا القطاع الحيوي.

وتجدر الإشارة في السياق ذاته إلى أن نظام ملكية الشقق والطبقات يعد أحد صور التملك في العقارات المشتركة، إلا أنه ليس الصورة الوحيدة، فبعد تطور العمراني الذي شهدته مملكة البحرين أضحت أغلب صور المجمعات العقارية تأخذ إما نمط التوسع الرأسي للوحدات السكنية على شكل شقق وطبقات، أو نمط البناء الأفقي للوحدات السكنية على شكل فلل أو بيوت أو من خلال الجمع بين كلا النمطين معاً بحيث يتكون المجمع العقاري من عمارات وفلل في آن واحد، هذا ويتميز نمط العقارات المشتركة بمظاهر الرفاهية والأمن وغيرها من إيجابيات، بينما يفرض هذا النمط أعباء مالية شهرية، فضلاً عن قيود أخرى تفرضها حالة الجوار.

وعلى صعيد متصل فإن لمسألة توفير المسكن الملائم للأسرة البحرينية مسألة ذات خصوصية في المجتمع البحريني إذ تضطلع الدولة بدور محوري في توفير خدمة السكن للمواطنين من ذوي الدخل المحدود وتأخذ الدولة هذا الملف الحيوي على محمل الجد كالتزام دستوري وتسخر له قدراً لا بأس به من طاقتها ومواردها ودائماً ما يكون هذا الملف حاضراً في خططها المستقبلية ويتجسد بحضور واسع في ميزانية الدولة كأولى أولويات القيادة الرشيدة، وقد تبلورت هذه الجهود الضاربة بجذورها في عقيدة القيادة الرشيدة جيلاً بعد جيل، وأصبح لدى مملكة البحرين تجربتها الفريدة التي نالت رضى المواطنين واحتذت بها دول الجوار وحصدت الجوائز الإقليمية والمحلية من خلال خدمات إسكانية متكاملة ومتنوعة تلبي كافة تطلعات المواطنين على اختلافها وتستوعب إمكاناتهم على تدرجها وتنوع هذا الخدمات ما بين خدمة الوحدات السكنية التي توفرها الدولة أو من خلال خدمات التمويل¹ لشراء وبناء أو ترميم مسكن قد شهدت هذا الخدمات طفرات عديدة كان آخرها إطلاق خدمات وبرامج تمويلية متعددة الأغراض من خلال بنك الإسكان أو من خلال البنوك التجارية الممولة وأيضاً أخذ منحى الشراكة مع القطاع الخاص في التطور إلى أن بات أحد أهم محاور توفير الخدمات الإسكانية من خلال برامج التمويل أو عن طريق المشاريع الاستثمارية بالشراكة مع القطاع الخاص.

¹ انظر القرار رقم (868) لسنة 2022 بشأن التمويلات الإسكانية

وتركز الدراسة على النظام القانوني لملكية الوحدات المفزة في العقارات المشتركة وفقاً لقانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017 وتعديلاته والقرارات التنظيمية الصادرة تنفيذاً لأحكامه، إلى جانب مقارنته مع بعض التشريعات ذات الصلة، بدأ من مفهوم الوحدة المفزة في الإطار الفقهي والقضائي والتشريعي وخصائصها وطبيعتها، وتميزها عما يشابهها من الأنظمة القانونية، ومروراً ببيان أسباب تملك الوحدات المفزة في العقارات المشتركة دون تناول أسباب التملك العامة. جنباً إلى جنب مع تسليط الضوء على الآثار القانونية المرتبطة بملكية الوحدات المفزة في العقارات المشتركة مع التطرق لمدى تأثير هذا النوع من أنواع الملكية على سلطات مالك الوحدة المفزة والقيود القانونية والاتفاقية التي تحاط بها، مع بيان الجانب الآخر لهذه الآثار والمتمثل بالالتزامات التي تقع على مالك الوحدة المفزة في العقارات المشتركة والاعباء والالتزامات التي تتعد مسؤوليته عنها، وصولاً إلى مناقشة كيفية إدارة الأجزاء المشتركة في العقارات المشتركة والأداة التي يدار من خلالها والمتمثلة في اتحاد الملاك الذي يشكل من الجمعية العمومية لملاك الوحدات المفزة.

صفحة الإهداء

إلى من أفنى عمره بأكمله لأجل إحقاق كلمة الحق

والدي النقيب الجليل محمد عبد الجليل المرباطي

إلى من هي الجنة تحت قدميها، والدي العزيزة التي وهبتني الحياة بارك الله في عمرها

إلى من جعلتني ما أنا عليه الآن وغرست في نفسي الطموح والاجتهاد وربتني وغمرتني بحبها

وحناها، والدي ليلي اطل الله في عمرها

إلى أبي الروحي والدي عبد الرحمن غنيم ومن غمرتني بحبها الكبير، والدي نجاة بارك الله في

عمرهما

إلى سندي وشريك حياتي زوجي الحبيب

وإلى قرة أعيننا بناتي الغاليات

إلى أخواني وأخواتي عضدي في هذه الدنيا

إلى جميع أفراد عائلتي وأصدقائي

إلى دكتورتي الفاضلة العزيزة ضحى النعمان

إلى كل من أهدى إلي العلم وحثني إلى تحصيله والبذل في سبيله

إلى جميع العاملين في المجال القانوني والعدلي

أهدي هذه الدراسة

الباحثة

شكر وتقدير

الحمد لله كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه، الحمد لله رب كل شيء ومليكه، الحمد لله الذي خلق كل شيء بقدر، والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين المبعوث رحمة للعالمين سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله وصحبه وسلم تسليماً كثيراً. الحمد لله الذي وفقني لإتمام هذه الدراسة، حمداً لا يجازي فضله ولا يعادل نعمه وكرمه، فله الحمد أولاً وأخيراً.

وبعد فمن لا يشكر الناس لا يشكر الله، لهذا يسعدني أن أتوجه بجزيل الشكر والتقدير إلى مشرفتي العزيزة الدكتورة الفاضلة ضحى النعمان التي تفضلت مشكورة بقبول الإشراف على هذه الأطروحة ولم تتوان بحق أو تتأخر في تقديم المشورة والنصح منذ مرحلة إعداد الخطة البحثية حتى الانتهاء من كتابة الأطروحة، والتي أسهمت بعلمها ووقتها في إثرائها، فجزاها الله عنا خير الجزاء. كما أتقدم بجزيل الشكر والتقدير لجميع القائمين على جامعة البحرين على جهودهم ورعايتهم لطلبة القانون وحرصهم على تخريج عناصر وطنية مشرفة وأخص بالذكر أعضاء الهيئة الأكاديمية الذين ما بخلوا يوماً في إرشادنا وتوجيهنا إلى الطريق العلمي الصحيح. وكما أتوجه بالشكر الخاص لوالدتي العزيزة في جهودها المبذولة في سبيل مراجعة هذه الدراسة من الناحية النحوية أمدها الله بموفور الصحة والعافية. وأختم شكري وامتناني لزوجي الحبيب المحامي إسلام غنيم الذي وقف إلى جانبي طوال مدة الدراسة وكان الداعم الأساسي لي في مواجهة كل الصعاب فله مني كل الحب والتقدير. والشكر موصول لكل من لم يتسع المجال لذكرهم من أصحاب الفضل.

الباحثة

قائمة المحتويات

الموضوع	رقم الصفحة
أ	
ملخص الدراسة	ب-ج
الإهداء	د
الشكر والتقدير	هـ
قائمة المحتويات	و-ح
مدخل إلى الدراسة	
مقدمة	2
التعريف بموضوع الدراسة	2
أهمية موضوع الدراسة وسبب اختياره	4
مشكلة الدراسة	4
تساؤلات الدراسة	5
منهج الدراسة	6
خطة الدراسة	7
الفصل الأول	
مفهوم ملكية الوحدات العقارية المفزة وتمييزها عن غيرها	
المبحث الأول: التعريف بملكية الوحدات المفزة في العقارات المشتركة	10
المطلب الأول: تعريف ملكية الوحدات العقارية المفزة في العقارات المشتركة وطرق تملكها	11
الفرع الأول: تعريف ملكية الوحدات العقارية المفزة في العقارات المشتركة	11
أولاً: التعريف التشريعي للوحدات المفزة	11-16
ثانياً: التعريف الفقهي والقضائي للوحدات المفزة	16-18
الفرع الثاني: خصائص ملكية الوحدات المفزة في العقارات المشتركة	18-22
الفرع الثالث: أسباب تملك الوحدات المفزة في العقارات المشتركة	22-31

36-32	المطلب الثاني: أنواع العقارات المشتركة
36	المبحث الثاني: تمييز الملكية في المجمعات العقارية عن غيرها
42-37	المطلب الأول: تمييز الملكية في المجمعات العقارية عن الملكية العقارية المفردة العادية
44-42	المطلب الثاني: تمييز الملكية في المجمعات العقارية عن الملكية الشائعة
الفصل الثاني صور التملك في ملكية الوحدات العقارية المفردة في العقارات المشتركة	
46	المبحث الأول: الملكية المفردة للوحدات العقارية
56-48	المطلب الأول: حقوق ملاك الوحدات العقارية على ملكياتهم المفردة
63-56	المطلب الثاني: التزامات ملاك الوحدات العقارية المفردة في ملكياتهم المفردة
64	المبحث الثاني: الملكية الشائعة في الأجزاء المشتركة
65	المطلب الأول: تعريف الأجزاء المشتركة وطبيعة حق مالك الوحدة المفردة عليها
77-71	المطلب الثاني: حقوق الملاك في الأجزاء المشتركة
80-77	المطلب الثالث: نفقات الأجزاء المشتركة
الفصل الثاني اتحاد الملاك في العقارات المشتركة	
83	المبحث الأول: مفهوم اتحاد الملاك وآلية انشائه
88-83	المطلب الأول: مفهوم اتحاد الملاك وأنواعه
91-88	المطلب الثاني: أهداف اتحاد الملاك ومهامه
95-91	المطلب الثالث: إنشاء اتحاد الملاك والعضوية فيه
95	المبحث الثاني: إدارة اتحاد الملاك واختصاصاته
100-95	المطلب الأول: الجمعية العمومية لاتحاد الملاك
104-101	المطلب الثاني: مدير الاتحاد
105	الخاتمة

106	أولاً: النتائج
108	ثانياً: التوصيات
110	مراجع الدراسة
110	القرآن الكريم
110	ثانياً: المراجع العامة
113	ثالثاً: المراجع المتخصصة
114	رابعاً: رسائل (الدكتوراه والماجستير)
115	خامساً: البحوث المنشورة بالمجلات والدوريات القانونية، المجلات والدوريات
116	سادساً: المواقع الإلكترونية الرسمية
118	ملخص الدراسة باللغة الإنجليزية

المقدمة:

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على أشرف الخلق وسيد المرسلين نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، الحمد لله الذي هدانا إلى هذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله، وبعد

نود التعريف بموضوع الدراسة على النحو الآتي:

أولاً: التعريف بموضوع الدراسة:

إن التطور الذي يشهده القطاع العقاري مرتبط ارتباطاً لا يقبل التجزئة باقتصاد الدول وهو أحد الروافد الأساسية لموارد الدولة، ولذلك أنبرت الدول إلى وضع خطط مستقبلية لتنظيم هذا القطاع والنهوض به، ومرد ذلك أن تأثير تطوير القطاع العقاري لا ينعكس على الناحية الاقتصادية فقط بل يمتد بل إلى أبعد من ذلك لا سيما النواحي الاجتماعية فالحاجة الاجتماعية للسكن كانت ولا تزال من الحاجات الحيوية التي لا غنى عنها فهي أولى أولويات الاستقرار على مستوى الفرد والأسرة والمجتمع.

ونظراً لأهمية السكن كحق أساسي، فقد كان حق السكن في صدارة الحقوق التي حظيت بحماية دولية وأبرمت في سبيل صونها المعاهدات الدولية لحقوق الإنسان.² وقد تجسد هذا الحق الأصيل في حزمة المقومات الأساسية للمجتمع في دساتير وتشريعات العديد من الدول بنصوص قاطعة تؤكد على حق الأفراد في السكن، وقد كان لمملكة البحرين سبق في ذلك حيث نصت المادة (9) من دستور مملكة البحرين على هذا الحق واناظت بالدولة مهمة توفير السكن لذوي الدخل المحدود.³

ويُعد التنظيم القانوني للتملك العقاري ضمن العقارات المشتركة من بين أهم القضايا التي تلقى اهتماماً من الدول والأفراد على حد سواء. ونظراً لخصوصية هذه المسألة في مملكة البحرين، فقد اعتمدت الدولة نهجاً قوامه التعاون المباشر أو غير المباشر مع مطوري العقارات لتنفيذ وتجهيز المساكن المناسبة وفقاً لشروط معينة تضمن تلبية تطلعات المواطنين المستهدفين بالخدمات

² . أنظر المادة (25) من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لعام 1948 والمادة (11) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لعام 1966.

³ . أنظر المادة (9) الفقرة (و) من دستور مملكة البحرين والتي نصت على أنه: "تعمل الدولة توفير السكن لذوي الدخل المحدود من المواطنين."

الإسكانية في المسكن الملائم.⁴

وانطلاقاً من أهمية حق السكن كحق أساسي، والشوط الطويل التي قطعتها مملكة البحرين في هذا الملف الحيوي وصل المشرع البحريني إلى منظومة متطورة من التشريعات القانونية والمؤسسات ترسخ تجربتها الواعدة في هذا القطاع وتقدم معالجة تشريعية رائدة في تنظيم حقوق الملاك في الوحدات المفزة والأجزاء المشتركة في العقارات. وقد تكللت تلك المسيرة المضيئة بقانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017 وتعديلاته. والذي كان بمثابة نقلة نوعية للتنظيم القانوني لملكية الشقق والطبقات في التشريع البحريني.

وعلى الرغم من أن نظام ملكية الشقق والطبقات يُعدُّ أحد أشكال الملكية في العقارات المشتركة، إلا أنه ليس الشكل الوحيد ذلك أنه مع التطور العمراني المستمر، أصبحت معظم المجمعات العقارية تتبنى إما بنمط البناء العمودي الذي يتكون من الشقق والطبقات، أو نمط البناء الأفقي والذي يتكون من البيوت (الفل)، أو حتى تجمع النمطين معاً، ويُعدُّ هذا النمط الأخير الأكثر شيوعاً في مملكة البحرين.

ويفضل البعض الاستثمار والتملك في العقارات المشتركة نظراً للمزايا الفريدة التي توفرها هذه العقارات والتي عادةً ما تقتصر إليها المجتمعات السكنية التقليدية. تشمل هذه المزايا جوانب الرفاهية والأمان والخدمات الإضافية الأخرى. ومع ذلك، يتم فرض التزامات على سكان هذه المجمعات، بالإضافة إلى القيود الأخرى التي تفرضها حالة الجوار.

ويتمتع السكان بالعديد من المزايا في العقارات المشتركة، مثل وجود المرافق الترفيهية ومراكز اللياقة البدنية، والحدائق، والمرافق الأمنية المتطورة. كما يتم توفير الصيانة وإدارة العقار من قبل جهة مختصة، مما يخفف العبء عن السكان ويضمن حصولهم على خدمات متميزة.

وكما قدمنا سوف نسلط الضوء في هذه الدراسة على بيان مفهوم الوحدات المفزة في الإطار الفقهي والقضائي والتشريعي ومقارنة هذه التعريفات للوصول إلى التعريف الأمثل، ومن ثم الانتقال إلى خصائص هذا النوع من التملك وتمييزه عما يشابهه من أنظمة، وبيان أهم أسباب تملك الوحدات

⁴ . أنظر القرار رقم (30) لسنة 2022 بإصدار دليل تنظيم الشراكة بين القطاعين الخاص والعام.

المفزة في العقارات المشتركة دون الدخول في تفاصيل الأسباب العامة للتملك.

ثم نخرج إلى مناقشة الآثار القانونية الناشئة عن ملكية الوحدات المفزة في العقارات المشتركة، مع التطرق إلى بيان مدى تأثير هذا النوع من أنواع الملكية على سلطات مالك الوحدة المفزة من خلال تقيدها سواء بقيود قانونية أو اتفاقية، فضلاً عن بيان الوجه الثاني لهذه الآثار والمتمثل بالالتزامات التي تقع على مالك الوحدة المفزة في العقارات المشتركة والاعباء التي تلقى على كاهله، وأخيراً مناقشة طرق إدارة الأجزاء الشائعة في العقارات.

ثانياً: أهمية موضوع الدراسة وسبب اختياره

لعل أهم الاعتبارات التي دفعتنا لاختيار موضوع دراستنا أن البحث العلمي يبدأ بظاهرة اجتماعية تأخذ بالانتشار بشكل واسع، فقد أوجد انتشار العقارات المشتركة على أرض الواقع ضرورة دفعت المشرع لاحتوائها وتنظيمها بأحكام تفصيلية متطورة لم تعد أحكام القانون المدني تواكبها، وذلك من خلال قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017 وتعديلاته، حيث تنبه المشرع إلى أن هذا التنظيم البسيط لم يعد كافٍ ليشمل جميع أنماطها وصورها. كما وتبرز أهمية موضوع الدراسة في الوقوف عند المعالجة التشريعية الجديدة للموضوع ضمن قانون تنظيم القطاع العقاري ومقارنته بالتشريعات المقارنة المنظمة للموضوع، ومن ثم بيان جوانب القوة والضعف التي اعترته ليتسنى للمشرع الوصول إلى صيغة تحقق مصلحة المجتمع والأفراد وتتواءم مع متغيرات العصر.

وعلى صعيد متصل فإن وجود المجمعات العقارية السكنية على أرض الواقع لا يعود لسنوات بعيدة، الأمر الذي جعل الدراسات حولها قليلة، وإن وجدت فإنها تناولت ملكية الشقق والطبقات بشكل عام دون التطرق لباقي أشكال التملك، وعليه فإننا رأينا أن نبدأ من حيث انتهى الآخرون لنناقش ما قدموه ونبين مدى انسجامه مع الصور المستحدثة للتملك، والمنظمة من خلال قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني رقم 27 لسنة 2017.

ثالثاً: مشكلة موضوع الدراسة

تكمن مشكلة موضوع دراستنا في بيان أوجه النقص الذي يعتري قانون التنظيم العقاري رقم 27 لسنة 2017، ذلك أن وجوده الواقعي السابق على تنظيمه القانوني الأمر الذي أوجد العديد من التحديات

التي واجهت الافراد، حيث استهدفت مظلته حماية الأفراد وتنظيم العلاقة بينهم بشكل خاص في حالة الشيوع الإجباري على الأجزاء المشتركة، فكيف يمكن للأفراد إدارة هذه الأجزاء فيما بينهم وكيف له أن يوازن بين حقوق والتزامات كل فرد من أفراد العلاقة القانونية وكيف يضمن تسليس هذا العلاقة طويلة الأمد على نحو عملي.

رابعاً: تساؤلات الدراسة

يشير موضوع الدراسة العديد من التساؤلات التي تحتاج لإجابة ولعل أهمها التساؤلات الآتية:

- ما المقصود بالملكية المفردة في العقارات المشتركة وكيف تنشأ؟
- لماذا تختلف الملكية في العقارات المشتركة عن الملكية العادية والشائعة؟
- ما هي حقوق مالك الوحدة المفردة على وحدته؟ وهل وضع المشرع البحريني ضمانات كافية لهذه الحقوق؟
- ما هي حقوق مالك الوحدة المفردة على الأجزاء المشتركة؟ وما هي التزاماته الناشئة عن حالة التملك المشترك لهذه الأجزاء؟
- هل يختلف الحكم القانوني الذي يسري على التملك في العقارات المشتركة التي تقع خارج المجمعات العقارية عن تلك التي تقع داخل المجمعات العقارية؟
- هل تقتصر ملكية الوحدات المفردة على الشقق والطبقات، أم تشمل الوحدات الأفقية أيضاً؟
- هل تخضع ملكية الوحدات المفردة في العقارات المشتركة لنظام التسجيل العقاري؟
- هل للجوار مفهوم خاص في العقارات المشتركة؟ وكيف يتم حماية الجار من تعسف جاره في استعمال حقه؟
- هل يجوز للمطور العقاري تملك الأجزاء المشتركة وما هو الحكم في هذه الحالة؟
- كيف يتم إدارة الأجزاء المشتركة؟
- هل يحق للمطور العقاري إدارة الأجزاء المشتركة وفرض رسوم على الملاك وإلى أي مدى يقف هذا الحق؟

وحيث إن البحث العلمي يبدأ بتساؤلات تحتاج لإيجاد الحلول المناسبة لها وبالتالي فإن هدف الدراسة يتمثل في إيجاد إجابة عن التساؤلات المذكورة.

خامساً: منهج الدراسة:

يرتكز موضوع دراستنا على منهجين أساسيين من مناهج البحث العلمي هما المنهجان التحليلي والمقارن حيث يأتي المنهج التحليلي في المقدمة، ويتناول تحليل النصوص القانونية الواردة في قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني رقم 27 لسنة 2017 وبيان ما بها من أوجه قوة أو قصور وصولاً إلى توصيات مفيدة.

ومن ثم مقارنتها مع كلاً من التشريع الإماراتي الصادر بموجب القانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن الملكية المشتركة في إمارة دبي والفرنسي الصادر بموجب القانون رقم 65،557 بتاريخ 10 تموز/ يوليو 1965 والمغربي الصادر بموجب القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ظهير شريف رقم 1.02.298 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) ، هذا وتجدر الإشارة إلى أن الأمر الذي دفعنا لاختيار هذه التشريعات ومقارنتها بالتشريع البحريني هو أنها وضعت تنظيم قانوني تفصيلي لملكية الوحدات المفزة، مما يجعلها مناسبة للمقارنة ويفضي بنا إلى الوصول لنتائج وتوصيات عملية وذات جدوى.

سادساً: خطة البحث

في ضوء ما سبق عرضه وللإحاطة بجوانب الدراسة كافة، ارتأينا تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين، نفرّد الفصل الأول للتعريف بالوحدة المفزة وبيان خصائصها وطبيعتها وتمييزها عما يشابهها من أنظمة، ومن ثم ننتقل لبيان الجزء المشترك وتحديد طبيعته، كما نستعرض في الفصل الأول أسباب الإقبال على تملك الوحدات المفزة، من ثم نفرّد الفصل الثاني للآثار القانونية المترتبة على ملكية الوحدات المفزة في العقارات المشتركة.

وعلى هذا الأساس تنقسم خطة الدراسة إلى فصلين يليهما خاتمة، مع النتائج والتوصيات التي تم التوصل إليها من خلال هذه الدراسة، وذلك على النحو التالي:

الفصل الأول: مفهوم ملكية الوحدات العقارية المفزة وتمييزها عن غيرها

المبحث الأول: التعريف بملكية الوحدات العقارية المفزة في العقارات المشتركة

المطلب الأول: تعريف ملكية الوحدات العقارية المفزة في العقارات المشتركة وطرق تملكها

المطلب الثاني: أنواع العقارات المشتركة

المبحث الثاني: تمييز الملكية في المجمعات العقارية عن غيرها

المطلب الأول: تمييز الملكية في المجمعات العقارية عن الملكية العقارية المفزة العادية

المطلب الثاني: تمييز الملكية في المجمعات العقارية عن الملكية الشائعة

الفصل الثاني: صور التملك في ملكية الوحدات العقارية المفزة في العقارات المشتركة

المبحث الأول: الملكية المفزة للوحدات العقارية

المطلب الأول: حقوق ملاك الوحدات العقارية على ملكياتهم المفزة

المطلب الثاني: التزامات ملاك الوحدات العقارية المفزة في ملكياتهم المفزة

المطلب الثالث: الملكية الشائعة في الأجزاء المشتركة

المبحث الثاني: الملكية الشائعة في الأجزاء المشتركة

المطلب الأول: تعريف الأجزاء المشتركة وطبيعة حق مالك الوحدة المفزة عليها

المطلب الثاني: حقوق الملاك في الأجزاء المشتركة

المطلب الثالث: نفقات الأجزاء المشتركة

الفصل الثالث: اتحاد الملاك في العقارات المشتركة

المبحث الأول: مفهوم اتحاد الملاك وآلية انشائه

المطلب الأول: مفهوم الاتحاد وأنواعه وأهدافه

المطلب الثاني: انشاء الاتحاد والعضوية فيه

المبحث الثاني: إدارة اتحاد الملاك واختصاصاته

المطلب الأول: الجمعية العمومية لاتحاد الملاك

المطلب الثاني: مدير الاتحاد

الفصل الأول

مفهوم ملكية الوحدات العقارية المفرزة وتمييزها عن غيرها

تمهيد وتقسيم:

تعد ملكية الوحدات العقارية المفرزة في العقارات المشتركة أحد أشكال التملك الحديث، حيث يقوم هذا النظام على شكل مجاميع سكنية تحتوي على وحدات عقارية مفرزة متعددة، يكون لكل مالك وحدة مفرزة بشكل مستقل وفقاً لنظام التملك الأفقي والعمودي، وتُعتبر الوحدة المفرزة العنصر الأساسي في نظام الملكية المشتركة، حيث يمتلك كل مالك وحدته المفرزة بشكل مستقل، بينما تظل الأجزاء المشتركة ملكاً مشتركاً بين جميع الملاك.

وقد خصَّص المشرع أحكاماً خاصة لهذا النظام، حيث عرف الوحدة المفرزة وميزها عن الملكية العادية، ما يقتضي منا الوقوف عند التعريف الفقهي والتشريعي والقضائي لهذا النوع من الملكية وتمييزها عن الملكية العادية والانتهااء بالأسباب التي تؤدي إلى تملك الوحدات المفرزة.

وفي هذا الفصل سنستعرض التعريف الفقهي والقضائي والتشريعي للوحدات المفرزة في العقارات المشتركة، وذلك نظراً لارتباطه الوثيق بفهم هذا النوع من التملك، وسنركز بشكل خاص على كيفية تعريف المشرع لهذا النوع من التملك سعياً للوصول إلى تعريف شامل ومتكامل لها، وبعد ذلك سنقوم بتسليط الضوء على أبرز التشريعات المقارنة التي أوردت تعريف لهذا النوع من الملكية ومن ثم ننتقل لصور التملك في هذا النظام.

فما المقصود إذاً بالوحدات المفرزة في العقارات المشتركة؟ وهل التعريفات التي أوردها الفقهاء كانت كافية لتشمل كلا النظامين؟ وما هي أبرز التشريعات التي عرفت هذا النوع

من الملكية؟ وما الذي يميز هذا النوع من التملك عن غيرها؟ هذا ما سنحاول الإجابة عنه بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين أساسيين، وذلك على النحو التالي:

❖ **المبحث الأول: التعريف بملكية الوحدات العقارية المفردة وطرق تملكها**

- **المطلب الأول: تعريف ملكية الوحدات العقارية المفردة في العقارات المشتركة وأنواع العقارات المشتركة**

- **المطلب الثاني: أنواع العقارات المشتركة**

❖ **المبحث الثاني: تمييز الملكية في المجمعات العقارية عن غيرها**

- **المطلب الأول: تمييز الملكية في المجمعات العقارية عن الملكية العقارية المفردة العادية**

- **المطلب الثاني: تمييز الملكية في المجمعات العقارية عن الملكية الشائعة**

المبحث الأول

التعريف بملكية الوحدات العقارية المفزة وطرق تملكها

تعتبر الملكية العقارية المفزة من أهم موضوعات القانون المدني التي تتميز في مضمونها بتملك شخص لعقار معين بجميع أجزائه وعناصره دون أن يشاركه أحد فيه، إلا أنه قد يحدث أن يتعدد ملاك العقار الواحد نتيجة لتصرف قانوني أو مادي، فتنشأ بذلك حالة الشروع أو ما تسمى بالملكية الشائعة، حيث يمتلك كل مالك حصة رمزية شائعة تنسب إلى الشيء في مجموعه.⁵

وتشتمل ملكية الوحدات المفزة في العقارات المشتركة على صورتين التملك المفزة والشائعة، حيث تتكون الملكية المفزة من الشقة أو الطابق في التملك العمودي ومن البيت (الفلا) في التملك الأفقي، في حين تتمثل الملكية الشائعة بالأجزاء المعدة للاستعمال المشترك.

وبالتالي فإن التعريف بملكية الوحدات المفزة في العقارات المشتركة يقتضي بيان هذا النوع من الملكية وتمييزها عن غيرها وبيان الأسباب التي تؤدي لملكها، وهذا ما سوف نوضحه من خلال تقسيم هذا المبحث إلى المطلبين الآتيين:

❖ المطلب الأول: تعريف ملكية الوحدات العقارية المفزة وطرق تملكها

❖ المطلب الثاني: أنواع العقارات المشتركة

⁵ راجع نفس المعنى د. مصطفى عبد السيد الجارحي، ملكية الشقق والطبقات دراسة علمية وفقهية مقارنة، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، 1977، القاهرة، ص 15 وما بعدها. – وراجع أحمد عبد العال أبو قرين، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المفزة والمشاركة في ضوء نظام اتحاد الشاغلين الوارد في قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم 144 لسنة 2009، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2011، ص 4.

المطلب الأول

تعريف ملكية الوحدات العقارية المفرزة وطرق تملكها

إن التعريف بملكية الوحدات العقارية المفرزة في العقارات المشتركة يتطلب منا الوقوف عند مفهوم الوحدة المفرزة من خلال الإطار الفقهي والقضائي والتشريعي، فليس بالإمكان أن نناقش موضوع التنظيم القانوني لملكية الوحدات المفرزة قبل أن نبين مفهوم الوحدة المفرزة فقهاً وتشريعاً وقضاءً للوصول إلى التعريف الأمثل لها وبيان الأسباب الرئيسية التي تؤدي إلى تملكها.

وعلى ذلك نتناول في هذا المطلب تعريف الوحدة المفرزة والأسباب التي تؤدي إلى تملك الوحدات المفرزة ومن ثم الانتقال إلى بيان أنواع العقارات المشتركة، ونخصص لكل منهم فرعاً خاصاً.

الفرع الأول:

تعريف ملكية الوحدات العقارية المفرزة في العقارات المشتركة

نظم المشرع البحريني أحكام ملكية الشقق والطبقات ضمن القانون المدني، إلا أن نصوص القانون المدني ألغيت⁶ بموجب نص المادة الثانية من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017 والذي تناول فيه المشرع هذا الموضوع بأكثر شمولية ودقة من خلال التعمق في تعريف ملكية الوحدات المفرزة في العقارات المشتركة، وعليه سوف نقف عند مفهوم الوحدات المفرزة، فقهاً وقضاءً وتشريعاً.

أولاً: التعريف التشريعي للوحدات المفرزة

تباينت مواقف التشريعات الخاصة بشأن تعريف الوحدات المفرزة في العقارات المشتركة، فمنهم من وضع تعداداً للأجزاء التي يمكن اعتبارها مفرزة، ومنهم من وضع

⁶ راجع المادة الثانية من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017 والتي نصت على أنه: "تلغى أحكام ملكية الطبقات والشقق المنصوص عليها في المواد من (814) حتى (843) من القانون المعني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (19) لسنة 2001".

تعريفاً عاماً للجزء المفروز ليتم القياس عليه. وفي إطار استعراض موقف المشرع البحريني تجدر الإشارة إلى أنه قبل صدور قانون رقم 27 لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري لم يكن المشرع قد وضع تعريفاً للوحدة المفروزة في القانون المدني البحريني، إلا أنه قد عدل عن موقفه مقتضياً في ذلك إثر العديد من التشريعات المقارنة، إذ نص في قانون تنظيم القطاع العقاري على تعريف الوحدة المفروزة بأنها "الجزء المفروز في العقار المشترك والذي يشتمل على أي جزء مفروز على الخريطة أو شقة أو طابق أو جزء من أرض أو بيت يكون متصل ببيت آخر أو منفصل عنه، ويقع ضمن عقار مشترك".⁷

ولم يقتصر دور المشرع على وضع تعريف للوحدة المفروزة فحسب، إنما عرف أيضاً المقصود بالوحدة الملحقة وهي التي تظهر بمخطط موقع العقار كوحدات ملحقة ويمكن نقلها فيما بعد بين الملاك ولا تكون لها وثيقة ملكية مستقلة⁸، أي أن الوحدة الملحقة تكون تابعة للوحدة الأصلية وتلحق بها ويمكن نقلها بين الملاك، بخلاف الأمر لدى المشرع الإماراتي الذي وضع أمثلة لما يمكن اعتباره من ضمن الوحدة الملحقة فاعتبر مواقف السيارات والمخازن وغرف الحراسة حتى لو لم تكن ملتصقة بالوحدة الأصلية من ضمن الوحدات الملحقة على أن تكون مساحة هذه الأجزاء ملحقة بالوحدة المخصصة لها دون تضمين هذه المساحة ضمن مساحة الوحدة الأصلية.⁹

يُلاحظ أن تنظيم المشرع الإماراتي، من خلال توضيح أمثلة للوحدة الملحقة، يؤدي إلى تسوية أي خلاف قد ينشأ في المستقبل بين المطور العقاري والملاك، ويهدف ذلك إلى حماية حقوق الملاك من المنازعات المحتملة التي قد تنشأ عندما يتم بيع الوحدة

⁷ راجع المادة (1) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017.

⁸ وقد عرف المشرع البحريني أيضاً الوحدات الملحقة في القرار رقم 2 لسنة 2018 بشأن السجل الخاص للعقارات المشتركة بأنها: ((الوحدات التي تظهر بمخطط موقع العقار كوحدات ملحقة يمكن نقلها فيما بين ملاك الوحدات الرئيسية، ولا تكون لها وثيقة ملكية مستقلة)). راجع المادة (9) من القانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي. - يلاحظ أن المشرع الكويتي اعتبر مواقف السيارات من ضمن الأجزاء المشتركة في المادة (849) من القانون المدني والتي نصت على أنه: "تشمل الأجزاء المشتركة: الأرض، وهيكلاً البناء، وأجزاء وملحقاته غير المعدة للاستعمال الخاص بأحد الملاك وبوجه خاص: أ، الأرض المقام عليها البناء والافنية والممرات الخارجية والحدائق ومواقف السيارات.

ب، أساسات البناء، والأسقف، والأعمدة المعدة لحملها، والجدران الرئيسية.

ح، المداخل، والممرات الداخلية، والسلالم والمصاعد.

د، الأماكن المخصصة للحراس وغيرهم من العاملين في خدمة البناء.

هـ، الأماكن المخصصة للخدمات المشتركة.

و، كل أنواع الانابيب والأجهزة إلا ما كان منها داخل أحد الأجزاء وتقتصر منفعة على مالك هذا الجزء.

2، كل ما ذكر ما لم يرد في سندات الملك ما يخالفه."

المفرزة من قبل المطور العقاري بدون تعيين الوحدة الملحقة التابعة لها. وحسباً فعل المشرع البحريني عندما وضع تعريفاً عاماً لمكوّن الوحدة المفرزة، لتوضيح طبيعتها من الناحية الفنية، بدلاً من الاكتفاء بتقديم أمثلة فقط، ومع ذلك، يثور التساؤل حول ما إذا كانت الأمثلة التي وردت في النص التشريعي الإماراتي هي أمثلة توضيحية أم محددة بشكل شامل. ونرجح القول بأن الأمثلة المذكورة في النص التشريعي الإماراتي قد تم ذكرها كأمثلة توضيحية، نظراً لأن المشرع ذكر في بداية التعريف عبارة "ما لم يحدد مخطط الموقع خلاف ذلك"، وهذا يعني أنه قد يحدد مخطط الموقع الأجزاء المفرزة بصورة مختلفة عما حدده المشرع.

ونجد أيضاً أن المشرع الإماراتي قد سار على نهج المشرع البحريني عند تعريفه¹⁰ للوحدة المفرزة، ولكنه أضاف المحل والمكتب والمستودع من ضمن الأجزاء المفرزة. ولم يقتصر استخدام هذه الأجزاء لأغراض سكنية فحسب بل أجاز أن يكون استخدامها لأغراض تجارية وصناعية، ويرجع السبب في ذلك إلى أن تنظيم المشرع الإماراتي للعقارات المشتركة يُعدُّ أكثر حداثة، مما جعله يأخذ في الاعتبار التنوع في استخدامات الوحدات المفرزة فنص على أنواع العقارات المشتركة وقسمها إلى مشاريع كبرى ومشاريع فندقية ومشاريع عقارية، ورتب على ذلك اختلاف أنواع الوحدات في كل نوع فلم يقصرها على الوحدات السكنية كما فعل المشرع البحريني، بل نص على العقارات المشتركة على المتضمنة محلات ومكاتب تجارية فضلاً عن الوحدات المخصصة للأغراض السكنية.¹¹

ومن جانبهما، اعتمد المشرع الفرنسي¹² والمشرع المغربي معيار الاستعمال لتحديد الأجزاء المفرزة دون تحديد أمثلة محددة يقاس عليها، وبحسب تعريف المشرع المغربي فإن الأجزاء المفرزة بأنها العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها الملاك المشتركين بقصد الانتفاع الشخصي من الأجزاء المقام عليها البناء والحدائق والمحلات.¹³

¹⁰ راجع المادة (2) من القانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن الملكية المشتركة في اماره دبي.

¹¹ راجع المادة (18) من القانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن الملكية المشتركة في اماره دبي.

¹² راجع المادة (2) من القانون رقم 65،557 تاريخ 10 تموز/ يوليو 1965 والتي نصت تعريف الجزء المفرز على أنه: ((تعتبر أجزاء خاصة الأجزاء المخصصة، في الأبنية والأراضي للاستعمال الحصري لشريك معين في الملكية. والأجزاء الخاصة هي ملك حصري لكل مالك شريك في الملكية)). - راجع د. أحمد عبد العال أبو قرين، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المشتركة، مرجع سابق، ص 45.

¹³ راجع المادة (2) من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ظهر شريف رقم 1.02.298 صادر في

وبالتالي، يُمكن استنتاج أن المشرع الفرنسي والمشرع المغربي يعتبران الاستعمال الشخصي والاستفادة الفردية هما المعيار الأساسي لتحديد الأجزاء المفزة. يتجلى في هذا النهج الاهتمام بتلبية احتياجات الملاك وتعزيز الاستفادة الشخصية من العقارات المشتركة.

ويرى جانب من الفقه، أن المشرع البحريني لم ينص على ملكية الأرض بالنسبة للوحدة المفزة الأفقية في العقارات المشتركة¹⁴، ومع ذلك، يمكننا استنتاج ذلك من بعض الشواهد القانونية التي تؤكد على أن ملكية الأرض تعود إلى المالك على وجه الاستقلال، ومن بين هذه الشواهد القانونية:

- 1- ما نصت عليه المادة الثالثة من القرار رقم (2) لسنة 2018 من أنه "عند التقدم بطلب لتسجيل العقارات المشتركة يجب على جهاز المساحة والتسجيل العقاري تقسيم الأرض الأساسية قبل تسجيل مخطط موقع العقار وإلغاء ملكية قطعة الأرض الأساسية وإصدار سندات ملكية الوحدات الموجودة في العقار المشترك".¹⁵
- 2- نص القانون في المادة (53) على تحديد نطاق الأجزاء المفزة في الوحدة المكونة من أرض وليس من مبنى بكل شيء يقع داخل حدود الوحدة عدا خدمات المرافق التي تخدم الأجزاء المشتركة، ونرى أن المشرع قصد في هذه الفقرة الوحدات المفزة في النظام الأفقي إلا أنه كان من الأولى النص عليها بشكل صريح لتجنب أي خلاف قد يحدث.¹⁶
- 3- أعطى القانون في المادة (80) لمالك الوحدة الحق في رهنها رهناً تأمينا¹⁷، والرهن التأميني لا يرد إلا على عقار.¹⁸

25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002).

¹⁴ . راجع د. ضحى النعمان، ملكية الوحدات المفزة في المجمعات في ضوء قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017، بحث مقدم ضمن أعمال المؤتمر العلمي القانوني الأول لكلية الحقوق جامعة البحرين، غير منشور، 2018، ص5.

¹⁵ . راجع المادة (3) من القرار رقم 2 لسنة 2018 بشأن السجل الخاص للعقارات المشتركة.

¹⁶ . راجع الفقرة ب من المادة (53) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017 والتي تنص على: "ما لم يحدد المخطط الموقع خلاف ذلك، تشتمل كل وحدة من عقار مشترك على تتكون من أرض وليس من مبنى، كل شيء يقع داخل حدود الوحدة عدا خدمات المرافق التي تخدم الأجزاء المشتركة أو أية وحدات أخرى."، والفقرة ج من المادة رقم (8) من القانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.

¹⁷ . راجع المادة (80) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017.

¹⁸ راجع د. عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح القانون المدني البحريني، أحكام حق الملكية والتأمينات العينية، الطبعة الأولى، مطبعة جامعة البحرين، 2011، ص418 - وراجع د. حمدي عبد الرحمن أحمد، الحقوق العينية التبعية (الرهن الرسمي، حقوق الامتياز، حق الاختصاص)، لاط، لان، 2017، ص10 وما بعدها. راجع د. سعيد سعد عبدالسلام، الوجيز في الحقوق العينية التبعية (الرهن الرسمي - الحيازي - الاختصاص - الامتياز - الكفالة) لاط، لان، 2006، ص112 وما بعدها. وراجع د. نبيل إبراهيم سعد التأمينات

وتتمثل أهمية النص على الأرض كجزء من الأجزاء المفترزة في نظام التملك الأفقي في أن ملكية هذه الأرض تعود لمالك الوحدة في حين أن الأرض المقام عليها سائر المرافق الأخرى تكون مملوكة ملكية مشتركة لسائر الملاك خلافاً لما هو عليه الحال في نظام التملك العمودي حيث تكون الأرض المقامة عليها العمارة وسائر المرافق الأخرى مملوكة لجميع الملاك على الشيوع.¹⁹

والجدير بالذكر، أن المشرع المغربي قد نص بشكل صريح على اعتبار الأرض جزء من الوحدة المفترزة، حيث اعتبر الأرض المقام عليها البناء والحدائق الملحقة بها عند الاقتضاء والمخصصة للفيلا من ضمن الأجزاء المفترزة.²⁰ في حين أن المشرع الفرنسي قد اعتبر الأرض من ضمن الأجزاء المشتركة.²¹ ويرجع هذا الأمر لقدم التشريع المنظم للملكية المشتركة لدى المشرع الفرنسي.

وبطبيعة الحال فإن وضع تعريف للوحدات المفترزة في العقارات المشتركة يؤدي إلى إنهاء الجدل الذي قد يحدث عند نشوء نزاع بين ملاك الوحدات، وذلك بوضع تعريف مُحكم للوحدات المفترزة يمكن من خلاله تحديد ما يملكه كل مالك في عقاره بما يوصد أبواب الخلاف فيما بعد في مدلول الوحدة المفترزة.

ونستخلص مما سبق، أن المشرع البحريني وضع معياراً عاماً لما يمكن اعتباره وحدة مفترزة، ومن ثم قام بتحديد أمثلة تدخل ضمن هذه الوحدات، بدليل أنه ذكر "ما لم يحدد مخطط الموقع خلاف ذلك" فهذا يعني أنه هناك غيرها، ولا ملامة على المشرع في مسلكه حيث إن أشكال الوحدات المفترزة وما تحتويها يختلف من زمن لآخر، فما تحتويه الوحدة في الوقت الحاضر قد يختلف بعد عدة سنين، فالتصاميم الحديثة المبتكرة أصبحت تستحدث أجزاء لم تكن موجهة سابقاً.

ونجد أن تفصيل المشرع الإماراتي كان أفضل من المشرع البحريني والفرنسي والمغربي

العينية والشخصية (الرهن الرسمي - حق الاختصاص - الرهن الحيازي - حقوق الامتياز - الكفالة) لا ط ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، 2007 ، ص 38 وما بعدها - وراجع د. محمد عبد الظاهر حسين ، التأمينات العينية والشخصية ، الجزء الأول (التأمينات العينية) لا ط ، المؤسسة الثقافية للطباعة والنشر ، 2002 ، ص 10- راجع د. محي الدين إسماعيل علم الدين ، التأمينات العينية في القانون المصري والمقارن (الرهن والامتيازات والاختصاص) ، الطبعة الرابعة ، دار النهضة العربية ، ص 14.

¹⁹ . راجع د. ضحى النعمان، مرجع سابق، ص 4 وما بعدها

²⁰ راجع المادة (2) من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ظهير شريف رقم 1.02.298 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002).

²¹ راجع المادة الأولى من القانون رقم 65-577 الصادر بتاريخ 10 تموز/ يوليو 1965.

من حيث الشمولية في تفصيل الأجزاء المفردة بحيث يتماشى مع الأنظمة العقارية في شكلها الجديد، حيث نص المشرع الإماراتي على مواقف السيارات المخصصة للوحدة، ثم اعتبر مواقف السيارات جزءاً لا يتجزأ من الوحدة، ولا يجوز فصلها عنها أو بيعها بصورة مستقلة عنها، وألزم المطور بتسجيل الوحدة وموقف السيارات المخصصة لها باسم المالك ولا يجوز بأي حال من الأحوال بيع الوحدة أو التصرف بها بمعزل عن موقف السيارات²²، بخلاف الحال فإن المشرع البحريني لم ينص على تخصيص مواقف لسيارات الملاك بل اعتبرها من ضمن الأجزاء المشتركة إلا أنه غالباً ما يتم النص عليها في عقد البيع المبرم بين المطور العقاري والمالك²³

ونرى في خلاصة ما بيناه ترجيح موقف المشرع الإماراتي في تعريف الوحدة المفردة لتوافقه مع الواقع الحالي، وندعو المشرع البحريني إلى اعتماد وتبني هذا الموقف وتعديل النص القانوني على أساسه. حيث إن هذا التحرك سيسمح للتشريع البحريني بمواكبة التطورات العمرانية والاحتياجات المتغيرة للسوق العقارية، من خلال توسيع نطاق الاستخدامات المسموح بها للوحدات المفردة، وستتمكن البحرين من تعزيز النمو الاقتصادي وتعزيز التنمية العمرانية في البلاد. وكما أن هذا التحول يعكس تطلعات واحتياجات المجتمع ويعزز البيئة الاستثمارية ويسهم في تحقيق التنمية المستدامة.

ثانياً: التعريف الفقهي والقضائي للوحدات المفردة

لم يعرف فقهاء القانون المدني الوحدات المفردة المملوكة أفقياً في العقارات المشتركة، وإنما أوردوا تعريفات عديدة للوحدات المفردة في التملك العمودي المتمثل في ملكية الشقق والطبقات، حيث عرفها جانب من الفقه بأنها "الأجزاء المفردة في البناء متعدد الطبقات التي ينقسم إليها البناء، حيث إن كل طبقة أو شقة في البناء تكون مملوكة ملكية مستقلة لأحد الأشخاص. وتشمل الطبقة أو الشقة على كل ما هو معد للاستعمال

²² . راجع المادة (10) من القانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في أمانة دبي والتي نصت على أنه: "أ، تعتبر مواقف السيارات التي تنص التشريعات المعتمدة لدى الجهة جزءاً لا يتجزأ من الوحدة ولا يجوز فصلها عنها أو بيعها بصورة مستقلة عنها.

ب، على المطور تسجيل الوحدة ومواقف السيارات المخصصة لها باسم وفقاً للتعليمات التي تصدرها المدير في هذا الشأن، ولا يجوز في جميع الأحوال بيع الوحدة أو التصرف بها بمعزل عن مواقف السارات المخصصة لها"

الخاص بالمالك، وما يوجد داخل الطبقة أو الشقة من حواجز فاصلة بين الحجرات، وما فيها من أنابيب الماء والغاز وأسلاك الكهرباء والأدوات الصحية وغيرها من الأدوات المثبتة، وكذلك يشتمل الباب الخارجي والأبواب الأخرى والنوافذ والشرفات. أما الجدران الرئيسية والأرضية والسقف، فهذه كلها تعد من الأجزاء الشائعة، ولكن البلاط والأخشاب التي تكسو الأرضية والسقف والجدران هي ملك خاص لمالك الطبقة أو الشقة.²⁴

ويرى جانب آخر بأنها "انقسام البناء إلى عدة أجزاء لكل جزء مالك مستقل بها، حيث تكون الأرض المقام عليها البناء، وهيكله، وأجزائه المعدة للاستعمال المشترك، ملكية شائعة شيوخاً إجبارياً بين جميع الملاك."²⁵

في حين عرفها جانب من الفقه²⁶ بأنها "أن يتعدد ملاك البناء الواحد، فيكون لكل منهم طبقة أو شقة يملكها ملكية مفرزة، ويملكون جميعاً على الشيوع بعض الأجزاء المشتركة في البناء، وملكيتهم في تلك الأجزاء تعد ملكية شائعة إجبارية."²⁷

وقد اشارت محكمة النقض المصرية في تطبيقاتها إلى مفهوم نظام الطبقات والشقق فبينت مفهوم الوحدة المفرزة بشكل تفصيلي حيث قضت بأن "النص في المادة 856 من القانون المدني على تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة فإن البين من النص سالف الذكر أن تلك الملكية وإن كانت لملاك مختلفين إلا أنها تنقسم في كيانها إلى أجزاء مفرزة تتمثل في الطبقات والشقق التي ينقسم إليها البناء، ومن ثم تكون كل طبقة أو شقة فيها مملوكة ملكية مستقلة لمالكها على سبيل الاختصاص ويكون له استعمالها واستغلالها أو التصرف فيها بالبيع"²⁸

²⁴ . راجع د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية)، الجزء الثامن، دار الشروق، ص 921.

²⁵ . راجع د. محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري، دار النهضة العربية، 2000م، ص 327.

²⁶ . راجع د. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، دار الجامعة الجديد، الإسكندرية، 2004، ص 99.

²⁷ . وقد عرف فقهاء المسلمون هذا النظام ونظموا أحكامه في وضع قواعد لحق العلو، وحق السفلى – أنظر في ذلك على سبيل المثال: محمد بن أحمد بن أبي سهل السرخسي، المبسوط، دار المعرفة، بيروت، ط 2، ج 17، ص 91، ومن كتب الفقه المالكي – محمد بن أحمد ابن عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي – على الشرح الكبير، دار إحياء الكتب العربية – عيسى البابي الحلبي – ج 3، ص 14، ، ومن كتب الفقه الشافعي – شرف الدين الرملي – نهاية المحتاج – ط مصطفى الحلبي – ج 4، ص 131، من كتب الفقه الحنلي، منصور بن يونس بن إدريس البهوتي – كشف القناع على متن الاقتناع – ط دار الكتب العلمية – بيروت – ج 3، ص 116. – مشار إليه د. علي أحمد اشكورفو، حقوق ملاك الطوابق والشقق في التشريع الليبي، دراسة في ضوء أحكام القانون المدني والقانون 19 لسنة 1985م بتنظيم الملكية المشتركة للمباني، مجلة البحوث القانونية، س 4، ع 1، جامعة مصراته، كلية القانون، 2016، هامش رقم 2، ص 240.

²⁸ . راجع (الطنن رقم 6401 لسنة 62 ق – جلسة 2000، 31، 5، م. السيد خلف محمد، قضاء النقض في الملكية (في أربع وسبعين

وتجدر الإشارة إلى أنه وفي إطار الحديث عن تعريف الوحدات المفزة قد عرفت محكمة التعقيب التونسية الشقة بأنها "وحدة عقارية مستقلة بذاتها عن بقية الشقق الأخرى التي تتركب منها العمارة، ولا شيوخ إلا في المرافق كالمدخل والمدرج والسلم ونحو ذلك".²⁹

مما سبق، يتبين أن الفقه والقضاء ركّزا على تعريف البناء العمودي دون الأفقي، نتيجة شيوخ هذا النوع في ذلك الوقت، على عكس البناء الأفقي الذي لم ينتشر إلا مؤخرًا. بناءً على ذلك، يمكننا القول بأن الوحدة المفزة في العقارات المشتركة تعني أي جزء مملوك بشكل مستقل، سواء كانت شقة أو طابقًا أو بيتًا أو فيلا أو محلاً أو مكتبًا، بحيث يكون مملوكًا لشخص واحد أو أكثر. وتشمل الوحدة المفزة كل ما هو مخصص للاستعمال الخاص بالمالك داخل الوحدة، باستثناء خدمات المرافق التي تخدم الأجزاء المشتركة.

ثالثاً: خصائص ملكية الوحدات المفزة في العقارات المشتركة

لا شك أن خاصية الاستثناء وانفراد المالك دون غيره بما يملكه تعد من أهم خصائص حق الملكية³⁰، حيث يتفرد هذا الحق بالعديد من الخصائص التي تميزه عن غيره من الحقوق، ومن ذلك كونه حق جامع أي أنه يخول صاحبه كافة السلطات من استعمال واستغلال وتصرف³¹، وأنه حق مانع أي أن لمالك العقار الاستثناء وحده بكافة السلطات دون غيره، وكما أنه حق دائم أي أن حق الملكية لا ينقضي إلا بهلاك الشيء، وبالتالي يمكن القول بأن حق الملكية هو الحق العيني الكامل.

ويعتبر المنظور التقليدي للفقه حق الملكية حقاً مطلقاً يجمع تحت هذا المدلول الموجز كل الخصائص المختلفة التي يراها ثابتة لهذا الحق، وأن كان لمثل هذا المنظور ما يبرره، إلا أنه ينبغي الحذر من تقبل جميع المعاني التي قد تتطوي على صفة الإطلاق، حيث المقصود بالصفة أنه حق جامع لكافة السلطات من استعمال واستغلال وتصرف فيما

عاماً) الطبعة الثانية، مجموعة السهبان القانونية، المركز القومي للإصدارات القانونية، ص102
²⁹ . راجع القرار التعقيبي المدني عدد 22067 مؤرخ في 2 مايو 1989، مجلة القضاء والتشريع عدد 5 لسنة 1990، ص81. مشار إليه لدى رياض الجمل، مفهوم الأجزاء المفزة والمشاركة، مجلة بحوث ودراسات قانونية، ع7، جمعية الحقوقيين، 2012، ص52.
³⁰ . راجع د. حسن علي الدندون، الحقوق العينية الأصلية، شركة الرابطة للطباعة والنشر المحدودة، بغداد، 1954، ص28 و ص29.
³¹ . راجع فاطمة الزهراء التادلي، الجزء المفز بين حق الملكية وضوابط النظام الأساسي للملكية المشتركة، مجلة المنبر القانوني، العدد 11، 2016، ص67.

يملك الفرد.³² فإن هذا الاطلاق لا ينطبق على نظام تملك الوحدات العقارية المفترزة وذلك بسبب القيود القانونية والاتفاقية التي تفرض على الملاك.

وبالنظر لشمول ملكية الوحدات المفترزة في العقارات المشتركة على أجزاء معدة للاستعمال الخاص وتسمى بالوحدات المفترزة وأجزاء معدة للاستعمال المشترك وتسمى بالأجزاء المشتركة، من هنا نستطيع تحديد خصائص هذه الصورة من صور الملكية بالآتي:

1- حق ملكية الوحدات المفترزة حق جامع

تعد هذه الخاصية من أبرز خصائص حق الملكية وأعظمها أثراً، إذ أنها تخول المالك الحق في مباشرة سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف على الشيء الذي يملكه مما يمكنه من الحصول على كافة المنافع والحقوق التي يمكن أن يتيحها له الشيء محل الحق³³، فهل يعد حق ملكية الوحدات المفترزة حق جامع فيكون لمالك الوحدة الحق في أن يستعمل وحدته ويستغلها ويتصرف فيها كما يشاء كما هو الحال بالنسبة للمالك في الملكية العادية؟

الأصل أن لمالك الوحدة المفترزة جميع السلطات المخصصة للمالك في الملكية العادية ولا خلاف بينهما إلا في القيود المفروضة بسبب حالة الشيوع الخاصة إلا إن الطبيعة الخاصة لملكية الوحدات المفترزة سواء في نظام التملك الأفقي أو العمودي تفرض على المالك بعض القيود في طريقة استعماله للوحدة المفترزة، فمالك الوحدة المفترزة لا يستطيع أن يستعمل وحدته في غير الغرض الذي أعدت له، ولا يستطيع أن يغير في شكل وحدته الخارجي كما يفعل المالك في الملكية العادية.³⁴

وعليه فإن للمالك في الملكية المشتركة حق استعمال واستغلال ملكه وفقاً للقواعد العامة

³² راجع د. حسن كيرة، الحقوق العينية الاصلية (الجزء الأول)، حق الملكية، الطبعة الأولى، لا ن، 1958، ص 167.
³³ راجع د. هدى سعيد النمر، القيود التي ترد على تصرفات مالك المبنى المقسم إلى شقق وطبقات، رسالة دكتوراه مقدمة لجامعة عين شمس، 1989، ص 59، وراجع د. منير محمد أحمد الصلوي ود. منصور قاسم حسن، الحقوق العينية الاصلية (حق الملكية في ذاته)، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 45.
، وراجع د. رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، 2012، ص 16 وما بعدها.
³⁴ راجع د. أحمد عبد العال أبو قرين، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على اجزائها المشتركة، مرجع السابق، ص 55

بينما يكون حقه في التصرف مقيداً، إذ لا بد أن يرتبط تصرفه في ملكية الأجزاء المفترزة بالأجزاء المشتركة والعكس صحيح، في حين أن استعماله واستغلاله للجزء المفترز لا يرتبط بالجزء المشترك بأي حال من الأحوال.³⁵

2- حق ملكية الوحدات المفترزة حق مانع:

ويقصد بهذه الخاصية أن للمالك وحده دون سواه أن يستأثر بمزايا ملكه جميعها وأن يمنع الآخرين من التدخل في شؤون ملكه أو منافسته أو مشاركته في التمتع بهذه المزايا³⁶، ولا جرم أن خاصية الاستئثار وانفراد المالك دون غيره بمزايا ملكه تعد من أهم مميزات حق الملكية³⁷، ويختلف الأمر عند الرجوع لموضوع دراستنا، إذ يجب أن نفرق بين أمرين هما: ملكية الوحدة المفترزة وملكية الحصة في الأجزاء المشتركة في العقار.

أما بالنسبة للوحدة المفترزة فللمالكها خاصية الاستئثار، إذ يتوافر لديه حق الاستعمال والاستغلال والتصرف فيما يملك من دون أن يشاركه أحد في ذلك³⁸، فالوحدة المفترزة مقصورة على صاحبها بمعنى أن لمالك الوحدة دون غيره الحق في كافة المزايا والسلطات التي يخولها له حق الملكية، الأمر الذي يترتب عليه أنه ليس للغير استعمال شيء غير مملوك له حتى وأن لم يترتب على هذا الاستعمال إضرار بالمالك.³⁹

وأما بالنسبة للأجزاء المشتركة فليس لمالك الوحدة المفترزة أن ينفرد باستغلالها كلها أو جزء منها كتأجير المصعد أو الحديقة أو الفناء المشترك، وقياساً على ذلك لا يمكن استغلال المرافق المعدة لخدمة العقار في التملك الأفقي فلا يجوز لمالك الوحدة المفترزة تأجير المسابح أو المساحات الخضراء أو البرك والنوافير لكونها من العقارات المشتركة.⁴⁰

3- حق ملكية الوحدات المفترزة حق دائم

³⁵ . راجع د. سماح عبد الفتاح عطية عفيفي، أحكام ملكية أسطح العمارات: دراسة مقارنة، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة عين شمس، كلية الحقوق، م ج 58، العدد 2، 2016، ص 515.

³⁶ . راجع د. منير محمد أحمد الصلوي ود. منصور قاسم حسن، مرجع سابق، ص 48.

³⁷ راجع د. حسن كيرة، مرجع سابق، ص 1.

³⁸ راجع د. فاروق الاباصيري، أحكام الحقوق العينية في القانون القطري، لاط، دار النهضة العربية، 2015، 2016، ص 25 وما بعدها.

³⁹ راجع د. سماح عبد الفتاح عطية عفيفي، مرجع سابق، ص 514.

⁴⁰ . راجع د. مصطفى عبد السيد الجارحي، مرجع سابق، ص 30 وما بعدها.

ويقصد بدوام حق الملكية أنه يبقى قائماً وموجوداً ولا يتأثر بمرور الزمان⁴¹، إذ أنه يبقى ما بقي الشيء قائماً، ولا ينقضي إلا بهلاكه. فالملكية تنتقل من الشخص إما في أثناء حياته أو بعد وفاته إلى ورثته أو إلى غيرهم بالوصية، فحق الملكية ينتقل من المالك إلى غيره بالتصرفات الناقلة للملك كالبيع أو الهبة. وهو ما يعبر عنه بأن الملكية تتأبد بانتقالها. وبالتالي فإن تغير أشخاص الملاك أو تعاقبهم لا يتعارض مع استمرار الملكية أو دوامها. ودوام الملكية وفقاً لهذا المعنى يميزها عن غيرها من الحقوق العينية أو الحقوق الشخصية، فالحقوق العينية الأصلية الأخرى كحق الانتفاع أو الارتفاق، هي حقوق مؤقتة بطبيعتها. فحق الارتفاق ينقضي إذا فقد الارتفاق كل منفعة له أو بقي له فائدة محدودة، وكذلك فإن حق الانتفاع ينقضي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المتفق عليه لانقضائه.⁴²

ويترتب على الطبيعة الدائمة لحق الملكية أنه لا يجوز أن تقتصر بأجل فاسخ وإلا كانت ملكية مؤقتة، ذلك أن اقتران الملكية بأجل يتنافى مع كونها حقاً دائماً، فلا يصح الاتفاق مثلاً على أن يكتسب المشتري ملكية المبيع لمدة عشر سنوات فقط، فهذا الاتفاق الذي يضيف الملكية إلى أجل فاسخ يتنافى مع طبيعة الملكية ويكون باطلاً، ويمكن حمل مثل هذا الاتفاق على أنه إنشاء لحق انتفاع حيث يقبل هذا الحق بطبيعته التأقيت.⁴³

وتطبيقاً لذلك فإن حق مالك الوحدة المفردة على وحدته حق دائم، فإذا نقل ملكيتها إلى مالك آخر، فإن الملكية ذاتها لا تزول، بل ينتقل للمالك الجديد، وإذا مات مالك الوحدة انتقلت ملكيتها إلى ورثته.⁴⁴

وبعد بيان خصائص الملكية نستخلص أن ملكية الوحدات المفردة وإن كانت تتمتع بذات خصائص حق الملكية، بحيث يكون لمالك الوحدة المفردة الحق في استعمال وحدته واستغلالها والتصرف فيها كما هو الحال في الملكية العادية. إلا أنه يتقيد في سلطاته

⁴¹ راجع د. فاروق الاباصيري، مرجع سابق، ص30.

⁴² راجع د. احمد عبد العال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع، مكتب الرسالة الدولية للطباعة والكمبيوتر، الطبعة الأولى، 1999، ص19.

⁴³ راجع د. محمد حسن منصور، الحقوق العينية الأصلية (الملكية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية) دار الجامعة الجديد للنشر، الإسكندرية، 2003، ص16.

⁴⁴ د. منير محمد أحمد الصلوي ود. منصور قاسم حسن، مرجع سابق، ص 50.

على وحدته المفترزة فضلاً عن القيود العامة التي تقع على كل مالك⁴⁵ بقيود خاصة تختلف من حالة إلى أخرى ومصدر هذا الاختلاف إما أن يكون النظام الداخلي للملكية الوحدة أو الغرض الذي أعدت له الأجزاء الخاصة، حيث يجوز للمطور العقاري أن يقيد المالك بشكل الوحدة من الخارج من ناحية اللون والشكل حتى وإن لم يكن منصوص عليها قانوناً، ولكن تم الاتفاق عليها في النظام الداخلي.⁴⁶

الفرع الثالث

أسباب تملك الوحدات المفترزة في العقارات المشتركة

إن الأسباب التي تؤدي إلى تملك الوحدات المفترزة في العقارات المشتركة عديدة منها ما يكون قبل الانشاء كالبيع على الخارطة ومنها ما يكون بعد الانشاء كالبيع والهبة والوصية والميراث والتي تم تنظيمها وفقاً للقواعد العامة في القانون المدني وأحكام الشريعة الإسلامية⁴⁷، ألا أن السبب الأكثر تحققاً على أرض الواقع هو البيع على الخريطة حيث أن التطور العمراني الذي شهدته مملكة البحرين أدى إلى ظهور نمط جديد من العقود والتي تعرف بعقود البيع على الخريطة، الأمر الذي دفع المشرع إلى إيجاد تنظيم تشريعي يواكب هذا التطور، فتملك العقارات بات أمراً لا يقدر عليه إلا الميسورون وخاصة مع ازدياد عدد السكان وكثرة الطلب على العقارات مما أدى إلى ارتفاع أسعارها إلى حد كبير لا يستطيع الفرد تحمله، وأمام هذه المعضلة كان لا بد من تدخل المشرع البحريني لإيجاد الحلول المناسبة لمواجهتها.

⁴⁵ وعلى سبيل الاستئناس، ويقصد بالقيود العامة مجموعة الالتزامات التي يفرضها القانون على كل مالك، والتي ترسم الإطار العادي لحق الملكية. حيث يقع على مالك الوحدة المفترزة ما يقع على غيره من الملاك من قيود يفرضها القانون بموجب الأحكام العامة لحق الملكية، فعلى سبيل المثال لا يحق للمالك تخصيص ملكه لاستعمال غير مشروع أو بما يتسبب في الحاق أضرار غير مشروعة للآخرين، ويكون الاستعمال غير مشروع إذا كان مخالفاً لقاعدة قانونية أياً كان مصدرها سواء كانت نصاً تشريعياً أم عرفاً أم قاعدة أصولية مصدرها الشريعة الإسلامية أم قواعد العدالة.

⁴⁶ وعلى سبيل الاستئناس، قد نص البند 6.6 من اتفاقية بيع الشقق السكنية في مراسي البحرين المؤرخة في 2016/4/18 على أنه "لا يجوز للمشتري أن يقوم بإجراء أي تعديل أو إضافة أو محو لأي جزء من أجزاء السطح الخارجي الخاص بالوحدة (بما في ذلك دون أن يقتصر على، أطباق الساتلايت أو الهوائيات) أو أن يقوم بإنشاء أية تحسينات على الوحدة دون موافقة خطية مسبقة من البائع".

– وراجع د. مصطفى عبد السيد الجارحي، المرجع السابق، ص 31 وما بعدها. – وراجع د. أحمد عبد العال أبو قرين، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المشتركة، مرجع السابق، ص 55 وما بعدها

⁴⁷ وعلى سبيل الاستئناس، قد تتحقق الأسباب العامة للتملك قبل الانشاء كما هو الحال لو أن شخص توفي بعد إبرام عقد البيع الابتدائي لعقار لازال تحت الانشاء الأمر الذي يؤدي إلى إبرام عقد البيع النهائي بين المطور العقاري وورثة المنتفع لانتقال الحقوق في عقد البيع الابتدائي لهم.

ولا شك أن غياب التنظيم العقاري قبل صدور قانون التنظيم العقاري رقم 27 لسنة 2017 أدى إلى ظهور العديد من المشكلات في الوقت التي بدأت فيه شركات التطوير العقاري ببيع العقارات على الخريطة فعلاً، ولا يخفى على القارئ أن مملكة البحرين قد شهدت تطور عمرانياً كبيراً⁴⁸ منذ بداية ألد 2000، من خلال المشاريع الإسكانية المتمثلة في المدن والأحياء السكنية والتي تضم الوحدات المفزة سواء بيوت سكنية، فلل، أو وشقق في العقارات المشتركة، وهذا التطور أدى لظهور العديد من المشكلات التي بدأت تتطور مع تطور هذه المشاريع.

وسوف نسلط الضوء على مفهوم البيع على الخريطة بالقدر الذي يتعلق بموضوع دراستنا كونه أحد أهم أسباب تملك الوحدات المفزة في العقارات المشتركة من خلال بيان مفهوم بيع العقار على الخريطة، ودراسته كسبب من أسباب تملك الوحدات المفزة.

أولاً: البيع على الخريطة وتنظيمه القانوني

أن تملك الوحدات المفزة في العقارات المشتركة إما أن يحصل ابتداء من خلال التملك قبل الانشاء وهو ما يطلق عليه البيع على الخريطة⁴⁹، أو أن يحصل بعد اكتمال البناء عن طريق بيع الوحدة، وعليه سنخصص هذا الفرع للبيع على الخريطة من خلال بيان مفهوم هذا العقد ومن ثم الانتقال لتنظيمه القانوني:

1- مفهوم البيع على الخريطة

عرف المشرع البحريني عقد البيع على الخريطة وذلك بأنه: "بيع الوحدات العقارية المفزة على الخريطة قبل إنشائها أو اكتمال بنائها."⁵⁰ أما المشرع الإماراتي عرف البيع على الخريطة على أنه: "بيع للوحدات العقارية المفزة على الخارطة أو التي لم يكتمل انشاءها."⁵¹ ألا أنه لم يرد في القانون المدني البحريني ولا في القوانين المدنية العربية

⁴⁸ راجع د. عمرو طه بدوي محمد، النظام القانوني للتطوير العقاري، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، 2020، ص 25.
⁴⁹ راجع د. وليد محمد سعد خليفة، النظام القانوني لعقد بيع العقار على الخريطة (دراسة مقارنة) لاط، دار النهضة العربية، القاهرة، 2019، ص 37 وما بعدها.

⁵⁰ راجع المادة (1) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017.
⁵¹ راجع المادة (2) من القانون رقم 9 لسنة 2009 الخاص بتعديل القانون رقم 13 لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في أمارة دبي.

تعريف لعقد البيع على الخريطة، وذلك خلافاً للمشرع الفرنسي الذي عرف عقد البيع على الخريطة على أنه: "بيع عقار تحت الإنشاء هو الذي يلتزم بمقتضاه البائع ببناء (أو إقامة) عقار خلال مدة يحددها القانون".⁵²، وفي حين عرفه المشرع المغربي بأنه: "يعد بيع العقار في طور الإنجاز كل اتفاق يلتزم البائع بمقتضاه بإنجاز عقار داخل أجل محدد، كما يلتزم فيه المشتري بإداء الثمن تبعاً لتقدم الأشغال، ويحتفظ البائع بموجبه بحقوقه وصلاحياته، باعتباره صاحب المشروع إلى غاية انتهاء الأشغال".⁵³

وعليه نرى وإن كان هناك بعض الاختلافات في تعريفات المشرعين لعقد البيع على الخريطة إلا أنهم جميعهم اتفقوا على أن أهم ما يميزه، أن المطور يلتزم بالبناء ونقل وتسليم الوحدة العقارية التي لا يوجد منها وقت البيع سوى التصاميم⁵⁴ في مدة محددة، ويلتزم المشتري بسداد الثمن في الوقت المتفق عليه.⁵⁵

ومن خلال ذلك، يمكننا استنتاج أن البيع على الخريطة هو عقد يتم بموجبه بيع وحدات عقارية مفرزة على الخريطة قبل إنشائها بالكامل أو قبل اكتمال بنائها. وفي هذا النوع من العقود، يلتزم البائع بإنجاز العقار داخل المدة المحددة، بينما يلتزم المشتري بأداء الثمن وفقاً لتقدم الأعمال. يحتفظ البائع بحقوقه وصلاحياته كصاحب للمشروع حتى انتهاء الأعمال.

وبناءً على ما تقدم، نؤيد تعريف المشرع المغربي لعقد البيع على الخريطة والذي بين فيه مفهوم الالتزام بالبناء وتنفيذ العقار وتوفير المواصفات المتفق عليها، بالإضافة إلى الالتزام بدفع الثمن فيما يتعلق بتقدم الأعمال. كما أكد على حقوق البائع كصاحب المشروع حتى اكتمال الأعمال.

وقد عرفه بعض الفقهاء على أنه العقد الذي يرد على محل لم ينشأ بعد وبموجب هذا العقد يتعهد البائع بإنشاء عقار معين وفقاً للمواصفات المحددة في وثيقة العقد، كما يتعهد

⁵² راجع المادة (1/1601) من القانون رقم 3 يناير 1976.

⁵³ راجع تعديل المشرع المغربي لقانون الالتزامات والعقود في عام 2002 بمقتضى القانون (0044) الصادر بتاريخ 2002/10/3م.

⁵⁴ راجع د. عمر طه بدوي محمد، مرجع سابق، ص 112.

⁵⁵ راجع د. وليد محمد سعد خليفة، مرجع سابق، ص 42.

ينقل ملكية العقار إلى المشتري مقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري له.⁵⁶

وفي سياق متصل نجد البعض الآخر من الفقه عرف عقد البيع على الخريطة بأنه عقد يتملك المشتري بموجبه عقاراً لم يبدأ البائع ببنائه بعد، أو لم يكتمل بناءه حين التعاقد وفيه يتعهد البائع ببناء العقار المتفق على مواصفاته خلال المدة المتفق عليها مقابل تعهد الأخير بدفع أقساط الثمن في مواعيدها.⁵⁷

وأخيراً، وبتمحيص كافة التعريفات نرى أن عقد البيع على الخريطة هو عقد يُبرم بين البائع والمشتري لبيع وحدات عقارية محددة تم تعيينها على الخريطة قبل الشروع في البناء أو اكتماله، ويتضمن هذا العقد التزامات قانونية متبادلة بين البائع بتنفيذ وإتمام البناء وفقاً للمواصفات والشروط المحددة في العقد والالتزام على المشتري تحدد آلية دفع الثمن وجدولة المدفوعات المتعلقة بتقدم الأعمال لحين إتمام البناء.

وقد حدد أحد الفقهاء⁵⁸ الخطوات التي تنتهي بإبرام عقد البيع على الخريطة في حالة طرح أحد الشركات المرخص لها للراغبين في التملك على الخريطة بالخطوات الآتية:

1- شراء الشركة لقطعة أرض معلومة صالحة للبناء، وتقوم بتحضيرها للبناء على نفقتها الخاصة.

2- بعد أن تنتهي الشركة من جميع المعاملات بالشكل المطلوب، ويصبح بإمكانها البدء ببناء الوحدات، تعلن للناس عن استعدادها لبيع هذه العقارات.

3- يحضر الشخص الراغب بالشراء إلى مقر هذه الشركة، فيتم إطلاعه على النقاط التالية بشكل مفهوم:

- موقع الأرض
- خرائط وصور دقيقة تبين مساحة وشكل المشروع بالكامل، بالإضافة إلى ما ذكر يجب ذكر كل ما يتضمنه من عقارات.

⁵⁶ . راجع د. سمير عبد السميع الأودن، تملك وحدات البناء تحت الانشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الأولى، مكتبة ومطبعة الاشعاع الفنية، الإسكندرية، 2001، ص9.

⁵⁷ . راجع ضحى محمد سعيد النعمان، مفهوم بيع العقار على الخارطة وتكييفه القانوني، بحث منشور في مجلة الشريعة والقانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، العدد 49، السنة 26 ص222.

⁵⁸ . راجع د. محمد توفيق رمضان البوطي، البيوع الشائعة وأثر ضوابط المبيع على شرعيتها، دار الفكر، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، 2005م، ص 182، مشار إليه لدى راجع المرجع السابق، ص 223.

- خرائط وصور دقيقة تصف العقار وصفاً دقيقاً يتضمن الأمور التالية:
- 1. مكان المشروع، الطابق، الجهة، عدد الغرف، مساحة كل منها، الملاحق، نوع الخامات المستخدم (الأبواب، البلاط، الدهان....) وغير ذلك من المواصفات الضرورية.
- 2. يتم الاتفاق بين الشركة والزبون على الأمور التالية:
- الثمن المتفق عليه.
- جزء من الثمن ويعتبر دفعه أولى والغالب ان يتم دفعه عند توقيع العقد
- الاتفاق على جدول الأقساط المتفق التي قد تكون سنوية أو شهرية.
- يتم الاتفاق على أجل معلوم بالأشهر، أو بالسنين، لتسلم المبيع موضوع العقد، على شرط أن يلتزم المشتري بالأقساط المحددة في أوقاتها، فإن تأخر في الدفع يتأخر التسليم (ليس من الضروري أن تكون الشركة قد قبضت كامل المبلغ قبل التسليم، بل غالباً ما تكون مدة التقسيط أطول من مدة التسليم فربما تكون مدة التقسيط 5 سنوات، بينما تتعهد الشركة بالتسليم بعد سنتين، فيكمل الزبون دفع ما تبقى بعد التسليم حسب الاتفاق).⁵⁹

ثانياً: التنظيم القانوني للبيع على الخريطة

يعد البيع على الخريطة من التصرفات الناقلة للملكية، فغالباً ما تُكتسب ملكية الوحدات المفردة نتيجة تصرف المطور العقاري بالشقة أو الفيلا وذلك ببيعها على الخريطة للغير، وبعبارة أخرى عادة ما يتم التملك بعقد البيع على الخريطة عندما تكون الوحدة العقارية تحت الإنشاء، وهو ما يسمى بالبيع على الخريطة⁶⁰.

فالتبيعة الخاصة التي يتميز بها هذا العقد من حيث التزام البائع ببناء الشقة أو الفيلا وتسليمها في الموعد المتفق عليه يُدخل هذا العقد من ضمن العقود التي تحتاج لتنظيم خاص لذلك نجد أن المشرع البحريني قد نظم عقد البيع على الخريطة تنظيمياً خرج به عن قواعد البيع واقترب به من عقد المقاوله الأمر الذي يحتم علينا دراسته كسبب من

⁵⁹. راجع، المرجع السابق، ص223

⁶⁰. د. ياسر عبد الحميد الافتتاح، بيع عقار قيد الانشاء بين عدم الغرر، ع57، جامعة الحسن الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، مختبر البحث قانون الاعمال، مجلة القانون والاعمال، 2020، ص195.

أسباب تملك الوحدات المفترزة.⁶¹

ويكتسب عقد بيع العقار على الخريطة أهمية واسعة في ظل المخاوف التي تحيط به، فالتنظيم القانوني الذي جاء به المشرع البحريني ما كان إلا لحماية المشتري من هذه العقود التي تعد الوسيلة المثلى لجمع أموال الناس والتصرف بها خلافاً للعقد المبرم بين الطرفين، حيث حثمت مصلحة المشتري باعتباره الطرف الضعيف وضع نصوص قانونية تحميه طوال مراحل التعاقد حين فرض على المطور العقاري استخراج ترخيص قبل البدء بالمشروع وقيد المشروع بسجل مشاريع البيع على الخريطة.⁶²

فبيع العقار على الخريطة هو عقد يجب أن تتوفر فيه كافة الأركان من رضا⁶³ ومحل⁶⁴ وسبب⁶⁵، وحتى يكون الرضا في العقد صحيحاً يجب أن يتضمن الإيجاب كافة العناصر الجوهرية والاساسية للعقد المراد إبرامه، من مواصفات البناء والمدة اللازمة لإنجاز البناء وتكاليف إنجاز البناء. وهذا العقد يتم قبل البدء بالبناء حيث يكون العقار المباع قطعة أرض خالية وهذه الأرض مسجلة باسم البائع (المالك) في التسجيل العقاري.⁶⁶ لكن قد يحدث أيضاً أن تكون هذه الأرض مرهونة لأحد البنوك المحلية الأمر الذي سبب العديد من المشاكل التي حصلت في السابق بان ينتقل العقار للمشتري مثقلاً بالرهن ولا يستطيع المطور العقاري نقل ملكية الوحدة دون أن تكون مثقله بالرهن، ولكن قد تصدى المشرع لحالة رهن مشروع البيع على الخريطة والزم المؤسسة التي سيقترض منها المطور العقاري أن تضع هذه المبالغ في حساب الضمان وأن يتم التصرف فيها وفقاً لأحكام القانون.⁶⁷ وقد بين القانون⁶⁸ التزام المطور العقاري بإخطار المشتري كتابة بالرهن والنص عليه

⁶¹ د. محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء (دراسة مقارنة في القانون المصري والفرنسي والكويتي)، الطبعة الأولى- وراجع د. هدى مجدي نور، إدارة عقود الإنشاء وطرق تسوية المنازعات الناشئة عنها، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2020م، ص7.

⁶² راجع المادة (18) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017.

⁶³ راجع د. وليد محمد سعد خليفة، مرجع سابق، ص 89.

⁶⁴ المرجع السابق، ص 148.

⁶⁵ المرجع السابق، ص 155.

⁶⁶ راجع م.م. أحمد هاشم عبد - م. م. مثنى عبد الكاظم ما شاف، عقد البيع على الخريطة (دراسة مقارنة)، كلية الحقوق، جامعة ميسان، العراق ص11.

⁶⁷ راجع المادة (24) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017.

⁶⁸ راجع المادة (10) من القرار رقم 2 لسنة 2018.

في عقد البيع ورفع شارة القيد عن أي وحدة قام المشتري⁶⁹ بسداد كامل ثمنها وأودعه في حساب الضمان، وبهذه المادة يكون المشرع قد وضع حداً للعديد من المشكلات التي كانت تواجه الأفراد من خلال شرائهم لوحدات مرهونة دون علمهم بذلك.

وبعد أن يقوم المطور العقاري بأخذ الموافقات الأولية للبناء، فإنه يقوم بإغراء المشتري على التعاقد من خلال الإعلانات التي قد تحتوي أحياناً على التضليل والغش الإعلاني للتأثير على إرادة المشتري ودفعه للتعاقد.⁷⁰

وقد ألزم المشرع البحريني عدم تضمين الإعلانات أية عبارات خادعة أو غير دقيقة، وذكر كل البيانات والمعلومات الضرورية للمشتري حتى يقدم على الشراء وهو مطمئن ومدرّك لحقيقة ما قد يقدم عليه.⁷¹ وقد تصدى المشرع لهذه المسألة حيث حظر على المطور العقاري أن ينشر أي إعلان لبيع الوحدات العقارية إلا بعد تمام قيد تلك الوحدات في سجل قيد البيع على الخريطة والحصول على ترخيص بالإعلان من المؤسسة والجهة المعنية.

وكما يجب أن يكون هذا الإعلان مفهوماً وواضحاً⁷²، وفي حال استخدام طرق احتيالية لدفع المشتري على التعاقد لشراء عقار لا يحمل المواصفات التي تم الإعلان عنها، فهنا يحق للمشتري اللجوء للقضاء وإبطال عقد البيع باعتبار أن الرضا قد شابته عيب من عيوب الإرادة.⁷³

ومن ثم نأتي لمرحلة التعاقد والتي لم يتركها المشرع للأفراد بل نص في القرار رقم 2 لسنة 2018 على أهم البنود التي يجب ان تتوافر في العقد ((فأوجب أن يتضمن عقد البيع البيانات الآتية:

1- أسم وعنوان المشتري، والمطور ورقم رخصته.

⁶⁹ راجع د. وليد محمد سعد خليفة، مرجع سابق، ص 102.

⁷⁰ راجع المادة (5) من القرار رقم 6 لسنة 2018 بشأن تنظيم عمل والتزامات وواجبات المطورين.

⁷¹ راجع د. محمد عبد الظاهر حسن، الجوانب القانونية للمرحلة السابقة على التعاقد، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000، ص 134- راجع المادة سالفة الذكر.

⁷² راجع د. أحمد محمد الرفاعي، الحماية المدنية للمستهلك (إزاء المضمون العقدي) لاط، دار النهضة العربية، 1994، ص 104.

⁷³ راجع د. عبد المنعم موسى إبراهيم، حماية المستهلك، لاط، منشورات الحلبي، بيروت، 2007، ص 188.

- 2- اسم المشروع والموقع ورقم ترخيص المشروع.
- 3- تاريخ إنجاز المطور للوحدة وتسليمها للمشتري.
- 4- عدد الوحدات العقارية ووصفها ومواصفاتها بما في ذلك أبعاد الوحدة والحقوق المرتبطة، وكذا المواقف والحقوق الخاصة في الأجزاء المشتركة.
- 5- جميع تفاصيل العقار المشترك.

ويعتبر باطلاً كل عقد لم يتضمن أي بيان من هذه البيانات.))

وبناءً على ما تقدم، فإن بيع العقار على الخريطة يعد من البيوع المستقبلية، الأمر الذي يوجب على المطور العقاري أن يفصل في الوحدة العقارية بشكل نافي للجهالة كونها لا زالت غير مشيدة، وعدم الاعلام من قبل البائع قد يؤثر سلباً على المشتري في دفعه إلى التوهم والغلط في صفات الوحدة الجوهرية، ولو علم بهذه الصفات لما أقدم على التعاقد.⁷⁴

ويتضح مما تقدم، أن التزام البائع بالإعلام هو أحد ضمانات حماية المشتري في عقد البيع على الخريطة، فالعلاقة بين طرفي العقد تمتاز بأنها تقوم بين طرف عالم بكل خبايا وثنايا محل العقد وطرف آخر يفنقر للعلم والدراية بهذا المحل، وهذا الالتزام هو السبيل لإعادة التوازن بين الطرفين وتحقيق أكبر قدر من الحماية.⁷⁵

وبعد إتمام إبرام عقد البيع على الخارطة يترتب على كلا الطرفين العديد من الالتزامات التي تحتاج إلى بعض الوقت لتنفيذها، ومن أهم هذه الالتزامات بناء الوحدة العقارية أياً كان نوع هذه الوحدة سواء كانت شقة أم فيلا، فيجب على البائع أن يحدد أوصاف العقار الذي ينوي إنشاءه تحديداً كافياً وناظياً للجهالة الفاحشة.⁷⁶

إن من أهم الالتزامات التي يترتبها عقد البيع على الخريطة على عاتق المطور العقاري الالتزام بتشديد البناء، وبالتالي يجب على الأخير إقامة البناء وفقاً للمواصفات التي تم الاتفاق عليها بين الأطراف بحيث يكون صالحاً للغرض المخصص له، وفي هذه المرحلة

⁷⁴ . راجع م. م أحمد هاشم عبد - م. م مثنى عبد الكاظم ما شاف، مرجع سابق، ص12.

⁷⁵ . راجع د. معتز نزيه محمد الصادق مهدي، المتعاقد المحترف، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2009، ص52.

⁷⁶ . راجع م. م أحمد هاشم عبد - م. م مثنى عبد الكاظم ما شاف، مرجع سابق، ص12.

إما أن يقوم المطور العقاري بعملية البناء بنفسه أو أن يعهد بإقامة هذا البناء لمقاول آخر.⁷⁷

ولكن إذا خالف المطور العقاري المواصفات التي تم الاتفاق عليها كأن يسلم العقار بمساحة أقل مما هو متفق عليه، أو مخالفة لموصفات الوحدة الداخلية من عدد الغرف ومساحتها، وبسبب هذه المخالفة سوف نقع في مشكلة عدم تتطابق المواصفات مع ما تم الاتفاق عليه في العقد إلا أن المشرع لم يترك الأمر بل نظم مسألة تنفيذ مشروع البيع على الخريطة وألزم المطور العقاري بتنفيذ المشروع طبقاً للتصاميم الهندسية والمعمارية المعتمد والمستندات التي منح الترخيص على أساسها مع إعطائه الحق في ادخال بعض التعديلات متى كانت غير جوهرية، أما إذا كان التعديل جوهرياً فإنه لا يكون إلا لظروف غير متوقعة أو لأسباب طارئة، وبموافقة الجهات المختصة مع احتفاظ المشتري بحقه في إنقاص الثمن بقدر ما نقص من مساحة أو قيمة وحدته العقارية أو منفعتها.⁷⁸

ولا يكفي التزام المطور بتسليم الوحدة طبقاً للمواصفات المتفق عليها إنما يلتزم أيضاً بتسليم الوحدة المدة المتفق في العقد، سواء كان الاتفاق على المدة صراحة أم ضمناً يمكن استخلاصه من ظروف العقد، فتسليم الوحدة خلال المدة المحددة له أهمية خاصة في بيع الأشياء المستقبلية حيث ان الوحدة المفردة غير موجودة وقت إبرام العقد، ومن ثم يستحيل على المشتري معاينتها والتحقق من أوصافها ألا وقت تسلم الوحدة.⁷⁹

وقد يحدث أن يقوم المشتري بإعادة البيع بعد اكتمال البناء، وقد نظم المشرع هذه المسألة في القانون⁸⁰ والتي بينت أنه عند قيام المشتري ببيع وحدته العقارية لشخص آخر يجب ألا تزيد المصروفات الإدارية التي يتقاضاها المطور الرئيسي أو الفرعي من المتعاقد الأول مع المشتري على النسبة 1% من قيمة الوحدة وبما لا يتجاوز خمسمائة دينار بحريني.

81

⁷⁷ راجع المادة (8) من القرار رقم 6 لسنة 2018 بشأن تنظيم عمل والتزامات وواجبات المطورين

⁷⁸ . راجع المادة (30) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017

⁷⁹ راجع د. محمد المرسي زهرة، مرجع سابق، ص 221.

⁸¹ راجع المادة (42) من القرار رقم (2) لسنة 2018 بشأن تراخيص مشاريع التطوير العقاري

ويثور التساؤل في ماذا لو أن المطور العقاري انتهى من إتمام المشروع لكن لم يتمكن تقسيم الأرض لإبرام عقود البيع النهائية الأمر الذي عرقل إصدار وثائق ملكية منفصلة؟

وللإجابة عن هذا التساؤل، نلاحظ أن المشرع البحريني لم يغفل عن هذا الجانب حيث إن العديد من المشاريع السابقة على صدور قانون تنظيم القطاع العقاري لم تصدر لها وثائق ملكية لأسباب تعود إلى أن تصنيف المنطقة لا يتوافق مع الاشتراطات التنظيمية التي تم عليها البناء الأمر الذي أدى إلى عرقلة إصدار وثائق ملكية، وقد نظم المشرع هذه المسألة بحيث ألزم المطور العقاري بتقديم ترخيص للبناء وفقاً لأحكام قانون تنظيم المباني.⁸²

ومن الضمانات التي وضعها المشرع البحريني قيد عقود البيع على الخريطة في سجل قيد البيع على الخريطة وحيث رتب على مخالفة هذه الضمانة عقوبة جنائية على من يبيع أو يعرض للبيع وحدة عقارية قبل إتمام إجراءات قيدها في سجل البيع على الخريطة وفقاً للإجراءات التي نظمها المشرع، وذلك بخلاف ما سار عليه المشرع البحريني في النص على عقوبة جنائية اكتفى المشرع الإماراتي لتقرير جزاء البطلان في حال إخلال المطور العقاري بتسجيل عقود البيع على الخريطة الأمر الذي يؤكد حرص المشرعين على التدخل في تفاصيل العلاقة التعاقدية بين المطور العقاري والمشتري.⁸³

لكن هل يشترط ملكية المطور للأرض المراد انشاء المشروع عليها؟

لم ينص المشرع صراحةً على وجوب تملك المطور العقاري لأرض المشروع ولكن نستطيع أن تستنبط من بعض مواد القانون عدم اشتراط المشرع لتملك المطور العقاري لأرض المشروع، ذلك أن المشرع أوجب على المطور العقاري عند الحصول على ترخيص لمشروع البيع على الخريطة أن يقدم بعض المستندات ومنها وثيقة ملكية للأرض أو ما يقوم مقامها خالية من أية حقوق عينية، أو موافقة أصحاب الحق العيني على تنفيذ المشروع وبيع

⁸² راجع المادة (20) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017.
⁸³ راجع المادة (106) قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017 والمادة (3) من القانون رقم (13) لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل المبدئي في أمانة دبي- وراجع سارة مبارك حمد الدوسري، التزامات المطور العقاري في ظل قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017، أطروحة ماجستير في القانون الخاص مقدمة لكلية الدراسات العليا في جامعة البحرين، مملكة البحرين 2023. - ص 43 وما بعدها - راجع ياسر عبد الحميد محمد الافتحيات، مرجع سابق، ص 195.

وحداته⁸⁴ ونستنتج مما تقدم أن ملكية الأرض قد تكون للمطور العقاري أو للغير.

بناءً على ذلك، يمكن للمطور العقاري أن يتمتع بحقوق في تطوير الأرض وبيع الوحدات في حال تملكه للأرض أو أن يكون لديه الحق في تطوير الأرض دون تملكها.

وتطبيقاً لذلك، قضت المحكمة الكبرى المدنية في الدعوى رقم 8/10896/2018/02 بصحة ونفاذ عقدي البيع الابتدائيين المؤرخين في 2013/9/18 على سند من القول أنها أشتريت من المدعى عليهم الشقة وقد سددت الثمن كاملاً واستلمت مفاتيح الشقة وقد حاولت الحصول على وثيقة العقار، وبمراجعة المدعية لجهاز المساحة والتسجيل العقاري تبين أن العقار مملوك لشخص آخر.

المطلب الثاني

أنواع العقارات المشتركة

إن دراسة ملكية الوحدات المفردة في العقارات المشتركة يوجب علينا بيان أنواع العقارات المشتركة كونها تعد العنصر الثاني من موضوع دراستنا، حيث تنقسم هذه العقارات إلى نوعين وهي ملكية الشقق والطبقات التي تعد من أقدم أنواع العقارات المشتركة وأكثرها انتشاراً ويليها المجمعات السكنية التي تنقسم إلى شقق وطبقات وبيوت وأخيراً ظهرت المجمعات العقارية التجارية التي تحتوي على شقق وطبقات وبيوت ومحلات تجارية ومكاتب، نفردها على النحو الآتي:

الفرع الأول: ملكية الشقق والطبقات

إن الشكل التقليدي للمجمعات العقارية يتمثل في ملكية الشقق والطبقات، حيث إن ظهور أزمة السكن ولأسباب اقتصادية واجتماعية ونظراً لمحدودية الموارد ولعوامل متباينة أصبح تملك الشقق ظاهرة اجتماعية وحلاً عملياً، وتعد هذه الصورة من أهم وأقدم صور الملكية العقارية المشتركة وأكثرها انتشاراً.⁸⁵

ويقوم هذا النظام على تعدد ملاك الطبقات والشقق، حيث أنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وملكية الأجزاء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع، وبوجه خاص الأساسات والجدران الرئيسية

⁸⁴ راجع المادة (20) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017

والمداخل والأفنية والأسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الأرضيات وكل أنواع الأنابيب إلا ما كان منها داخل الشقة أو الطبقة، وتكون ملكية الحواجز الفاصلة بين شقتين مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين.⁸⁶

ولمالك الشقة أو الطبقة ما للمالك من حقوق. فله أن يستعمل طبقته أو شقته. فيسكنها بنفسه أو يسكنها أحد من ذويه، وله أن يستغلها بأن يؤجرها للغير، وكما له أن يتصرف فيها بكافة أوجه التصرف ومنها البيع والهبة والرهن وغير ذلك من التصرفات، وعلى ذلك لا يجوز للمالك أن يغلو في استعمال ملكه، ولا يجوز له أن يقوم بأي عمل من شأنه أن يوهن البناء أو يضعف من متانته أو يؤثر على شكله الخارجي.⁸⁷

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع البحريني نظم ملكية الشقق والطبقات في المرسوم بقانون رقم 8 لسنة 1987 بما يتماشى مع التطور العمراني في ذلك الوقت، ومن ثم أعاد تنظيمه في القانون المدني. ولكن للتطور العمراني الذي تشهده مملكة البحرين دفع المشرع إلى إعادة تنظيمه في قانون التنظيم العقاري بما يتماشى مع كافة النظم المستحدثة في مملكة البحرين.

ويثور التساؤل حول ما هو التطور المستقبلي لهذا النوع من التملك؟ وهل من الممكن أن تلجأ الدولة له لحل الأزمة الإسكانية؟

نظراً لتطور نظام ملكية الشقق والطبقات بشكل ملحوظ في مملكة البحرين، أصبحت الشقق السكنية تتمتع بتصاميم حديثة وتتضمن حدائق وبرك سباحة، ولكن بأحجام مناسبة. هذا التطور أدى إلى زيادة الاهتمام بشراء هذه الوحدات العقارية. الأمر الذي دفع الدولة إلى النظر في توفير الشقق السكنية بدلاً من الوحدات السكنية التقليدية.

الفرع الثاني: المجمعات العقارية

تعد المجمعات العقارية من الظواهر العمرانية المتنامية في العديد من البلدان حول العالم، وتحظى بشعبية كبيرة بين السكان الذين يبحثون عن نمط حياة مجتمعي متكامل يوفر لهم الراحة والخدمات المتنوعة في إطار من الخصوصية. وتعد هذه المجمعات مفهوماً حديثاً في مجال التطوير العقاري، حيث تجمع بين السكن والتجارة والترفيه والخدمات الأخرى في نطاق محدد.

⁸⁶ راجع د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية)، مرجع سابق، ص 920. - وراجع د. حسن كيره، الحقوق العينية الأصلية (الجزء الأول)، حق الملكية، الطبعة الأولى، القاهرة، 1958، ص 167.

⁸⁷ راجع د. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 922.

وتعتبر المجمعات العقارية بيئة سكنية متكاملة تتضمن مجموعة متنوعة من وحدات السكن، بالإضافة إلى مناطق تجارية توفر المحلات التجارية والمطاعم والمقاهي، والمساحات الخضراء والمنتزهات، والمرافق الرياضية والترفيهية مثل حمامات السباحة والنوادي الصحية والأمن. كما تضم المجمعات العقارية غالبًا مدارس وروضات الأطفال ومراكز الرعاية الصحية، مما يوفر للسكان العديد من الخدمات في مكان واحد.

وتهدف المجمعات العقارية إلى تلبية احتياجات السكان المتنوعة وتحسين جودة حياتهم، حيث يتم تصميمها وفقًا لمعايير عالية من الجودة والأمان والراحة. وتوفر المجمعات العقارية بيئة مجتمعية نشطة وآمنة حيث يمكن للسكان التفاعل والتعاون مع بعضهم البعض، كما توفر أيضًا فرص الترفيه والتواصل الاجتماعي بالإضافة إلى كونها توفر فرص واعدة للاستثمار وتنمية رأس المال. وتعرف المجمعات العقارية على أنها مجموعة متكاملة من المساكن تضم مرافق عامة وخدمات ضرورية وتوفر لسكانها الوصول للخدمات العامة دون مشقة.⁸⁸ وقد نظم المشرع البحريني المجمعات العقارية وفقًا للقانون رقم 27 لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري والذي تنظم أحكامه هذا النوع من التملك وهي الأحكام ذاتها التي تسري على ملكية الشقق والطبقات، وهنا يثور التساؤل حول ما إذا كان للمالك في نظام التملك في المجمعات العقارية ذات الحقوق التي يتمتع بها مالك الوحدة في نظام ملكية الشقق والطبقات؟

ولا ريب في أن مالك الوحدة في المجمعات العقارية يتمتع بذات الحقوق التي يتمتع بها مالك الوحدة في نظام ملكية الشقق والطبقات. إلا أنه توجد بعض أوجه الاختلاف فيما يتعلق بملكية الأرض. في نظام المجمعات العقارية، حيث تكون الأرض مملوكة لصاحب العقار مالك الوحدة فقط، بينما في نظام الشقق والطبقات، تكون الأرض مملوكة لجميع الملاك بشكل مشترك. وبالتالي، يحق لمالك الأرض في نظام المجمعات العقارية أن يقسم الأرض أو يتصرف فيها وفقًا للقوانين⁸⁹، بينما في نظام ملكية الشقق والطبقات، لا يحق لمالك الأرض أن يقسم أرض المبنى أو يتصرف فيها بالكامل.

⁸⁸ د. أيمن سعد سليم، اتحاد الشاغلين (وفقاً لقانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008م ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان رقم 144 لسنة 2009م ونظام اتحاد الشاغلين الجديد الصادر بقرار وزير الإسكان رقم 200 لسنة 2009م)، لاط - دار النهضة العربية - 2011م، ص49.

⁸⁹ نصت المادة (58) من القانون رقم 27 لسنة 2017 بإصدار قانون التنظيم العقاري على أنه: "لا يجوز تقسيم أية وحدة مملوكة في عقار مشترك إلى وحدتين أو أكثر إلا بموافقة الجهة المختصة".

وبالإضافة إلى ذلك، يحق لمالك الوحدة في المجمعات العقارية هدم بناءه بالكامل وإعادة بنائه من جديد، إلا أن مالك الوحدة في ملكية الشقق والطبقات يخضع لقيود معينة في مسألة الهدم، حيث يلتزم صاحب العلو بعدم هدم علوه وإعادة بناءه إلا في أحوال محددة تستلزم متطلبات جماعية بطبيعتها.⁹⁰

وللمجمعات العقارية أنواع متعددة نظم بعضها المشرع البحريني وغفل عن البعض تتمثل في الآتي:

1- المجمع العقاري المغلق (Gated Community)

تشهد المجمعات العقارية المغلقة انتشاراً متزايداً في العديد من دول العالم، وذلك لما تقدمه من مزايا أمنية وخدمية وخصوصية لسكانها، ومع زيادة انتشارها، نظم المشرع البحريني المجمعات العقارية المغلقة في قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017 واعطى الصلاحية لمجلس الوزراء أو من يخوله لتحديد القواعد والشروط التي يمكن من خلالها اعتبار مشروع التطوير العقاري أو العقار المشترك مجمعاً عقارياً مغلقاً، ولم يكتف المشرع فقط بتحديد الاشتراطات التي يجب من خلالها اعتبار المجمع العقاري مغلق بل ألزم الجهة الإدارية المختصة باعتبار مشروع التطوير العقاري أو العقار المشترك مجمعاً عقارياً مغلقاً متى كان مستوفياً للشروط والقواعد المحددة من الجهة المختصة، وكما تصدر الجهة المختصة قرار بتحديد الرسوم والتكاليف المالية لخدمات الماء والكهرباء وغيرها من الخدمات الحكومية.⁹¹ ولم نجد في التشريعات المقارنة تنظيم للمجمعات العقارية المغلقة كما تم تنظيمها لدى المشرع البحريني.

2- المشاريع الكبرى:

تعد المشاريع الكبرى محركاً رئيسياً للنمو الاقتصادي والتطوير في مختلف دول العالم، وقد عرف المشرع الإماراتي المشاريع الكبرى بأنها: "العقارات المشتركة التي يتم تحديدها وفقاً للمعايير التي يعتمدها المدير العام في هذا الشأن."⁹² ولم نجد لهذا التعريف مرداف لدى التشريعات المقارنة، حيث اختص المشرع الإماراتي المشاريع الكبرى ببعض الأحكام التنظيمية المتعلقة بكيفية إدارة هذه المشاريع، فيتولى المطور مسؤولية إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح

⁹⁰ د. مصطفى عبد السيد الجارحي، ملكية الشقق والطبقات دراسة علمية وفقهية مقارنة، مرجع سابق، ص 90.

⁹¹ راجع المادة (49) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017

⁹² راجع المادة الأولى من قانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي

الأجزاء المشتركة وخدمات المرافق، وكما يتم تشكيل لجنة اتحاد الملاك الخاصة بهذه المشاريع من قبل الجهة المختصة وكما يتم تحديد مهام واختصاصات اللجنة من قبل مدير عام الجهة المختصة، ونرى أن المشرع الإماراتي نظم هذه المشاريع تنظيمياً خاصاً لخصوصية هذه المشاريع وتأثيرها على القطاع العقاري وعلى الاقتصاد الوطني ككل.⁹³

وحسناً فعل المشرع الإماراتي بتنظيم المشاريع العقارية الكبرى لكونها بمثابة محركات رئيسية للنمو والتقدم، وتنفيذ هذه المشاريع بنجاح يتطلب إتقان فنون المواءمة بين الطموحات الكبيرة والمتطلبات القانونية التي لازالت تواجه هذه المجمعات العقارية وندعو المشرع البحريني لاتخاذ موقف نظيره وضع اشتراطات وقواعد خاصة بالمشاريع الكبرى اسوةً بالمجمعات العقارية المغلقة.

3- المشاريع الفندقية:

تعد المشاريع الفندقية من أهم محركات التنمية السياحية في مختلف الدول، وتلعب هذه المشاريع دوراً هاماً في توفير فرص العمل، وجذب الاستثمارات، وتعزيز الصورة الدولية للدولة، وقد أدرك المشرع الإماراتي أهمية الدور الذي تلعبه هذه المشاريع الأمر الذي دفعه لوضع تنظيم يتناسب مع هذه المشاريع، حيث عرف المشرع المشاريع الفندقية بأنها: "أي عقار تُخصّص وحداته للمُتَمَلِّك المُشترك، يتم ترخيصه من الجهة المُختصة للاستخدام كمُنشأة فُندقيّة، ويشمل دونما حصر الفنادق، الفلل الفُندقيّة، الشقق الفُندقيّة، والغرف الفُندقيّة".⁹⁴

ولخصوصية هذه المشاريع أوكل المشرع مهمة إدارتها شركة متخصصة بإدارة المشاريع الفندقية، ويكون تشكيل لجنة اتحاد الملاك من عدمه بناءً على رغبة هذه الشركة⁹⁵، ويرجع تنظيم المشرع الإماراتي للمشاريع الفندقية إلى الخصوصية التي تتمتع بها هذه المشاريع، وذلك لكون إدارة هذا النوع من المشاريع يتطلب مهارات وخبرات متعددة قد لا تتوفر لدى العامة، وعليه نهيب بالمشرع البحريني إلى وضع تنظيم قانوني للمشاريع الفندقية وذلك للنمو الملحوظ في قطاع الفنادق خلال السنوات الأخيرة الأمر الذي قد يحدث فراغ تشريعي في هذا الجانب.

⁹³ راجع المادة (18) من قانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي
⁹⁴ راجع المادة الأولى من قانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي
⁹⁵ راجع المادة (18) من قانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي

المبحث الثاني

تمييز الملكية في المجمعات العقارية عن غيرها

تمهيد وتقسيم

تُعَدُّ ملكية الوحدات المفزة في العقارات المشتركة إحدى صور التملك. فالشخص الذي يمتلك عقاراً في مجمع عقاري، مثل شقة أو فيلا، كمن يمتلك عقاراً في حي سكني. ومع ذلك، توجد بعض الاختلافات التي تميز ملكية الوحدات المفزة في المجمعات العقارية عن الملكية العادية. ولذلك، سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين؛ الفرع الأول سيتناول تمييز ملكية الوحدات المفزة في العقارات المشتركة عن الملكية المفزة العادية، والفرع الثاني سيتطرق إلى تمييزها عن الملكية الشائعة.

المطلب الأول

تمييز الملكية في المجمعات العقارية عن الملكية المفزة العادي

رغم أن ملكية الوحدات المفزة في العقارات المشتركة لا تختلف ظاهرياً عن الملكية المفزة في الأحياء السكنية، إلا أن هناك اختلافات مهمة بينهما. فعندما يمتلك شخص وحدة مفزة في مجمع عقاري، فإنه يتمتع بحقوق ومسؤوليات مختلفة عن تلك المرتبطة بالملكية خارج المجمعات العقارية، وذلك يعود للطبيعة التي تتميز بها ملكية الوحدات المفزة في العقارات المشتركة، وعليه سنستعرض في الفقرات التالية هذه الاختلافات ونوضح كيف تتميز ملكية الوحدات المفزة في العقارات المشتركة عن الملكية في الأحياء السكنية، وذلك من الأوجه الآتية:

الفرع الأول: السلطات والقيود الواردة على الوحدة المملوكة

إن حق الملكية يخول صاحبه سلطات معينة تتمثل في الانتفاع والاستغلال والتصرف في ما يمل من منطلق حق الملكية الذي يتصف بأنه حق جامع⁹⁶، حيث إن لمالك

⁹⁶ راجع د. توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية، ص 63.

العقار المملوك خارج المجمعات العقارية جميع السلطات التي يخولها له حق الملكية دون وجود قيود سوى التي يفرضها القانون وجهة الإرادة، ويتمتع مالك الوحدة المفردة بذات السلطات التي يتمتع بها المالك في الملكية خارج المجمعات العقارية إلا أن الأولى تكون مقيدة فضلاً عن القيود القانونية بقيود أخرى تفرضها حالة التملك الخاصة الناجمة عن وجود أجزاء في العقار مملوكة ملكية مشتركة تفرضها حالة الشيوع⁹⁷ ومن مظاهر هذا القيد أن يفرض على مالك الوحدة المفردة التقيد بالشكل الذي يفرضه المطور الرئيسي أو من ينوب عنه في ذلك فلا يستطيع مالك الوحدة أن يغير في شكلها الخارجي⁹⁸ ولا أن يقوم بتقسيم الوحدة⁹⁹ كما يمكن أن يفعل مالك العقار في الحي السكني¹⁰⁰، حيث أجاز المشرع¹⁰¹ للمالك في العقار المشترك صبغ الحوائط وتغيير الأرضيات وفرش السجاد ولصق ورق الجدران وعمل ديكور للأجزاء الداخلية من الوحدة شريطة الآتي:

- 1- أن يتفق مع متطلبات النظام الرئيسي فيما يتعلق بعدم حدوث ضوضاء من خارج الوحدة.
- 2- ألا يسبب ذلك أضرار بالأجزاء المشتركة.
- 3- ألا يقوم بتعديلات هيكلية للوحدة دون موافقة الاتحاد.

فلو أراد المالك إجراء تغييرات جوهرية في وحدته المفردة كإزالة حائط من مكانه أو دمج عرفتتين أو عمل توسعة لجزء من الأجزاء فإنه لا يستطيع إجراء هذه التغييرات دون أخذ موافقة من اتحاد الملاك لاعتبارها تعديلات جوهرية على الوحدة المفردة، بخلاف الحال في الملكية خارج المجمعات العقارية حيث يحق للمالك إجراء كافة التعديلات والتغييرات على وحدته المفردة دون الرجوع لأية جهة إلا في بعض الحالات التي يستلزم فيها القانون الرجوع للجهة المختصة لأخذ الموافقة على هذه التعديلات.¹⁰²

⁹⁷ راجع د. ضحى النعمان، ملكية الوحدات المفردة في المجمعات في ضوء قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017، مرجع سابق، ص 8.

⁹⁸ راجع المادة (69) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017 – وقد لاحظنا أن العديد من شركات التطوير العقاري تفرض على مشتري الوحدة العقارية توثيق عقد البيع التوقيع على إقرار موثق للتقيد بالاشتراطات التنظيمية للمجمع العقاري.

⁹⁹ راجع المادة (58) من قانون تنظيم القطاع العقاري: " لا يجوز تقسيم أية وحدة مملوكة في عقار مشترك إلى وحدتين أو أكثر إلا بموافقة الجهة المختصة".

¹⁰⁰ راجع المادة (769) من القانون المدني البحريني والتي تنص على أنه: "المالك الشيء ان يستعمله وأن يستغله وأن يتصرف فيه، في حدود القانون".

¹⁰¹ راجع المادة (72) من القرار رقم 1 لسنة 2020

¹⁰² راجع قانون تنظيم المباني رقم (13) لسنة 1977 وتعديلاته. وراجع حامد عبد الحليم الشريف، شرح أحكام المباني في التشريع المصري فقهاً وقضاءً، لا ط، مطبعة الحلبي للألوان، المطبعة 1983، ص 12 وما بعدها.

ومن ثم فإن الملكية، بسلطاتها الثلاثة، الاستعمال والاستغلال والتصرف¹⁰³ تكون مفرزة عندما يرد الحق على شيء محدد كوحدة في عقار مشترك، وقد تكون شائعة عندما تنحصر ملكية كل شريك في حصة شائعة من المال المشترك.¹⁰⁴ أي أن للمالك الحق في الاستعمال والاستغلال والتصرف في جزئه المفرز وبالتالي تكون هذه السلطات للمالك وحده دون بقية الملاك فلا يحق لباقي الملاك ممارسة هذه السلطات على وحدة المالك، في حين يختلف الأمر في الأجزاء المشتركة فيحق لكل مالك ممارسة كافة السلطات عليها لكن ليس بشكل مطلق إنما بقيود قانونية واتفاقية معينة.

ويرجع السبب في هذه التفرقة إلى طبيعة الحق على كل من الجزء المفرز والجزء المشترك، فمن غير المتصور أن يقوم المالك باستعمال عقار مخصص لمالك آخر أو أن يقوم باستغلاله أو التصرف فيه، لكن من المتصور أن يقوم المالك باستعمال الحديقة أو السلم أو المصعد مع عدم الإخلال بالقيود المفروضة عليه.¹⁰⁵

أضف إلى ما تقدم أن المالك في الملكية خارج المجمعات العقارية يكون له الخيار في تقسيم عقاره لأجزاء وذلك في حدود ما يسمح به القانون¹⁰⁶، بخلاف مالك الوحدة المفرزة في العقارات المشتركة سواء كانت شقق وطبقات أم بيوت سكنية.

ومن جانب آخر، فإن أهم ما يميز القيود الواردة على حق الملكية خارج المجمعات العقارية أنها قيود نص عليها القانون سواء بشكل عام أو في نصوص خاصة إلا أن القيود الواردة على ملكية الوحدات المفرزة في العقارات المشتركة تفرضها حالة الاشتراك القائمة بين الملاك بالإضافة إلى ما نص عليه القانون والاتفاق، فعلى سبيل المثال فإن قيود عدم إمكانية المالك من أن يقوم بعمل أي تغييرات على العقار المملوك له، والتزامه بالشكل الذي قرره المطور العقاري هو التزام اتفاقي في العقد المبرم بين مالك الوحدة والمطور العقاري.¹⁰⁷

¹⁰³ راجع د. شوقي محمد صالح، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، لاط، كلية الشرطة، أكاديمية الشرطة، 2018، ص 141 وما بعدها.

¹⁰⁴ راجع د. أنور طلبية، الملكية الشائعة، طبعة منقحة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2018، ص 5.

¹⁰⁶ راجع المرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977 بإصدار قانون تنظيم المباني.

حيث يقوم المطور العقاري أو اتحاد الملاك بصياغة بنود اتفاقية بخلاف القيود القانونية المفروضة على ملاك الوحدات، ويتم الاتفاق بين اتحاد الملاك والمالك على بنود اتفاقية معينة، ويكون أساس هذه البنود أما النظام الأساسي أو الاتفاق المبرم بين المالك والمطور العقاري¹⁰⁸. ألا أننا نرى أن ترك الأمر لأرادت الأفراد دون وضع قيود قانونية تنظم المسألة سوف يفتح الباب أمام شركات التطوير العقاري في وضع بنود مبالغ فيها، حيث تقوم بعض شركات التطوير العقاري بصياغة مسودة العقد أو النظام الأساسي لاتحاد الملاك ولا يكون للمالك مناقشتها إلا في بعض المسائل التي تخص وحدته المفردة، فهل بالإمكان القول بأن هذه العقود تعد من قبيل عقود الإذعان؟ وعليه يجب على المشرع التدخل لوضع تنظيم للبنود الاتفاقية.

وتعرف عقود الإذعان بأنها عقود نموذجية جاهزة، ترسم وفق إرادة الموجب، ويتاح للمتعاقد الانضمام إليها، دون مساومة أو مناقشة.¹⁰⁹ واستناداً إلى هذا التعريف، يمكن القول أن القيود الاتفاقية التي تُفرضها شركات التطوير العقاري تندرج تحت فئة عقود الإذعان. في هذا السياق، يكون لمالك الوحدة العقارية خيارين فقط، إما قبول الشروط بالكامل أو رفضها بالكامل، ولا يكون له الحق في التفاوض أو المساومة بشأن الشروط المحددة في هذه الاتفاقيات.

ولكن السؤال ما هو الجزاء المترتب على مخالفة المالك للشكل الذي يفرضه المطور العقاري؟

فمن المشاكل العملية التي قد تطرح على بساط النقاش مسألة قيام أحد الملاك بمخالفة القيود التي يضعها المطور العقاري أو اتحاد الملاك مثل بناء غرف إضافية في وحدته أو تقسيمها إلى غرفتين أو أكثر أو إدخال المطبخ الخارجي ودمجه بالمطبخ الداخلي أو تغيير لون الوحدة العقارية بما يخالف الألوان المتفق عليها دون أخذ موافقة مسبقة من اتحاد الملاك، وقد نظم المشرع حالة مخالفة المالك للقيود القانونية المفروضة عليه حيث

¹⁰⁸ . وعلى سبيل الاستئناس، تنص قواعد ولوائح المبنى الملحقة باتفاقية بيع الشقق السكنية في مراسي البحرين المؤرخة في 2016/4/18 على أنه (لا يجوز للمالك تعليق أي غسيل أو مناشف أو مفارش أو ملابس أو أي أشياء أخرى على أي جزء من وحدته (أو في شرفة أو منطقة تراس) بشكل يسمح برؤيتها من خارج المبنى دون الحصول على موافقة خطية من اتحاد الملاك).

¹⁰⁹ راجع احمد سمير قرني، عقود الإذعان في الفقه الإسلامي، دراسة مقارنة بالقانون الوضعي، رسالة ماجستير، جامعة الشارقة، 2008، ص 33.

تقع على المخالف مسؤولية إصلاح الضرر الناشئ على نفقته الخاصة وبالطريقة التي يتطلبها اتحاد الملاك، وفي حالة تخلفه عن القيام بذلك يتولى اتحاد الملاك اصلاح الضرر الناشئ واسترداد تكاليف الإصلاح من المخالف.¹¹⁰

الفرع الثاني: الأعباء التي يتحملها المالك

إن التملك في المجمعات العقارية سواء كانت في شكل تملك عمودي أم أفقي يحتم على مالك الوحدة الالتزام بأعباء مالية سواءً تعلقت بوحده أم بالأجزاء المشتركة، حيث تقع على مالك الوحدة العقارية أعباء مالية خاصة بوحده من فواتير استهلاك الكهرباء والماء والتنظيف، إضافة إلى الأعباء المالية عن الأجزاء المشتركة والتي تفرضها حالة الشيوخ الخاصة، فالمالك يكون له جزء من الأجزاء المشتركة ويكون عليه الالتزام بالمحافظة على هذه الأجزاء.¹¹¹

وعلى المالك أن يشترك في حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها، ومن ثم فعلى جميع الملاك المساهمة في صيانة الأجزاء المشتركة لأنهم جميعهم ينتفعون بها، ويدخل من ضمن صيانة الأجزاء المشتركة نفقات تجديد هذه الأجزاء وترميمها والحفاظ على نظافتها ويبقى المالك ملتزماً بالمساهمة في هذه التكاليف، ولا يستطيع التخلص من هذا الالتزام عن طريق التخلي عن حصته في الجزء المشترك، بل لا يستطيع التخلص من هذا الالتزام إلا إذا تولى عن ملكيته في الوحدة المفردة بما يتبعها من حصته في الأجزاء المشتركة.¹¹²

وقد اعطى المشرع البحريني للمبالغ المستحقة على المالك عن نفقات صيانة الأجزاء المشتركة حق امتياز يرد على وحدته المفردة¹¹³ حيث يكون لاتحاد الملاك حق الامتياز على الاشتراكات التي لم يسدها مالك الوحدة ووضع قواعد عملية تيسر على الاتحاد

¹¹⁰ . راجع المادة (69) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017.

¹¹¹ راجع المادة (56) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017.

¹¹² راجع د. عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 926.

¹¹³ . المادة (68) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017، راجع في هذا الخصوص د. أحمد عبد التواب محمد بهجت - دروس في الحقوق العينية التبعية (الجزء الثاني) - دار النهضة العربية - الطبعة الثانية - 2007 - ص 13 وما بعدها، راجع د. حمدي عبدالرحمن احمد، مرجع سابق، ص 157.

تحصيل هذه الاشتراكات بطريقة سلسلة تخرج به عن إجراءات التقليدية التي غالباً ما تستغرق وقت وتتم بإجراءات ليست باليسيرة وتتطلب نفقات ورسوم، فإذا امتنع مالك الوحدة عن سداد حصته من الاشتراكات السنوية لأعضاء اتحاد الملاك أو أية التزامات أخرى تفرض عليه وفقاً لأحكام هذا القانون أو النظام الأساسي لاتحاد الملاك، كان لمدير الاتحاد أن يصدر قراراً بإلزامه بالسداد خلال تسعين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول بلا مظلوف، ويحق لمالك الوحدة الطعن على القرار خلال المدة المذكورة أمام المحكمة المختصة في حال عدم الطعن خلال المدة يحوز القرار حجية وقوة السند التنفيذي.¹¹⁴

ويلاحظ أن المشرع الإماراتي قد سار على النهج الذي سلكه المشرع البحريني في تنظيمه لتأخر المالك عن السداد، حيث أعطى لجمعية الملاك حق امتياز على الوحدة المفردة فيما يتعلق برسوم الخدمات غير المدفوعة والالتزامات الأخرى التي تفرض على مالك الوحدة، ويتم أخطار المتخلف بقرار جمعية الملاك الذي يكون قابل للتنفيذ الجبري بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره وعدم اعتراضه عليه أمام المحكمة المختصة.¹¹⁵

أما المشرع المغربي فقد سار على مسلك المشرع الفرنسي حيث أعطى لاتحاد الملاك حق رهن جزء مالك الوحدة المفردة الذي لم يسدد اشتراكاته¹¹⁶، ويتم رفع الرهن وشطبه بأمر من المحكمة إذا اثبت المالك بأنه قام بأداء الدين، وفي حال امتناع المالك عن تقيد رهن اتفاقي لصالح الاتحاد يقوم وكيل الاتحاد بإعداد بيان يحدد فيه مبلغ الدين مرفق فيها نسخة من قرار الجمع العام الذي يحدد مبلغ الميزانية وكذلك توزيع النفقات وتبعث هذه الرسالة إلى عنوان المالك ويصدر رئيس المحكمة الابتدائية أمراً بإجراء تقييد رهن جبري. ويكون لديون الاتحاد حق امتياز على المنقولات الموجودة داخل الشقة أو المحل.¹¹⁷

¹¹⁴ راجع المادة سالفه الذكر

¹¹⁵ راجع المادة (25) من القانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في أمانة دبي.

¹¹⁶ راجع أمينة ناعمي، أحكام الرهن الجبري المخولة لاتحاد الملاك المشتركين في ضوء القانون الجديد لملكية الشقق والطبقات، مجلة المناهج القانونية، ع 10، المجلد 9، 2006- ص 97.

¹¹⁷ راجع المواد (40) و(40 مكرر 1) و(41) من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ظهير شريف رقم 1.02.298 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002). - نظر القانون رقم 65،557 تاريخ 10 تموز / يوليو 1965، القانون

ويتضح مما سبق عرضه أن التشريعات المقارنة تلتقي على أن لاتحاد الملاك الحق في استحصال الاشتراكات من الملاك سواء من خلال حق الامتياز أو وضع شارة القيد على العقار الذي يستطيع من خلاله اتحاد الملاك اللجوء للقضاء للحجز على واستحصال المبالغ المترتبة على العقار.

المطلب الثاني

تمييز الملكية في المجمعات العقارية عن الملكية الشائعة

تعد الملكية الشائعة أحد صور الملكية، وهي حالة قانونية ناتجة عن تعدد الأشخاص الذين ينسب إليهم حق عيني على مال معين بذاته أو مجموعة من الأموال دون أن يكون هناك تعيين مادي لنصيب كل منهم فيه، ويعبر عن نصيب المالك على الشيوع بحصة معينة، تنسب إلى المال الشائع كله، كالثالث، أو الربع أو النصف. وإذا كان حق المالك لا يتركز في جزء معين بذاته إلا أنه يتوزع على كل ذرة من ذرات الشيء، إذ أنه يملك فيها نسبة من حصته في المال الشائع.¹¹⁸

ومن صور الملكية الشائعة ما يعرف بالشيوع الاجباري وهو الشيوع الدائم الذي ليس للشركاء فيه طلب القسمة وينقسم إلى نوعين:

النوع الأول: الشيوع الاجباري الأصلي وهو الشيوع الذي يكون محله أشياء مخصصة بطبيعتها لخدمة أو استعمال جماعة من الأشخاص.

النوع الثاني: الشيوع الاجباري التبعية وهو الشيوع الذي يكون محله أشياء مملوكة على الشيوع لعدة ملاك مختلفين ومخصصة لخدمة عقارات يملكها كل منهم ملكية مفرزة وتتمثل في صورة الحائط المشترك.¹¹⁹

ويختلف الشيوع العادي عن الشيوع الاجباري، في أن الشريك في الشيوع العادي لا يملك ملكية مفرزة وإنما يملك في كل ذرة من ذرات المال المملوك على الشيوع. كما أن الشيوع

المدني الفرنسي بالعربية، مرجع سابق، ص 707.

¹¹⁸. راجع أحمد عبد العال بوقرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع، مرجع سابق - ص 182.

¹¹⁹. راجع د. نبيل إبراهيم سعد، مرجع السابق، ص 175.

الاجباري يقتضي تعدد الملاك، فإذا كان مالك المبنى شخصاً واحداً ولو تعددت طوابقه أو بيوته أو اقتصر المبنى على شقة واحدة فقط أو بيت واحد فقط، فلا محل لتطبيق نظام ملكية الوحدات المفترزة في العقارات المشتركة، إذ نكون بصدد ملكية مفترزة لا يرتبط بها شيوع إجباري، على أنه لا يشترط أن يكون جميع الملاك من الأشخاص الطبيعيين فقد ينشأ هذا النوع من الملكية بين أشخاص اعتباريين، ويقضي شيوع الوحدات المفترزة سواء كانت شقق وطبقات أم فلل أن ترتبط بها أيضاً حصة شائعة في الأجزاء المشتركة والتي ينشأ بنشأتها الشيوع الاجباري.¹²⁰

ولا شك أن الاختلاف الرئيسي بين الشيوع الإجباري والشيوع العادي يكمن في الأسباب العامة لانقضاء الشيوع، فإن الملكية على الشيوع تنشأ بكل سبب يؤدي إلى كسب ملكية مفترزة عندما يكون هذا السبب متصلاً بعدة أشخاص. وهذه الأسباب تؤدي إلى نشأة الشيوع، فأنها تصلح أيضاً لانقضائه.¹²¹ وعليه يحق للمالك إنهاء حالة الشيوع سواء عن طريق القسمة أو عن طريق التصرفات القانونية كالبيع والوصية والهبة¹²²، بخلاف الأمر في حالة الشيوع الإجباري فلا يحق للشركاء طلب القسمة في الأجزاء المشتركة.¹²³

ويترتب على ذلك، أنه يجوز للشريك في الشيوع العادي التصرف بحصته والتنازل عنها وتقرير الحقوق العينية عليها مع استثناء حق المساطحة والارتفاق، أما الشيوع الإجباري فلا يحق للمالك أن يتصرف في حصته في الجزء المشترك أو التنازل عنها للغير أو ترتيب الحقوق العينية عليها دون الوحدة المفترزة.

أما من حيث سلطة الشريك في التصرف في الجزء الشائع، نجدها أكثر اتساعاً في الشيوع العادي، إذ للشريك أن يتصرف في حصته لمن يشاء مع مراعاة ما لباقي الشركاء من حقهم في الشفعة، أما في ملكية الأجزاء المشتركة فلا يجوز للشريك أن يتصرف في حصته تصرفاً يتعارض مع الغرض الذي أعد له العقار المشترك. بحيث لا يجوز للشريك

¹²⁰. راجع د. أحمد عبدالعال أبو قرين، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات، مرجع سابق، ص 10.

¹²¹. راجع د. أحمد عبد العال ابر قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع، مرجع سابق، ص 134.

¹²². راجع محمد عزمي البكري، قسمة المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيب فقهاً وقضاءً، (طبعة 2019، 2018)، دار محمود، القاهرة، ص 12.

¹²³. راجع أنور طلبة، ملكية الشائعة، مرجع سابق، ص 21 وما بعدها.

التصرف في حصته إلا مع العقار الذي تعتبر الحصة من توابعه. فضلاً عن ذلك لا يجوز للشريك المطالبة بقسمة المال الشائع، لتعارضها مع الغرض الذي خصص له المال.¹²⁴

¹²⁴ . راجع د. أحمد عبد العال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع، مرجع سابق، ص134.

الفصل الثاني

صور التملك في ملكية الوحدات العقارية المفرزة في العقارات المشتركة

تمهيد وتقسيم:

إن حقوق والتزامات الملاك وسلطتهم في التصرف تعد من أهم الموضوعات التي لاقت اهتماماً واسعاً لدى المشرع البحريني نظراً للتطور العقاري الذي شهدته مملكة البحرين خلال السنوات الماضية، وقد ازداد تدخل المشرع بوضع العديد من القيود على حريات الملاك وسلطاتهم بتغليب الوظيفة الاجتماعية للملكية على حساب المصلحة الشخصية للملاك، وقد تدخل المشرع في العلاقات التعاقدية بين الأفراد لتحقيق نوع من التوازن بين التزامات المتعاقدين لحماية كافة الأطراف.

وقبل البدء في دراسة حقوق والتزامات ملاك الوحدات المفرزة، لابد من الإشارة إلى أن هذه الحقوق والالتزامات تنقسم إلى قسمين حقوق والتزامات ترد على الأجزاء الخاصة، وأخرى على الأجزاء المشتركة، وهذه التفرقة هي التي تميز نظام ملكية الوحدات المفرزة عن غيرها من الأنظمة، حيث إنها بحسب أحكامها الخاصة تفرق بين نوعين من الأجزاء، أجزاء معدة للاستعمال الخاص وهي الأجزاء الخاصة، وأجزاء معدة للاستعمال المشترك بين الملاك، وفي هذا الفصل سوف نقوم بمناقشة الحقوق والالتزامات التي ترد على وحدة المالك المفرزة ومن ثم الانتقال إلى الأجزاء المشتركة.

وعليه سوف نقوم بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

- المبحث الأول: الملكية المفرزة للوحدة العقارية
- المبحث الثاني: الملكية الشائعة في الأجزاء المشتركة

المبحث الأول

الملكية المفرزة للوحدات العقارية

تقسيم وتمهيد:

إن حق الملكية كما هو معلوم، يخول صاحبه كافة السلطات والحقوق، حيث إن هذه الحقوق تعطي للمالك الحق في الانتفاع والاستغلال والتصرف في وحدته المفرزة دون أن تتوقف هذه التصرفات على إذن ملاك الوحدات الأخرى، ألا أن هذه الحقوق ليست مطلقة، الأمر الذي يتطلب دراسة الحقوق التي للمالك على وحدته المفرزة والالتزامات التي ترد عليها، ولتفصيل ذلك سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين:

❖ المطلب الأول: حقوق ملاك الوحدات العقارية على ملكياتهم المفرزة

- الفرع الأول: الانتفاع بالوحدة المفرزة

- الفرع الثاني: استغلال الوحدة المفرزة

- الفرع الثالث: التصرف في الوحدة المفرزة

❖ المطلب الثاني: التزامات ملاك الوحدات العقارية المفرزة في ملكياتهم المفرزة

- الفرع الأول: القيود القانونية الوارد على سلطات المالك على الأجزاء المفرزة

- الفرع الثاني: القيود الاتفاقية التي ترد على سلطات المالك على الأجزاء المفرزة

المطلب الأول

حقوق ملاك الوحدات العقارية على ملكياتهم المفردة

لمالك الوحدة المفردة سواء كانت شقة أو بيت (فيلا) الحق في الانتفاع بها واستعمالها واستغلالها والتصرف فيها مع مراعاة ما يمكن أن يرد على هذه السلطات من قيود بسبب التخصيص الذي أعدت له، فيحق لمالك الوحدة المفردة _ مع مراعاة ما تفرضه ملكية الوحدات المشتركة _ أن يجري كافة التغيرات الداخلية والخارجية، وكما له بحسب الأصل إجراء كافة التصرفات القانونية التي تشمل الوحدة بجميع اجزائها الخاصة وحصته في الأجزاء المشتركة.

لذلك أقرت كافة التشريعات هذه الحقوق ووضعت للمالك الضمانات التي تكفل له الانتفاع بوحدته المفردة واستغلالها والتصرف فيها، وعلى ذلك سنتناول هذه الحقوق في الثلاث فروع الآتية:

الفرع الأول: استعمال الوحدة المفردة

إن الملكية التامة هي التي تخول لصاحبها كافة أنواع التصرفات تصرفاً مطلقاً وكاملاً فيما يملك -سواء كان عيناً أم منفعة، والمالك غير مقيد بوجه من أوجه الانتفاع، ولا بزمان ولا بحال ولا بمكان، فهو يستعمل ملكه وينتفع به بغير قيد أو شرط؛ لأنه لا سلطان في رقبة العين ولا في منفعتها لأحد سواه، فالمرجع يجيز لمالك الوحدة العقارية، سواء كانت طبقة أو شقة أو فيلا، أن ينتفع بوحدته بمفرده أو بواسطة غيره بحيث يكون استعماله المتكرر بحسب ما تسمح به طبيعة تلك الأجزاء من المبنى والغرض الذي أعدت له الوحدة، مع الأخذ بعين الاعتبار حسن الجوار وقواعد الأجزاء المشتركة¹²⁵.

ولم ينص المشرع صراحةً على كيفية الانتفاع بالوحدة العقارية من قبل المالك، كما هو

¹²⁵. راجع د. محمد علي محمد قيس، ملكية البناء المتعدد الملاك (الطبقات - الشقق - المحلات) دراسة مقارنة بين القانون المدني اليمني والقانون المدني المصري والفقه الإسلامي - دار النهضة العربية، فإرع عبدالخالق ثروت، القاهرة، 2010، ص 239.

الحال في استعمال الأجزاء المشتركة، أو من قبل الغير ممن يسمح المالك لهم بالانتفاع بوحده، فيحق للمالك أن ينتفع بوحده بأن يسكنها بنفسه وأسرته إلا أنه غالباً ما يتم النص عليه في النظام الأساسي للعقارات المشتركة كما في حالة تضمين عقد البيع بها¹²⁶ التي تم النص فيها على عدم استخدام الوحدة السكنية إلا من قبل أسرة واحدة.

وكما أن لمالك الوحدة المفردة بأن يسمح لذويه، أو أصدقائه بالسكن في وحدته سواء بمفردهم أو مع أسرهم، وعند استعمال الوحدة المفردة سواء من قبل المالك أو من قبل الغير يجب أن يتم وفقاً لمسلك الشخص العادي وبحسب عرف المجمع السكني والقرارات واللوائح ذات الصلة.¹²⁷

وكما له من الناحية المادية أن يعيد تنظيمها داخلياً بضم غرفة إلى أخرى أو أن يزيل الحائط الفاصل بينهما طالما أن ذلك لا يؤثر على سلامة البناء ومتانته وأن يسلك في ذلك الطريق الإجرائي الذي رسمه القانون، وله في هذا الإطار أيضاً، أن يعيد طلاء النوافذ أو أن يفتح باباً إضافياً طالما أن ذلك لا يخل بالمظهر الجمالي والتناسق العام للعقار، إلا أن القانون قد أورد قيوداً على التقسيم المادي للوحدة حيث لم يجوز لمالك الوحدة أن يقسم وحدته إلى وحدتين أو أكثر دون موافقة من الجهة المختصة.¹²⁸

ويستطيع أن يتخذها مقراً لحرفته أو تجارته طالما أن ذلك لا يتعارض مع الغرض الذي أعدت من أجله الوحدة أو مع حقوق بقية الملاك وألا يلحق بهم ضرراً يتجاوز الحدود المألوفة في الجوار، وأنه في إطار الانتفاع يلتزم بالحدود المادية والمعنوية لحق الملكية ولا ينسب إليه تعسف في استعمال حقه.¹²⁹

واستعمال مالك الشيء يتميز عن استعمال الغير كالمنتفع والمستأجر في أن المالك قد يصل في استعماله للشيء إلى حد إتلافه إذ لا حد لسلطته في ذلك إلا ما يفرضه القانون

¹²⁶ . وعلى سبيل الاستئناس، اتفاقية بيع شقق سكنية في منطقة مراسي ريزيدنسز مؤرخة في 14، 1 - 2016. حيث تنص في البند رقم 2.6 على أنه: " يوفق المالك على عدم استخدام الوحدة إلا من قبل أسرة واحدة فقط، للأغراض السكنية فقط)) ص 14 وكما ينص البند (و) من قواعد و لوائح المبنى المرفق بالملحق رقم 1 على أنه: ((يجب على المالك أن لا يسمح بزيادة عدد الأشخاص الموجودين في الوحدة في أي وقت من الأوقات عن عدد الأشخاص المسموح به في شغل الوحدة)). ص 29

¹²⁷ راجع نفس المعنى د. رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 100- وراجع أيضاً ذنون يونس صالح، مرجع سابق، ص 69.

¹²⁸ . المادة (58) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017.

¹²⁹ راجع د. أحمد عبد العال أبو قرين، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات، مرجع سابق 64.

عليه سواء القانون المدني ومن امثلته التزامات الجوار، والقيود القانونية الخاصة الواردة في القوانين الخاصة، كما يجب مراعاة القيود المتفق عليها.¹³⁰

واستعمال المالك للوحدة العقارية بنفسه أو بواسطة غيره يجب أن يتم في حدود مسلك الشخص العادي وبشرط عدم التعدي على حقوق غيره من الملاك أو تغيير واجهة المبنى، وهذه الالتزامات تنتقل للخلف العام والخاص.¹³¹

ويلاحظ أن كلا من المشرع البحريني ونظيره الإماراتي لم يتناولوا حق المالك في الانتفاع الذي انتهج نهج المشرع الفرنسي¹³² ونص على حق المالك في الانتفاع بوحده المفرزة دون قيد أو شرط في الجزء العائد له من العقار بحسب الغرض المعد له.¹³³

رغم ذلك، تبرز إشكالية استخدام المالك وحدته المفرزة في غير ما خُصصت له. مثلاً، قد يؤجرها بشكل يومي مما يسبب إزعاجاً للملاك الآخرين مما يؤدي إلى الاضرار بهم، وقد ناقش الفقه الفرنسي هذه المسألة فيرى البعض أن المعضلة تكمن في النظام الأساسي ذاته، فقد يكون هذا النظام غير واضح بشأن هذه المسألة رغم أنها تؤدي لحصول اضرار، وفي حين أنه قد يكون النظام الأساسي صريح في هذا الجانب فيمنع ممارسة نشاط التأجير اليومي، فإذا ورد هذا المنع في النظام الأساسي فلا يمكن معه ممارسة أي نشاط مادام النظام واضحاً في هذا الخصوص.¹³⁴

وهذا ما قرره محكمة النقض الفرنسية حيث قضت بأن الترخيص للمالك باستعمال الدور الأرضي كملهى لا يعفي هذا المالك من أن يتخذ الاحتياطات التي من شأنها أن تمنع حصول الاضرار.¹³⁵

ويرى جانب من الفقه الفرنسي¹³⁶ على جواز تغيير الغرض من استعمال العقار ألا أنه

¹³⁰ . راجع د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية) مرجع سابق، ص 922.

¹³¹ . محمد علي محمد قيس، مرجع سابق، ص 242.

¹³² راجع القانون رقم 65، 557 لسنة 10 تموز /يوليو 1965. القانون المدني الفرنسي باللغة العربية، مرجع سابق، ص 705.

¹³³ . راجع المادة (31) من القانون رقم 18.00 بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية والتعديل رقم 106.12.

¹³⁴ راجع . H.Duck, B.Dhont, O. Mugneriy, N. Renard: op.cit. p. 280. – مشار إليه لدى فاطمة الزهراء التادلي، المرجع السابق، ص 77.

¹³⁵ . راجع Cass 3eme, Civ 19 juin 1985, Administre Janvier 1986 n 164, p. 47, C ite par J. Guillot, p. 39, n 414.

Art 8 et 9. ، مشار إليه لدى المرجع السابق، ص 77.

¹³⁶ . راجع محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية، دراسة مقارنة بين القانون المغربي والفرنسي معززة باجتهادات قضائية

ظل منقسماً حول المعايير التي يتم اعتمادها من أجل مشروعيتها. أما القضاء الفرنسي فقد عرف تطوراً من مرحلة إلى أخرى حول مشروعية هذا التغيير، حيث اعتمد القضاء على الطبيعة التعاقدية للنظام الأساسي، وبما أن تخصيص الجزء المفرز هو من ضمن النظام إلا أنه يعتبر ذو طبيعة تعاقدية خاصة حيث لا يمكن تعديله إلا بإجماع الملاك، فإذا كان النظام ينص على أن هناك جزء يعتبر مخزناً فلا يمكن تخصيصه إلا بإجماع الملاك¹³⁷، إلا أن هذا القضاء قد عدل عن موقفه السابق حول تغيير تخصيص الجزء المفرز بناء على المادة 8 من قانون 10 يوليوز 1965 حيث إن الملاك يمكنهم فعل ما يشاؤون في جزئهم المفرز بشرط احترام حقوق الملاك وفقاً لشروط النظام وبشرط أن تكون مشروعة.¹³⁸

وبوجه عام إذا كان القانون لم يورد تعريف للغرض من العقار، فإن تحديد هذه الفكرة تترك لقاضي الموضوع، من خلال اللجوء لعدة عوامل منها خصائص العقار المادية من حيث مساحته والحي الموجود فيه، والمركز الاجتماعي للسكان. وهي اعتبارات تختلف من عقار إلى آخر ومن زمن إلى آخر.¹³⁹

وفي ضوء التطورات العقارية، يُفضل أن يتخذ المشرع البحريني موقفاً يُمنح فيه الملاك حرية التوافق بينهم بشأن استخدام الوحدة المفزة. وبهذا النهج، يُمكن للملاك التوافق على استخدام الوحدة لأغراض تجارية أو مهنية، مع مراعاة عدم التأثير على راحة وسكينة الملاك الآخرين. فعلى سبيل المثال، يُمكن استخدام الوحدة لأغراض تجارية مع الالتزام بقواعد وضوابط تضمن عدم التسبب في إزعاج للملاك الآخرين أو الإخلال بالسكينة العامة. وذلك يأتي نتيجة لتعدد الاستخدامات الممكنة للوحدات العقارية، حيث لم يعد الاقتصار على أغراض سكنية فقط هو الخيار الوحيد.

الفرع الثاني: استغلال الوحدة المفزة

ويقصد باستغلال الوحدة العقارية تأجيرها للغير سواء كانت مفروشة أو خالية وهذه هي الصورة الغالبة لاستغلال الوحدة العقارية، فمالك الوحدة العقارية يجب أن يستغل ما

مغربية وفرنسية، الطبعة الأولى - 2008، 232 - هامش 530. مشار إليه لدى المرجع السابق، ص 74.
¹³⁷ راجع H. Duck, B.Dhont, O.Mugneriy, N. Renard: op.cit,p.269، مشار إليه لدى المرجع السابق، ص 74
¹³⁸ راجع H. Duck, B.Dhont, O.Mugneriy, N. Renard: op.cit,p.269، مشار إليه لدى المرجع السابق - ص 74
¹³⁹ راجع د. أحمد عبد العال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع، مرجع سابق، ص 318.

يملكه، سواء كانت شقة أو طابق أو فيلا، بما يتناسب مع الغرض الذي أعد له العقار المراد تأجيرها في الوحدات العقارية وقد اعطى القانون لمالك الوحدة الحق في تأجيرها ولكن هذا الحق مشروط بالالتزام بعدم الإخلال بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد الملاك وتجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى واتحاد الملاك.¹⁴⁰

وقد عرف القانون شاغل الوحدة المفردة والذي قد يكون مستأجر الوحدة العقارية أو المقيم أو العامل فيها من غير المالك أو أصحاب الحقوق العقارية¹⁴¹، ألا أن المشرع الإماراتي اعتبر الشاغل كل من المالك والمستأجر وأي شخص آخر يخوله المالك الاستفادة من الوحدة¹⁴².

وقد يؤجر المالك وحدته مفروشة أو خالية للغير بنفسه أو يوكل غيره في استغلالها¹⁴³، ويترتب على هذا العقد التزام المؤجر اتجاه المستأجر وبعدم حرمانه من أي حق من الحقوق المتفق عليها في العقد أو منعه من أي ميزة كان ينتفع بها وتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها، شريطة أن يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة وسدادها للمؤجر، ويلتزم باستعمال العين المؤجرة وفقاً للغرض الذي أعدت له أو بحسب ما تم الاتفاق عليه بين الملاك جميعاً أو من يمثلهم، وعدم استعمال العين لأغراض تتنافى مع الآداب العامة، وعدم استعمال العين بطريقة تتنافى مع شروط العقد أو تضر بالمالك أو بمصالحهم.¹⁴⁴ **فهل للمالك الحق في الاعتراض على تصرفات المستأجر غير المشروعة؟**

نظم المشرع تأجير المالك لوحده المفردة وقيد هذا الحق بالقيود الواردة في النظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد الملاك تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى واتحاد الملاك¹⁴⁵، ومع ذلك، يجدر بنا الإشارة إلى أن المشرع لم ينظم بشكل صريح حق الاعتراض للمالك أو للملاك الآخرين فيما يتعلق بالتصرفات غير المشروعة التي يمكن أن يقوم بها شاغل

¹⁴⁰ . المادة (59) من قانون التنظيم العقاري رقم 27 لسنة 2017

¹⁴¹ راجع المادة (1) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017.

¹⁴² راجع المادة (2) من القانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.

¹⁴³ . راجع د. عبد الناصر توفيق العطار، تملك الشقق والطبقات (في قانون تأجير وبيع الأماكن رقم 49 لسنة 1977 وفي القانون المدني

والفرنسي والفقه الإسلامي)، مطبعة السعادة، ص 59.

¹⁴⁴ . د. محمد علي محمد قيس، مرجع سابق، ص 244.

¹⁴⁵ المادة (59) من القانون رقم 27 لسنة 2017 بشأن التنظيم العقاري.

الوحدة.

وفي المقابل، نجد أن حق المالك في الاعتراض يتم وفق القواعد العامة في القانون حيث إن عقود الايجار المبرمة بين الأطراف يطبق عليها قانون الإيجارات، حيث يلتزم المستأجر باستخدام الوحدة المؤجرة وفقاً لما تم الاتفاق عليه أو بحسب الغرض الذي أعدت له مع مراعاة العرف السائد في المنطقة.¹⁴⁶

في حين أن المشرع لم ينظم الطريقة التي يتم فيها الاعتراض، وهل يتم اخطار الشاغل من قبل المالك؟ وفي حالة تضرر بقية الملاك على من تقع مسؤولية تعويضهم؟

نرى أنه يحق لكل من المالك الاعتراض على تصرفات الشاغل غير المشروعة بموجب عقد الايجار المبرم بينه وبين المالك، وكما يحق لاتحاد الملاك الاعتراض على تصرفات الشاغل غير المشروعة كونه ملزم بالتقيد في مواجهة الاتحاد بالقيود المفروضة عليه في النظام الأساسي والرئيسي للاتحاد.

ونظم المشرع الاماراتي تأجير المالك لوحده المفرزة وقد ألزم المالك والمستأجر بالتقيد في النظام الأساسي ونظام المجمع الأساسي ونظام إدارة المبنى تجاه المالكين وشاغلي الوحدات الأخرى ولجنة الملاك وجهة الإدارة¹⁴⁷، إلا أنه سلك مسلك المشرع البحريني في عدم النص على اعتراض الملاك على تصرفات الشاغل غير المشروعة.

في حين أن المشرع المغربي قد خالفهم في الأمر، حيث اعطى الحق لكل مالك في العقار المشترك في إقامة دعوى للحفاظ على حقوقه في العقار المشترك أو اصلاح الضرر اللاحق بالعقار أو بالأجزاء المشتركة من طرف أحد أعضاء الاتحاد أو الاغيار.¹⁴⁸

وكما يحق لمالك الوحدة العقارية تأجيرها لممارسة نشاط تجاري طالما أنه لا يخالف الغرض الذي خصص له العقار عندها يحق للمستأجر أن يلصق الإعلانات على الطابق

¹⁴⁶ راجع المادة (24) من قانون ايجار العقارات رقم 27 لسنة 2014
¹⁴⁷ راجع المادة (16) من القانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في امارة دبي.
¹⁴⁸ راجع المادة (35) من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ظهير شريف رقم 1.02.298 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002).

أو الفيلا أو الشقة، ولكن يجب على المستأجر مراعاة أمرين:

أولاً: ألا تسبب هذه الإعلانات مضايقات للملاك الآخرين، وتكون ضمن الحدود المتعارف عليها.

ثانياً: أن يكون استعمال المستأجر للعين المؤجرة يتفق والتخصيص المتفق عليه بين المالك، فلا يحق للمستأجر أن يمارس في الوحدة نشاطاً ممنوعاً على مالك العين أو مالك المنفعة.¹⁴⁹

ثالثاً: إلا يكون في ذلك إخلال بأي التزام قانوني أو اتفاقي بين المطور أو اتحاد الملاك من جهة وبين مالك الوحدة من جهة أخرى.

ونستخلص مما تقدم، أن المشرع قد نص على أحقية المالك في تأجير الوحدة المفزة وترك أمر القيود الواردة على هذه السلطة للنظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد الملاك، وعليه فإن للمالك الاتفاق على قيود معينة لتأجير الوحدة المفزة إلا أنه ليس لهم الحق في منع المالك من تأجير وحدته، حيث أن هذه السلطة مقررة له بموجب القانون، ومن القيود التي قد ترد على سلطة المالك في تأجير الوحدة المفزة تأجير الوحدة بشكل يومي حيث يقوم بعض الملاك على أرض الواقع بشراء شقق في عقارات مشتركة تطل على البحر وبها برك سباحة ويقوم بتأجيرها بشكل يومي الأمر الذي يتنافى مع الغرض الذي أعد له العقار.

وقد يشترط موافقة اتحاد الملاك على التأجير أو أن يحضر التأجير على أكثر من مستأجر واستقر القضاء الفرنسي على اعتباره شروطاً تعسفية باطلة تتجاوز الإطار الذي حدده القانون للائحة اتحاد الملاك. ولكن استقر القضاء الفرنسي على أن تخصيص العقار للسكنى الراقية يبرر حظر تأجير الوحدة أو ملحقاتها.¹⁵⁰

الفرع الثالث: التصرف في الوحدة المفزة

¹⁴⁹ . راجع محمد علي محمد قيس، مرجع سابق، ص245

¹⁵⁰ راجع نقض مدني فرنسي 30 مارس 1973 جازيت دي باليه 2، 497، 1973، مشار اليه لدى أحمد عبد العال، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع، ص327.

التصرف في الوحدة المفردة يعد من أهم الحقوق التي تثبت للمالك على ما يملكه بموجب حق الملكية، أي أنه للمالك التصرف فيها سواء بالبيع أو الهبة أو الرهن أو الوصية¹⁵¹ على أن يشمل هذا التصرف ما يخصه من أجزاء مشتركة، ويستطيع المالك أن يقرر عليها حقاً عينياً أصلياً كحق انتفاع أو ترتيب حق عيني تبعي كرهن تأميني أو حيازي.¹⁵² ويخضع التصرف في الوحدة للقواعد العامة في التصرفات القانونية، ويكون للمالك أن يرتب عليها للغير حق انتفاع يخوله السكن فيها والاستئثار بمنفعتها، ويترتب على ذلك اعتبار المنتفع صاحب حق عيني أصلي، ويلتزم بكافة النفقات المرتبطة بصيانة الأجزاء المفردة والمشاركة.¹⁵³

وبناءً على ما تقدم، فإن للمالك القدرة على إجراء كافة التصرفات التي من شأنها التصرف في مادة الشيء محل حق الملكية وفقاً لما يترأى له، وله أيضاً القيام بأي تغيير مادي كإجراء تجديد أو تعديل أو إضافة أو إزالة بين الفواصل الداخلية في الوحدة¹⁵⁴، إلا أن ذلك مشروط بعدم مخالفة المالك للقيود القانونية والاتفاقية.¹⁵⁵

وقد أعطى القانون للمالك الحق في التصرف في الوحدة العقارية بالبيع وفرن بين حالتين، الحالة الأولى عندما يمتلك المالك أكثر من وحدة كعمارة فيبيع بعض أو كل الوحدات التي يملكها، إلا أن المشرع البحريني اشترط أن يتوافر في العقار الشروط الفنية والانشائية والمعمارية التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة. والحالة الثانية أجاز بموجبها للمالك أن يتصرف في وحدته المفردة بأي وجه من أوجه التصرف أي أنه يحق للمالك أن يبيع وحدته أو يهبها أو يرهنها.¹⁵⁶ ويترتب على هذه التفرقة تقيد حق مالك العقار القائم في التصرف بالوحدات التي يملكها بتوافر الشروط الفنية والانشائية والمعمارية في العقار، في حين أن مالك الوحدة المفردة يكون له مطلق الحرية في التصرف بالعقار

151 راجع د. عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص 59.

152 راجع دنون يونس صالح، مرجع سابق، ص 69.

153 راجع د. احمد عبد العال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع، مرجع سابق، ص 327.

154 د. سمير كامل، النظام القانوني لملكية الشقق ويشمل شرح النظام النموذجي لاتحاد الملاك، دار النهضة العربية، ط 1، 1993م ص 76.

155 د. هدى سعيد النمر، مرجع سابق، ص 84.

156 راجع المادة (57) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017.

دون الحاجة لاشتراطات معينة على اعتبار أنه اشتراطها ابتداء وهي حائزة لكافة الاشتراطات والمتطلبات الفنية والقانونية.

ونجد أن المشرع الإماراتي قد نظم مسألة التصرف في الوحدة المفرزة، وأقر للمالك حق التصرف في وحدته بأي شكل كبيعها أو رهنها لأحد المصارف، ألا أنه لم يتطرق للحالة التي يمتلك فيها المالك أكثر من وحدة، والغرض من ذلك يعود إلى أن مصطلح الوحدة يكفي لوحده لبيان مسألة تملك المالك أكثر من وحدة.¹⁵⁷

واستناداً إلى هذه التفرقة يمكننا أن نرى أنه لم يرد أي حكم قانوني جديد فيما يتعلق بكيفية تصرف المالك بالوحدة. ويرجع ذلك إلى أن للمالك أن يمتلك عدة وحدات ومن يمتلك الحقوق على وحدة يمتلك الحقوق على وحدات متعددة قلت أو كثرت ويأتي ذلك كله تحت مظلة القواعد العامة في التصرف. ومع ذلك، يجب أن نلاحظ أنه يلزم استيفاء الوحدة أو الوحدات الشروط الفنية والمعمارية، والتي ينظمها القانون والقرارات ذات الصلة. ويمكن اعتبار هذه الاشتراطات قيداً لحق المالك في ملكيته وعليه قبل أن يتصرف بعقار قائم أن يضمن توافر الشروط الفنية والمعمارية المطلوبة قبل الشروع في الانشاء ومن ثم طرحها للبيع.

المطلب الثاني

التزامات ملاك الوحدات العقارية المفرزة في ملكياتهم المفرزة

نظراً لأن للملكية وظيفة اجتماعية ترتبط بها مصالح المجتمع ككل، فقد استلزم ذلك تقيدها بما يتناسب مع الغاية الاجتماعية الأسمى حيث أورد المشرع قيود على حق المالك في التصرف بوحدة المفرزة، وتنقسم هذه القيود إلى نوعين، فهناك قيود قانونية وهي القيود المقررة بمقتضى نص في القانون، وتمثل الحدود الدائمة التي ترد على الحق، ويتعين على المالك أن يراعيها عند مزاولته لسلطاته، وهناك قيود تقرر بمقتضى الاتفاق

¹⁵⁷ راجع المادة (12) من القانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي

ويرتضيها المالك بإرادتهم ومن ثم يطلق عليها القيود الارادية أو القيود الاتفاقية.

الفرع الأول: القيود القانونية الواردة على سلطات المالك في الأجزاء المفزة

لا جرم أن للمالك الانتفاع بما يملكه بيد أنه مطالب باتخاذ الاحتياطات ما يدرأ الضرر الذي يمكن أن يصيب جاره، وألا ينحرف عن مسلك الشخص المعتاد وإلا كان مخطئاً خطأً تتعقد به مسؤوليته عن التعويض إن كان له مقتض، وكذلك يكون المالك مسؤولاً تجاه جاره والغير إذ لم يستعمل حق ملكيته إلا بقصد الإضرار به، أو استعمال هذا الملك لتحقيق مصلحة لا تتناسب على الإطلاق مع ما يمكن أن يصيبهم من ضرر، أو كان المراد من استعمال ملكه تحقيق مصلحة غير مشروعة مخالفة للنظام العام والآداب.¹⁵⁸

وقد يلتزم المالك بالحدود الموضوعية لحقه، وقد يتخذ من الاحتياطات التي بموجبها لا يمكن أن يتصف سلوكه بالانحراف عن مسلك الرجل المعتاد، ومع ذلك ينشأ عن هذا الاستعمال مضار لجيرانه، فهل تدخل المشرع لعلاج هذه الإشكالية في ملكية الوحدات المفزة مع الأخذ بعين الاعتبار الطبيعة التي يتميز بها هذا النظام أم ترك الأمر للقواعد العامة؟

لم ينظم القانون الحدود القانونية التي يجب على المالك وشاغل الوحدة وضيوفهم عدم تخطيها عند استعمالهم للوحدة العقارية فيما أعدت له وبطريقة لا تمس حقوق الآخرين في استعمالهم لتلك الأجزاء أو تعرض سلامتهم أو سلامة العقار المشترك للخطر.

وعليه يجب التمييز بين الحدود المتعلقة بكيفية استعمال الحق، والحدود الموضوعية التي تتعلق ببيان السلطات التي يخولها الحق، والخروج على النوع الأول من الحدود هو الذي يعد تعسف في استعمال الحق، إلا أن البعض قد لا يعتبر استعمال الشخص لحقه منطوياً على تعسف إلا إذا توافر بشأنه أحد المعايير الخاصة بنظرية التعسف في استعمال الحق، ويلاحظ أن المشرع لم يترك المجال للفقه بل فرق بين ما هو مألوف وبين ما هو غير مألوف في الانتفاع بالوحدة العقارية المفزة خاصة في التملك العمودي التي ما

158 . د. محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري، دار النهضة العربية، لاط، 2000م

هي إلا أجزاء من عقار واحد، فما يحدثه أحد المالك في ملكه تتعكس آثاره على بقية أجزاء العقار، وعليه يقع على المالك التزام أساسي بعدم القيام بأي عمل من شأنه أن يهدد سلامة البناء أو يغير في شكله أو مظهره الخارجي أو الاضرار بالبناء بأي شكل من الأشكال.¹⁵⁹

وبالإضافة إلى ما تقدم، فإن مسألة تحديد ما إذا كان الضرر مألوف أم غير مألوف تعد مسألة نسبية تختلف من زمن لآخر ومن مكان لآخر، الأمر الذي يفرض على المشرع أن يضع معياراً مرناً يصلح لطبيعة متغيرات الحياة الاجتماعية ليستهدي به القاضي في تقدير المضار المألوفة وغير المألوفة¹⁶⁰، ويتقيد بها المالك عند استعماله للوحدة المفردة، ويلاحظ أن المشرع في القانون لم يبين نوع الضرر الذي قد يصيب المالك عند استخدام المالك للوحدة المفردة بطريقة لا تتوافق مع ما أعدت له، فقد يتم اعداد الشقة أو الفيلا للسكن ويقوم المالك باستخدام هذه الشقة للتجارة، بينما تصنيف المنطقة ليس تجارية وبالتالي لا يحق للمالك أن يستخدم الوحدة المفردة خلافاً لما أعدت له وإلا اعتبر الضرر الحاصل جراء هذا الاستعمال ضرر خارج عن المألوف، والعبرة أن لا يمس مالك الوحدة بحقوق الآخرين أو يزعجهم أو يعرض سلامتهم أو سلامة العقار المشترك للخطر.

وفي ضوء ما سبق، فإن المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة جاءت بغية تحقيق التوازن بين الحقوق المتجاورة، وتمثل ذلك في وضع أحكام تلك المسؤولية في نصوص قانونية في القانون المدني، فالضرر الفاحش هو الذي يتجاوز الاضرار المتوقعة بين الجيران.

ونلاحظ أن المشرع البحريني والمشرع الإماراتي لم يحددا مفهوم الضرر المألوف وغير المألوف في قانون التنظيم العقاري، بل تركا الأمر للتنظيم العام المنصوص عليه في القواعد العامة. وبالتأكيد كان من الأفضل لو تم تنظيم الاضرار المألوفة وغير المألوفة في سياق قانون التنظيم العقاري ولو بقواعد استرشادية وذلك لخصوصية نظام الملكية

¹⁵⁹ المادة (69) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017.

¹⁶⁰ راجع د. عبد الرحمن علي حمزة، مضار الجوار غير المألوفة والمسؤولية عنها (دراسة مقارنة)، دار النهضة العربية، القاهرة، 2006، ص 104 وما بعدها.

في العقارات المشتركة. فقد يعتبر ضرراً مألوفاً وفقاً للقواعد العامة في العقارات العادية، لكنه قد يكون غير مألوفاً في سياق العقارات المشتركة. لذا، كان من الأهمية بمكان أن ينظم المشرعين تلك الجوانب المحددة للضرر في قانون التنظيم العقاري.

ومن أهم القيود القانونية التي تفرض على المالك أنه لا يجوز للمالك تقسيم وحدته العقارية إلى وحدتين أو أكثر إلا بموافقة الجهة المختصة¹⁶¹، وقد يحدث ذلك إذا قام مالك الوحدة المفترزة بتجزئتها وبيعها إلى عدة ملاك ومثل هذا التصرف يؤدي إلى زيادة ملاك العقار حيث قد يقوم الملاك بتجزئة الوحدة ليس لغرض بيعها لملاك آخرين لكن لاستعمالها من قبل أحد أفراد أسرته.¹⁶²

في حين أن المشرع الإماراتي لم ينص على هذه الحالة بل نظم تقسيم الوحدات المملوكة لأكثر من شخص، فلا يجوز تقسيم أي وحدة مملوكة بشكل مشترك بين شخصين أو أكثر فيما بينهم إلى وحدات مستقلة إلا إذا كان نظام المجمع الأساسي يسمح بذلك، وبعد الحصول على موافقة من دائرة الأراضي والتراخيص.¹⁶³

ويرى جانب من الفقه الفرنسي إلى عدم جواز مثل هذا التصرف لما يتبعه من نتائج ضارة لملاك العقار، تتمثل في زياد عدد الملاك والشاغليين مما يعني الانقراض من قيمة وحدات العقار، إذ أن الوسط الاجتماعي داخل العقار وليس فقط الحي يعد من العوامل التي تؤثر في قيمة العقار أو وحداته بالزيادة أو النقصان. ولذلك لا يجوز التصرف في العقار الحصول على موافقه من اتحاد الملاك.¹⁶⁴

ويتقيد حق المالك في التصرف القانوني بالوحدة المفترزة بموجب نص قانوني وهو ما اسماء المشرع بحق الأفضلية¹⁶⁵ والذي يقابله في المضمون حق الشفعة المنظم في القانون المدني، فنص على أن أحكام الشفعة الواردة في القانون المدني لا تسري على

¹⁶¹ . المادة (58) من قانون التنظيم العقاري رقم 27 لسنة 2017.

¹⁶² راجع د. عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص 60.

¹⁶³ . المادة (13) من القانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.

¹⁶⁴ راجع د أحمد عبد العال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء، مرجع سابق، ص 330.

¹⁶⁵ راجع القرار رقم 1 لسنة 2022 بتنظيم استعمال حق الأفضلية في الوحدة العقارية المملوكة على الشيوع الواقعة ضمن العقارات المشتركة.

العقارات المشتركة بل تسري عوضاً عنها أحكام حق الأفضلية، فأعطى الحق لمالك الوحدة المفترزة المملوكة على الشيوع في العقار المشترك حق الأفضلية في شراء حصة الشريك الذي يبيع حصته الشائعة في الوحدة المفترزة لشخص من غير الشركاء، أي أنه إذا مارس هذا الحق أكثر من شريك، فيحق لهم الشراء بالتناسب مع الحصص المملوكة لكل منهم، وبالتالي إذا كانت الوحدة المفترزة في العقار المشترك مملوكة على الشيوع – سواء كان التملك عمودي أو أفقي، وباع أحد الشركاء حصته الشائعة في الوحدة لأجنبي، فيكون لشريكه الآخر أو بقية الشركاء حق التقدم والأفضلية في تملك حصة الشريك البائع، ويكون تملكهم في الحصة في حالة تعددهم بقدر حصصهم الشائعة في الوحدة العقارية المفترزة، ولكن إذا تنازل أحدهم أو بعضهم حقه في التقدم انتقل ذلك الحق إلى الباقين.¹⁶⁶

ورغم أن هناك تشابه بين الشفعة والأفضلية إلا أن هناك اختلافاً يتمثل في أن حق الأفضلية لا يطبق إلا في حالة الأبنية، فهو يعطي الشريك في طابق أو شقة أو فيلا أفضلية تملك حصة شريكه المباع إذا بيعت لغير شريك أما الشفعة فهي اشمل إذ يعطي الحق للشريك على الشيوع في التملك سواء كان في بناية معينة أو في عقار دون بناء.¹⁶⁷

وحق الأفضلية لا يتجزأ، ويستثنى منه إذا كان البيع بين الزوجين أو الأصول أو الفروع أو الإخوة أو الأخوات وفروعهم أو إلى أية شركات مملوكة لأي منهم، ورغم أن المشرع ينص على هذه الحالة التي لا يثبت فيها حق الأفضلية ولكن بالتأكيد فإنه لن يثبت إذا كان البيع من البيوع القضائية بالمزاد العلني لانعدام الحكمة من اقراره في هذه الحالة وامتناعاً لآثار البيوع العقارية فيما يخص تطهير العقار من أي قيود أو حقوق، كما هو بالنسبة للشفعة ومع ذلك فيجب النص على هذا الأمر في الأفضلية، وذلك لأن أحكام الشفعة تعد استثناء على الأصل فلا يجوز التوسع فيها ولا القياس عليها.¹⁶⁸

¹⁶⁶ . راجع د. ضحى النعمان، ملكية الوحدات المفترزة في المجمعات في ضوء قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017، مرجع السابق، ص11.

¹⁶⁷ . راجع منصور فؤاد عبد الرحمن مساد، الشفعة كسبب من أسباب كسب الملكية دراسة مقارنة، أطروحة ماجستير في القانون الخاص مقدمة لكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين 2008 م.

¹⁶⁸ . راجع د. ضحى النعمان، المرجع السابق – ص11، وأنظر المادة (60) والمادة (61) من قانون تنظيم القطاع العقاري.

وإذا أثبت أصحاب حق الأفضلية أن البيع تم بشروط أفضل للمشتري من الشروط المبينة في الاشعار المرسل لهم أجاز لهم القانون مطالبة البائع بالتعويض عما لحق بهم من ضرر أمام القضاء.¹⁶⁹ أما فيما يتعلق باستعمال حق الأفضلية وكيفية الاخطار عن الرغبة بالبيع أو الشراء ترك المشرع أمر تنظيمهما لمجلس الإدارة.¹⁷⁰

ومما تجدر الإشارة إليه أن المشرع حصر حق الأفضلية بالمالك، ولكن كان الأولى أن يعطي هذا الحق للجار أولاً في نظام التملك العمودي لخصوصية حق الجار في هذه المنظومة الاجتماعية ومن ثم يكون يأتي باقي المالك بعده في استخدام هذا الحق.¹⁷¹

وقد نظم المشرع الإماراتي هذا الحق واسماه حق الأولوية¹⁷² وأعطى الحق للمالك شراء وحدة المالك المفردة التي يرغب في بيعها، ولم يختلف تنظيم المشرع الإماراتي عن تنظيم المشرع البحريني إلا في التسمية، فحق الأفضلية في الملكية هو الأولوية التي تعطى لكل مالك مشترك في عقار مبني اكتساب ملكية المالك سواء كان شقة أو طابق أو فيلا، والذي تقرر تفويته للغير بمقابل، وذلك بشروط معينة وهو شبيه بحق الشفعة الموجود في العقار الشائع.¹⁷³

في حين أن المشرع المغربي قد اختلف في تنظيمه لحق الأفضلية في المادة (39) من القانون رقم 18.00 عن المشرع البحريني والإماراتي حيث مكن الشركاء في حالة قيام أحد المالك ببيع شقته عن طريق البيع للغير الأجنبي أن يحل محله للأخذ بحق الأفضلية طبقاً لشروط معينة وفقاً للمادة (39) من القانون، وبهذا يعتبر حق الأفضلية في الملكية المشتركة قيداً اتفاقياً يرجع لإرادة المالك المشتركين، وقد حدد المشرع النصاب الذي يمكن بواسطته إقرار هذا الحق بين المالك المشتركين في أغلبية ثلاث أرباع أصوات المالك.¹⁷⁴

¹⁶⁹ . راجع المادة (61) من قانون التنظيم العقاري.

¹⁷⁰ . راجع المادة (61) من قانون تنظيم القطاع العقاري.

¹⁷¹ راجع د. ضحى النعمان، ملكية الوحدات المفردة في المجمعات في ضوء قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017، مرجع سابق، ص12.

¹⁷² راجع المادة (15) من القانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن الملكية المشتركة في امارة دبي.

¹⁷³ راجع عبد الرزاق أيوب، حق الأفضلية في الملكية المشتركة للعقارات المبنية بين النص المؤود والنص الموجود، مجلة القضاء المدني، س5، ع9، زكريا العمري، 2014، ص68.

¹⁷⁴ راجع سلوى شكري، تقييم حق الأفضلية في الملكية المشتركة، مجلة البحوث، ع 15، المجلد 14، التهامي القاندي، 2016- ص 206-

والتساؤل الذي يمكن أن نطرحه في هذا السياق، هل وضع المشرع تنظيم معين لحالة هلاك الوحدة؟ وهل بالإمكان إلزام المالك بإعادة بناء وحدته خاصة في التملك العمودي؟

إن هذه المسألة لا تثير إشكالية في نمط التملك الأفقي حيث أنه عند هلاك الوحدة يكون للمالك الحرية في إعادة بناء وحدته من عدمه¹⁷⁵، فهلاك الوحدة في هذا النمط من التملك لا يؤثر على بقية الوحدات الأخرى، ولكن يختلف الأمر في نظام التملك العمودي حيث لا يستطيع صاحب العلو أن يبني وحدته إلا بعد بناء الوحدة التي هلك، والحقيقة إن المشرع لم يضع تنظيم لهذه المسألة، والقاعدة الفقهية تقضي بأنه لا يجبر أحد على عمارة ملكه، مما يترتب عليه وجود فراغ تشريعي بشأن مسألة في غاية الأهمية خاصة في نظام التملك العمودي.

وتجدر الإشارة أن المشرع اعتبر الأرض من الأجزاء المشتركة¹⁷⁶ بحيث يكون لكل مالك جزء منها ويترتب على ذلك على أنه حتى لو هلكت الوحدة المفردة فإن حق الملكية يبقى قائماً في الأرض المقام عليها البناء حيث يمتلك كل مالك حصة في الأرض وفقاً لحصته الخاصة.

الفرع الثاني: القيود الاتفاقية المفروضة على سلطات المالك

إن القيود المفروضة على سلطات المالك لا تقتصر فقط على القيود القانونية التي تُفرض بموجب نص قانوني، فقد ترد قيود في سندات الملكية أو في لائحة النظام الأساسي لاتحاد الملاك وكما من الممكن أن يتضمن عقد البيع على الخريطة بعض القيود التي تقيد سلطات المالك على وحدته المفردة، حيث ألزم القانون كل من مالك وشاغل الوحدة المفردة بالتقيد تجاه الملاك بالنظام الأساسي والرئيسي لاتحاد الملاك والذي اعتبره جزء من سندات الملكية¹⁷⁷.

وكما قد يتم تقيد المالك بموجب مخطط الموقع الذي اعتبره القانون كذلك جزء من سندات

راجع عبد الرزاق أيوب، المرجع السابق - ص 77.
¹⁷⁵ د. ضحى النعمان، ملكية الوحدات المفردة في المجمعات في ضوء قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017، مرجع سابق، ص 13.

¹⁷⁶ راجع المادة (52) من قانون تنظيم القطاع العقاري والتي حددت الأجزاء المشتركة من العقار.
¹⁷⁷ راجع المادة (51) من القانون رقم 27 لسنة 2017 بإصدار قانون التنظيم العقاري.

الملكية، ويرى جانب من الفقه الفرنسي¹⁷⁸ جواز تقيد المالك بما يستتبع تجزئة الوحدة من نتائج ضارة على بقية الملاك، تتمثل في زيادة عدد الملاك وشاغليه مما يؤدي إلى الإنقاص من قيمة وحدات العقار. إذ أن الوسط الاجتماعي في داخل وحدات العقار يعد من العوامل التي تؤثر في قيمة العقار، لذلك لا يجوز التصرف في العقار مجزأ دون الحصول على موافقة من اتحاد الملاك.

ويذهب اتجاه آخر من الفقه إلى أنه ليس هناك ما يحول دون قيام المالك بتجزئة الوحدة المفترزة وبيعها لأشخاص متعددين بدعوى أن هذا التصرف من شأنه الانتقاص من العقار في مجموعه نتيجة لتزايد عدد الملاك فيه وتحول بعض الوحدات من مساكن فاخرة إلى مساكن متوسطة أو أقل، إلا أنه لا مانع من الاتفاق بين الملاك على منع التجزئة، ولم يكن مقيد بمدة محددة، ويعتبر هذا الاتفاق من قبيل حقوق الارتفاق الذي تنقرر على الوحدة لفائدة الوحدات الأخرى منعاً من انخفاض قيمتها.¹⁷⁹

وقد أنهى المشرع هذا الجدل بتقيد حق المالك في تقسيم وحدته المفترزة بأخذ موافقة من الجهة المختصة، إلا أنه من جانبنا نرى أن تقيد المالك في تقسيم الوحدة المفترزة يختلف على حسب نوع الوحدة، فلو كانت الوحدة فيلا ويرغب الشخص تقسيمها بحيث تصبح شقتين منفصلتين كل منهما له مدخله الخاص فلا يوجد ما يمنع، فقد يضطر الشخص إلى تقسيم مسكنه لأجل أحد ابنائه، وقد يتم تقسيم الوحدة بسبب انفصال الزوجين أو إمتثالا لأحكام قضائية الأمر الذي يستلزم أن نقوم بتقسيم الوحدة إلى قسمين يكون لكل قسم منهم مخرج ومدخل منفصل، ولا نرى أن هذه القسمة سوف تؤدي إلى نقص في قيمة العقار، أما لو كانت الوحدة شقة فمن الصعب قسمتها لذلك حسناً فعل المشرع البحريني عندما وضع الموافقة بيد الجهة المختصة لمراعاة ظروف كل حالة على حدة.

¹⁷⁸ راجع دلامارنيير في تعليق على نقض مدني فرنسي الدائرة الثالثة 24 أكتوبر 1990 دالوز 1991 -ص312، مشار إليه لدى د. أحمد عبد العال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع، مرجع سابق، ص.330.
¹⁷⁹ راجع أحمد عبد العال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع- مرجع السابق، ص331.

المبحث الثاني

الملكية الشائعة في الأجزاء المشتركة

تُعَدُّ الملكية الشائعة في الأجزاء المشتركة الوجه الآخر للتملك ضمن العقارات المشتركة. ولذلك، حيث يملك المالك في هذه المجمعات وحدته المفردة وحصة من الأجزاء المشتركة الأمر الذي يحتم علينا تعريف هذه الأجزاء وبيان طبيعة حق المالك عليها ومن ثم الانتقال لتقدير حصة المالك في العقار والذي سنتطرق لهم على النحو الآتي:

❖ المطلب الأول: تعريف الأجزاء المشتركة وطبيعة حق المالك الوحدة المفردة عليها

- الفرع الأول: طبيعة حق المالك على الأجزاء المشتركة
- الفرع الثاني: تقدير حصة المالك في الجزء المشترك

❖ المطلب الثاني: حقوق الملاك في الأجزاء المشتركة

- الفرع الأول: استعمال الأجزاء المشتركة
- الفرع الثاني: الانتفاع بالأجزاء المشتركة
- الفرع الثالث: التصرف في الأجزاء المشتركة

❖ المطلب الثالث: نفقات الأجزاء المشتركة

المطلب الأول:

تعريف الأجزاء المشتركة وطبيعة حق مالك الوحدة المفردة عليها

عرف المشرع البحريني الأجزاء المشتركة في المادة الأولى من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 17 لسنة 2017 بأنها: الأجزاء المخصصة للاستخدام المشترك من قبل مالكي وشاغلي الوحدات الواردة في مخطط الموقع¹⁸⁰، ثم أتت بعد ذلك المادة (52) من القانون ذاته بتعداد على سبيل المثال يستوعب ما لم ينص عليه من أمثلة، لما يعد من ضمن الأجزاء المشتركة حيث قسمها المشرع إلى فقرتين، بين في الفقرة (أ) الأجزاء المشتركة في التملك العمودي، وتطرق في الفقرة (ب) إلى الأجزاء المشتركة في التملك الأفقي.

ويلاحظ تقارب مواقف التشريعات المقارنة في تعريفها للأجزاء المشتركة حيث وضعت جميعها المنفعة الجماعية معياراً لتحديد الأجزاء المشتركة ومن ثم جاءت بتعداد على سبيل المثال لا الحصر لما يمكن اعتباره من ضمن الأجزاء المشتركة.¹⁸¹

وقد بينت محكمة النقض المصرية في حكم لها - سبقت الإشارة إليه - مفهوم الأجزاء المشتركة بشكل تفصيلي حيث قضت بأن "النص في المادة 856 من القانون المدني على أنه إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة فأنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة 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 المالك ما يخالفه حيث قصد به المشرع وضع التصور الجديد عن الطبقات المفردة والشيوع الاجباري، وأن البين من النص سالف الذكر أن تلك الملكية وإن كانت لملاك مختلفين إلا أنها تنقسم في كيائها إلى أجزاء مفردة وأجزاء شائعة شيوعاً

¹⁸⁰ راجع المادة (1) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017

¹⁸¹ راجع المادة (7) من القانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي والمادة (4) من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية. وراجع القانون رقم 65،557 بتاريخ 10 تموز / يوليو 1965، القانون المدني الفرنسي بالعربية، مرجع سابق، ص706- وراجع محمد مصطفى الريسوني، نظام ملكية الشقق والطبقات بين النص القانوني المنظم والتطبيق العملي، مجلة الندوة، ع 11، هيئة المحامين بطنجة، 1994، ص34.

إجبارياً دائماً لا تقبل القسمة تتمثل في الأجزاء المتعلقة بالانتفاع المشترك بين جميع الملاك تخصهم جميعاً كلٌ بحسب ما يخص طبقته أو شقته فيها يملكها مع غيره".¹⁸²

نظم المشرع البحريني¹⁸³ في تعداده للأجزاء المشتركة المساحات الخضراء والمساحات العامة ومساحات اللعب والبحيرات والبرك والمنتزهات وغيرها سواء في التملك العمودي أو الأفقي، وقد أخذ المشرع بالحسبان أن يكون العقار المشترك العمودي واقعاً ضمن مجمع عقاري يضم العديد من العمارات والتي تشترك بالكثير من المرافق.¹⁸⁴

وتجدر الإشارة أيضاً أن الأجزاء المشتركة قد تكون منفعتها محصورة على بعض ملاك الوحدات المفردة، فقد فتكون مشتركة بين ملاك هذه الوحدات دون غيرهم من ملاك الوحدات المفردة في العقار المشترك إلا أن المشرع البحريني لم ينص على هذا الأمر في قانون تنظيم القطاع العقاري رغم أنه كان قد تطرق له في القانون المدني¹⁸⁵، وقد انفرد المشرع المغربي من بين التشريعات المقارنة بتنظيم هذه المسألة¹⁸⁶ حيث فرق بين الأجزاء المشتركة بين جميع ملاك الوحدات المفردة وبين تلك الأجزاء التي تكون ملكيتها قاصرة على بعض الملاك دون غيرهم وضرب أمثلة عليها بالحواجز الفاصلة بين جزأين من أجزاء الطبقة في التملك العمودي والحائط القائم بين شقتين، حيث إن معيار التفرقة بين الأجزاء المملوكة للشركاء كافة والأجزاء المملوكة لبعضهم هو مدى اشتراكهم في المنفعة¹⁸⁷.

¹⁸² . راجع (الطعن رقم 6401 لسنة 62 ق - جلسة 2000، 5، 31) م. السيد خلف محمد، مرجع سابق.

¹⁸³ راجع المادة (52) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017.

¹⁸⁴ راجع د. ضحى النعمان، ملكية الوحدات المفردة في المجمعات في ضوء قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017، مرجع سابق، ص15.

¹⁸⁵ وتجدر الإشارة إلى أن المشرع نظم مسألة ملكية بعض الملاك للأجزاء المشتركة في القانون المدني بالمادة (817) والتي نصت على: "أ) الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض الملاك فقط، تكون ملكاً مشتركاً لهؤلاء الملاك. (ب) وبوجه خاص تكون الحواجز الفاصلة بين جزئين من أجزاء الطبقة ملكاً مشتركاً لمالكيها."

¹⁸⁶ . راجع المادة (4) من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية ظهر شريف رقم 1.02.298 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) التي تنص على أنه: ((تعد الجدران والحواجز، غير الحاملة للبناء، الفاصلة بين جزأين مفرزين أو أكثر، أجزاء مشتركة بينهما فقط.))

¹⁸⁷ . وعلى سبل الاستئناس، قضت محكمة التمييز الكويتية بشأن أرض بنى عليها المالك عدة أبنية ثم باعها بعدها جعل فيها طريقتين خارجيتين يفصلان بين الفيلات لمرور أصحابها، وقد وضعت بداخلها أسلاك الكهرباء وانايبب المياه لخدمة هؤلاء الآخرين دون غيرهم، فأنها يعدان من الأجزاء المشتركة المملوكة لهم جميعاً على الشيوع ومن ثم تسري في شأنها أحكام المادتين 848، 849. (تميز 2008/3/3 طعن رقم 522 لسنة 2007 مدني - مجلة القضاء والقانون، السنة 36، الجزء الأول، ص491 - مشار إليه لدى د. حسين محيسن الرشدي، تحديد الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات والشقق، مج 42، ع2، مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، 2018، ص68 وما بعدها

ويرى الفقه الفرنسي أنه إذا كان الأصل هو الاسترشاد بالمعيار الوظيفي في تحديد الأجزاء المخصصة للاستعمال المشترك، فإنه ليس هناك ما يحول دون تحديدها في لائحة اتحاد الملاك على نحو آخر، وفي هذا الاتجاه قضت محكمة النقض الفرنسية بأنه "ليس هناك ما يمنع من النص في لائحة اتحاد الملاك على اعتبار الشقة المخصصة لحارس من قبيل الأجزاء المشتركة للعقار، إلا أن هذا الوصف لا يمكن الأخذ به إذا كان الحارس قد استقر في شقة آلت فيما بعد إلى أحد الملاك، باعتبارها حصة في العقار".¹⁸⁸

ويتضح مما تقدم، أن المشرع البحريني قد وضع تعريفاً عاماً للأجزاء المشتركة ومن ثم جاء بتعداد على سبيل المثال وليس الحصر لما يمكن تصنيفه من ضمن الأجزاء المشتركة حيث يجوز للمطور العقاري الاتفاق على أجزاء أخرى يتم ذكرها في مخطط الموقع.¹⁸⁹

وعليه يمكننا القول بأن الأجزاء المشتركة هي أجزاء من العقار مملوكة على الشيوع لجميع الملاك، مثل الأرض وهيكل البناء والدعائم الأساسية والسلالم والمصاعد ومواقف السيارات والحدائق وحمامات السباحة وغيرها.

وبالعودة لموقف المشرع البحريني من الأجزاء المشتركة نجد أن هناك إشكالية رئيسية تعترض تنظيمه القانوني، ذلك أن المشرع لم ينظم بشكل صريح في قانون تنظيم القطاع العقاري حالة بقاء بعض أجزاء العقار المشترك مملوكة للمطور العقاري، حيث إن العديد من المشاريع العقارية الكبرى مملوكة بالكامل للمطور العقاري ثم يقوم الأخير ببيع الأجزاء المفردة وتبقى بعض المناطق ضمن المجمع العقاري ملكاً له¹⁹⁰، وهي مشكلة نجح المشرع الإماراتي في معالجتها حيث أعطى للمطور العقاري الحق في إبقاء ملكية بعض المناطق ضمن العقار المشترك مملوكة له، عندما أجاز للمطور اعتماد مخطط المشروع

¹⁸⁸ . راجع د. أحمد عبد العال أبو قرين - حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع دراسة تطبيقية لملكية الشقق والطبقات في المملكة السعودية والقانون المقارن، مرجع سابق، ص305.

¹⁸⁹ راجع الفقرة الأولى من المادة (52) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017.

¹⁹⁰ وعلى سبيل الاستئناس، اتفاقية البيع المؤرخة في 18،02،2008 لدرة خليج البحرين حيث نص البند الأول على أنه: " في هذا الاتفاق وحيث لا يتطلب السياق خلاف ذلك، يكون للكلمات والعبارات الآتية المعاني الآتية: المناطق المشتركة في المشروع: تعني تلك الأجزاء من المشروع التي تكون تحت ملكية البائع أو كيانه المستخلف وكما يتحدد على النحو في الخطة الرئيسية والتي يعينها البائع من وقت لآخر باعتبارها غير مخصصة للاستخدام الحصري لأي مالك والتي تكون تحت إدارة البائع أو ممثل البائع لفائدة جميع المالكين في المشروع أو زواره أو استعمالهم المشترك." "

أو مخطط الموقع لأول مرة، وبعد الحصول على موافقة الدائرة والجهة المختصة على تحديد المناطق المملوكة للمطور العقاري في مخطط المشروع أو مخطط الموقع، والتي يعدها لاستعماله الخاص أو التجاري أو الاستثماري، ولكن المشرع الإماراتي قيد منح الموافقة على استغلال المناطق المملوكة للمطور مع عدم تعارضها مع نظام المجمع الأساسي وحقوق الملاك.¹⁹¹

ولكن يلاحظ أن المشرع البحريني أجاز الاتفاق على أن تكون بعض الأجزاء في العقار المشترك مملوكة لغير الملاك أو المطور العقاري¹⁹² وبالإمكان أن تكون ملكية الأجزاء المشتركة عائدة لشخص اعتباري يقوم باستثمار هذه الأجزاء وإدارتها، ويكون للملاك حق الانتفاع بها، وبالتالي فإن هذه الأجزاء لن تعد من قبيل الشيوع الاجباري الذي يستلزم امتلاك مجموعة من الأشخاص أجزاء غير مفرزة.

فقد قرر المشرع عند تنظيمه لملكية الأجزاء المشتركة جواز الاتفاق على أن تعود ملكية الأجزاء المشتركة لغير الملاك وذلك عند نصه على ((ما يتم الاتفاق على غير ذلك))¹⁹³، ونرى أن موقف المشرعين البحريني والإماراتي جاء مخالفاً لما يميز به نظام الملكية المشتركة من وجود شيوع اجباري في الأجزاء المشتركة.¹⁹⁴

الفرع الأول: طبيعة حق المالك على الأجزاء المشتركة

أثارت طبيعة حق المالك على الأجزاء المشتركة خلافاً بين الفقهاء عند مناقشتهم لنظام ملكية الشقق والطبقات، فذهب البعض منهم إلى القول بأن مالك الشقة له حق ارتفاق على الأجزاء المشتركة عدا الأرض فيملكها جميع الملاك على الشيوع، وبمقتضى هذا الرأي فإن مالك الوحدة يملك جدرانها الداخلية والخارجية وأرضها وسقفها ملكية مفرزة،

¹⁹¹ . راجع المادة (8) من قانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في أمارة دبي.

¹⁹² وقد نص المشرع البحريني في المادة رقم (54) من القانون رقم 27 لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري على أنه: " ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك يكون للمالك كل وحدة والمطور للوحدات غير المبينة حصّة غير مفرزة من الأجزاء المشتركة وفقاً للنسب المبينة في النظام الرئيسي.

¹⁹³ راجع المادة (54) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017.

¹⁹⁴ . وعلى سبيل الاستئناس، تشرح المذكرة الايضاحية للقانون المدني الكويتي هذه الحالة بقولها: " يجب، تمهيداً لتحديد النصوص واجبة التطبيق، ومعرفة ما انصرفت إليه إرادة ذوي الشأن، فإن كانت قد انصرفت إلى اشتراك مالك الطبقة أو الشقة في ملكية الأجزاء المشتركة، كلها أو بعضها، وجب تطبيق نصوص ملكية الطبقات والشقق، وإن كانت قد انصرفت إلى الاقتصاص على ملكية جزء مفرز دون اشتراك في ملكية الأرض أو الأجزاء المشتركة الأخرى، كنا بصدد حق القرار أو حق التعلي، وهو حق ارتفاق، فيجب تطبيق احكام حق الارتفاق المذكرة الايضاحية للقانون المدني الكويتي - مشار إليه لدى د. حسن محيسن الرشيد، مرجع سابق، ص80.

ولسائر الملاك حق ارتفاق على جدران الوحدة الرئيسية وعلى أرضها وسقفها والأجزاء المشتركة فيملكها جميع الملاك ملكية شائعة.¹⁹⁵

والقول بأن للملاك حق ارتفاق على الأجزاء المشتركة يخالف أحكامه، حيث يخضع حق الارتفاق بجميع أنواعه للتقادم المسقط، فهو يسقط بعدم الاستعمال مدة خمس عشرة سنة، ويبدأ حساب مدة التقادم من الوقت الذي يقع فيه آخر عمل من أعمال الاستعمال¹⁹⁶، وعليه لا يمكن اعتبار طبيعة حق الملاك على الأجزاء المشتركة حق ارتفاق حيث أن هذا الحق لا يسقط بعدم الاستعمال.

وذهب اتجاه آخر من الفقه إلى القول بأن العمارة بالكامل تكون مملوكة لسائر ملاك الشقق والطبقات ملكية شائعة، على أن يكون لكل مالك الحق في استعمال جزئه منفرداً، والاستعمال مع بقية الملاك للأجزاء المشتركة، فكأنما العمارة قد قسمت بين الملاك قسمة مهايأة مكانية.¹⁹⁷

ويرى جانب آخر، أن الأجزاء المشتركة تكون ذات طبيعة تبعية للأجزاء المفردة، ولا شك أن الأجزاء المفردة هي الغاية التي يريد الملاك الحصول عليها؛ أما الأجزاء المشتركة فهي ليست مرغوبة بحد ذاتها، وإنما يتم تملكها بالتبعية لتملك الأجزاء المفردة. فلا يتصور أن تنشأ لدى الشخص رغبة في تملك حصة شائعة في مصعد البناية أو الحديقة، طالما هو ليس بمالك لجزء مفرد فيها.¹⁹⁸

ويرجح الفقه السبب في صفة التبعية للأجزاء المشتركة للانتفاع بالأجزاء المفردة إلى صفة أخرى وهي اللزوم، فالحاجة إلى الأجزاء المشتركة للانتفاع بالأجزاء المفردة خلق رابطة التبعية بينهما، فالأجزاء المشتركة لازمة للانتفاع بالأجزاء المفردة، بل إن بعضهم يرى أن العبرة في تحديد ما يعد مشتركاً من أجزاء البناء وملحقاته هو مدى لزوم الجزء للانتفاع كل مالك بما يملكه مفرداً، أي لزومه للانتفاع بجميع الملاك، بغض النظر عما إذا كان بعض الملاك لا ينتفع به انتفاعاً فعلياً لأنه ليس بحاجة لهذا الانتفاع.¹⁹⁹

195 . راجع د. عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص 41.
196 . راجع د. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية (الملكية والحقوق المتفرعة عنها) (الملكية والحقوق المتفرعة عنها) - أسباب كسب الملكية دار الجامعة الجديد للنشر، ص 268.
197 . راجع د. عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص 42.
198 . راجع د. حسين محيسن الرشيد، مرجع سابق، ص 77.
199 . راجع د. محمد سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني الكويتي، الطبعة الأولى، 2015، بدون ناشر و د. جابر محبوب،

ونرجح القول بأن طبيعة حق الشريك على الجزء المشترك تعود للطبيعة التبعية التي تتميز بها هذه الأجزاء من جانبيين:

الجانب الأول: إن المالك لن يرغب في تملك جزء مشترك لوحده من دون الوحدة المفرزة، فالأجزاء المشتركة في التملك العمودي في أغلبها تكون لخدمة الوحدة المفرزة، ومنها السلالم والمصاعد والمداخل فكلها وجدت من أجل خدمة المالك للوصول إلى الوحدة المفرزة، كما أن الأجزاء المشتركة في التملك الأفقي وجدت أيضاً لخدمة الوحدة المفرزة حتى وإن كان بعضها أجزاءً ترفيهية كالمسابح والملاعب فأنها تبقى تابعة لخدمة الوحدة المفرزة.

الجانب الثاني: لا يحق للمالك التصرف في الأجزاء المشتركة بأي شكل، أضف إلى ذلك أن هذه الأجزاء تبقى في حالة شيوع إجباري لأنها مخصصة لخدمة الوحدات المفرزة وبالتالي فأنها لا تقبل القسمة.

الفرع الثاني: تقدير حصة المالك في الجزء المشترك

اعتمد المشرع البحريني في تقدير حصة المالك في الأجزاء المشتركة على معيار يقوم على أساس مساحة الوحدة المفرزة من مجموع المساحة الكلية للعقار وطبيعة استخدام الوحدات، وأية معايير أخرى ينص عليها النظام الأساسي،²⁰⁰ فمساحة الوحدة المفرزة وطبيعة استخدامها هي التي تحدد حصة مالكها في الأجزاء المشتركة.

ولم يختلف موقف المشرعان الإماراتي والمغربي في هذه الجزئية عن موقف المشرع البحريني حيث حدد المشرع الإماراتي نصيب المالك والمطور العقاري في الجزء المشترك على أساس مساحة الوحدة من مجموع المساحة الكلية للعقار المشترك، كما حدد المشرع المغربي النصيب الشائع لكل مالك في الأجزاء المشتركة على أساس مساحة الجزء المفزر العائد له بالنسبة إلى مجموع مساحة الأجزاء المفرزة في العقار حين إقامة الملكية المشتركة، ما لم ينص على خلاف ذلك في عقود الملكية أو يقرر الجمع العام غير ذلك،

حق الملكية في القانون الكويتي، تنقيح سامحي الدريعي وخالد الهندياني، الطبعة الثالثة، 2012، بدون ناشر، مشار إليه لدى المرجع السابق – ص 78.

²⁰⁰ . راجع المادة (54) من القانون رقم 27 لسنة 2017. والمادة (11) من قانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.

ولكن يلاحظ أن المشرع المغربي قد اختلف عن غيره عندما نص على تحديد حصة الشريك عندما يتعلق الأمر بمشروع عقاري منجز على مراحل متتالية، وأجاز تحديد النصيب الشائع لكل مالك في الأجزاء المشتركة للجزء المنتهي العمل به بصفة مؤقتة في نظام الملكية المشتركة على أن يتم تحديده نهائياً عند إتمام المشروع العقاري.²⁰¹

إلا أن موقف المشرع الفرنسي جاء مختلفاً عن بقية التشريعات المقارنة حيث حدد حصة المالك في الجزء المشترك بنسبة قيمة كل وحدة إلى مجموع وحدات العقار ما لم يوجد اتفاق آخر أو تعارض السندات، ويتم تحديد هذه القيم عند انشاء الشيوع، ويعتد في ذلك بمكونات الوحدة ومساحتها وموقعها دون النظر إلى الاستعمال المقرر لها.²⁰²

وحسناً فعل المشرع البحريني والتشريعات التي تشابهت مواقفها معه في اعتمادها لمعيار المساحة كونه معيار ثابت ولا يتغير خلافاً للمعيار الذي اعتمده المشرع الفرنسي والمتمثل بقيمة الوحدة، حيث إنه غالباً ما يرد تحديد نصيب الشريك في سندات الملكية، فإذا لم يتم الإشارة إليه فيتم تحديدها بالثلث المدفوع والمبين في العقد، إلا أن هذا المعيار يراه الفقه وبحق بأنه سوف يفضي إلى العديد من المنازعات خاصة إذا كانت الوحدات السكنية قد تم إنشاؤها خلال فترات زمنية متباعدة، إذ لا شك أن قيمة الوحدة سوف تتغير حسب تغير الأسعار.²⁰³

المطلب الثاني

حقوق الملاك في الأجزاء المشتركة

إن حالة الشيوع الدائم على الأجزاء المشتركة تفرض العديد من الحقوق والالتزامات على الملاك، فيحق لملاك الأجزاء المشتركة استعمالها واستغلالها والتصرف في الجزء المملوك لهم فيها عند تصرفهم بالوحدة المفردة وخصوصية هذه الحقوق دفعتنا لدارستها على النحو الآتي:

²⁰¹ . راجع المادة (6) من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ظهير الشريف رقم 1.02.298 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002)، والمعدل بموجب القانون رقم 106.12 الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.16.49 بتاريخ 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016) الجريدة الرسمية عدد 6465 من 9 شعبان 1437 (16 مايو 2016).

²⁰² . راجع د. أحمد عبد العال أبو قرين، المرجع السابق - ص 340.

²⁰³ . المرجع السابق، ص 340.

الفرع الأول: استعمال الأجزاء المشتركة

تتركز سلطات المالك على الأجزاء المشتركة في استعمال هذه الأجزاء²⁰⁴، وتطبيقاً لذلك يكون للمالك في نظام التملك العمودي، على سبيل المثال لا الحصر، استعمال سلم المبنى أو مصعده أو سطحه، وكما له أن يحفر في الحائط المشترك ما يسمح له بمد التوصيلات الكهربائية وغيرها ما دامت هذا الأعمال لا تؤثر في متانة البناء، لذلك يجوز لكل مالك أن يستعمل أبواب العمارة بالمرور ليدخل ويخرج منها أو الدخول بسيارته من باب موقف السيارات المخصص للعمارة إذا كان للعمارة موقف خاص وكما له أن يستعمل السلم والمصعد للوصول إلى وحدته، وله أن يوصل الانابيب والمواسير الخاصة بالمياه والانابيب الداخلية اللازمة لطابقه أو شقته²⁰⁵ ولا يختلف الأمر في نظام التملك الأفقي فيحق للمالك استخدام الأجزاء المشتركة ومنها الحدائق والمساحات للعب، إلا أن هذه السلطة مقيدة بعدة قيود نظمها القانون ومن أهمها:

أولاً: أن يتم استخدام الأجزاء فيما أعدت له، وهكذا يتعين على المالك عند استعماله للأجزاء المشتركة أن يستخدمها فيما أعدت له، فلا يجوز مثلاً أن يستعمل المداخل أو الممرات أو السلم أو الحدائق أو ساحات اللعب لعرض بضاعة تجارته.

ثانياً: إلا يحول استعمال الشريك للجزء المشترك دون استعمال باقي الشركاء معه، وألا يسبب لهم الاضرار، فعلى سبيل المثال لا يجوز للمالك استعمال المساحات بمفرده ومنع الآخرين من استعمالها، ولا يحق للمالك أن يمنع الملاك الآخرين من استخدام مصعد العمارة، وأضف إلى ذلك فإنه على المالك عند استخدامه للأجزاء المشتركة ألا يسبب ضرراً للآخرين، وذلك بأن يراعي في استعماله لهذه الأجزاء حقوق غيره من الملاك نظراً إلى أنه لكل مالك ما لغيره من حق استعمال الأجزاء المشتركة فيجب ألا يكون من شأن استعمال أحدهم حرمان غيره من الاستعمال، أو عرقلة هذا الاستعمال على نحو يجعل بعض الملاك أكثر انتفاعاً من غيره، فيجب تحقيق التوازن بين حقوق الجميع، وذلك بأن

²⁰⁴ راجع د توفيق حسن فرج، مرجع سابق - ص 294.
²⁰⁵ د. عبد الناصر توفيق العطار، تملك الشقق والطبقات، مرجع سابق، ص 75.

لا يصل استعمال أي مالك للأجزاء المشتركة إلى حد فيه شيء من الطغيان على حقوق الآخرين، وبناءً على هذا القيد، إذا كان الاستعمال المشترك يمكن أن يتحقق لجميع الملاك في وقت واحد دون تعارض إذا روعي فيه درجة من العناية، فيجب على كل مالك أن يلتزم بهذه الدرجة من العناية.²⁰⁶

وإذا تعذر على جميع الملاك استعمال الجزء المشترك في أن واحد، فإنه يلتزم كل مالك بالتناوب في الاستعمال كما هو الحال لو وجدت غرفة مشتركة لغسل الملابس، فيجب أن يتيح كل مالك لغيره فرصة متكافئة في الاستعمال على الوجه المألوف، وقد يكون الجزء المشترك عبارة عن مسبح صغير فمن الممكن الاتفاق على أن يتم استعمال هذا الجزء بعمل جدول بترتيب الملاك أو عن طريق الحجز.²⁰⁷

ثالثاً: يجب على المالك عند استخدام الجزء المشترك مراعاة عدم التعرض لسلامة الملاك أو سلامة العقار المشترك للخطر، فلا يجوز للمالك عند استخدامه المسبح تركيب أجهزة كهربائية قريبة من الماء لاحتمالية حصول تماس كهربائي يشكل خطر على الملاك والعقار المشترك.

رابعاً: كما يجب على المالك عند استخدامه للأجزاء المشتركة مراعاة النظام الأساسي لاتحاد الملاك، كون اتحاد الملاك هو المسؤول عن إدارة الأجزاء المشتركة في المجمعات العقارية حيث يتولى اتحاد الملاك إدارة وتشغيل الأجزاء المشتركة.

وعليه إذا لم يراع المالك هذه القيود يحق لأي مالك آخر أن يعترض على الاستعمال المخالف. ولا يستطيع المالك المخالف أن يتخلص من هذا الاعتراض بقوله إنه لم يعد على المعترض ضرر منه، وعليه يحق لاتحاد الملاك بصفته وبالنيابة عن أعضائه مقاضاة الغير بمن فيهم مالكو الوحدات المفردة وشاغلوها، وذلك عند اخلال أي منهم بأي حكم نظمه القانون والنظام الأساسي للاتحاد. ويعتبر اتحاد الملاك حارساً على الأجزاء المشتركة ويكون مسؤولاً بهذه الصفة عن الاضرار التي تلحق الملاك أو الغير،

²⁰⁶ . راجع د. محمد قيس – مرجع سابق – ص 255.

²⁰⁷ راجع د. عبد الناصر توفيق العطار – مرجع سابق، ص 62.

دون اخلال بحقه في الرجوع على غيره وفقاً للقانون.²⁰⁸

ويترتب على إعطاء اتحاد الملاك صفة الحارس على الأجزاء المشتركة أنه سيكون مسؤولاً مسؤولية مدنية عن الأضرار التي تصيب الملاك أو الغير جراء استخدام هذه الأجزاء كغرق طفل في بركة السباحة الخاصة بالمجمع أو إصابة شخص نتيجة خلل فني في المصعد الكهربائي.²⁰⁹

الفرع الثاني: الانتفاع بالأجزاء المشتركة

لمالك الوحدات المفزة في الأجزاء المشتركة سلطة الانتفاع بالأجزاء المشتركة مجتمعين، وبالتالي لا يجوز لمالك الجزء المفز استغلال الجزء المشترك لوحده، كتأجير المزاب أو المصعد أو السلم أو الحديقة أو المسبح أو السطح، لأن هذه الأجزاء مملوكة ملكية شائعة بين جميع الملاك، لذلك لا يستطيع أي مالك أن ينفرد باستغلالها دون بقية الملاك، إلا أنه يحق لمالك تأجير وحدته المفزة أياً كان نوعها سواء شقة أو فيلا ومن الطبيعي أن يكون لمستأجر الوحدة العقارية المفزة استعمال الجزء المشترك، لذلك فإنه لما لمالك الوحدة المفزة من حقوق في الجزء المشترك فإن هذه الحقوق تنتقل تبعاً للمستأجر، وليس ذلك فحسب فقد أعطى القانون الحق للشاغل الوحدة وضيوفهم في استعمال الأجزاء المشتركة.

أن ترك المالك للشيء المملوك له بدون استغلال لا يعدو أن يكون مظهرًا سلبيًا من مظاهر سلطة الاستغلال، فكما يحق للمالك أن يستغل ملكه وينتفع به في الحدود التي يقرها القانون، فإنه يحق للمالك أيضاً عدم استغلال ملكه ما لم يفرض المشرع قيود تحد من حريته، فإذا كان الأصل أنه يجوز للمالك عدم استغلال حقه في حدود القانون إلا أن هذه المكنة نادرة الاستعمال في الأصل العام حيث إن كل مالك يسعى إلى الانتفاع بما يملكه سواء عن طريق استغلاله بنفسه أو عن طريق الغير، إلا أن هذا المظهر السلبي لسلطة الاستغلال لا يتفق من جهة أخرى مع مفهوم الوظيفة الاجتماعية لحق

²⁰⁸ راجع المادة (13) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحاد الملاك في العقارات المشتركة.

²⁰⁹ راجع د ضحى النعمان - ملكية الوحدات المفزة في المجمعات في ضوء قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017، مرجع سابق، ص18.

لكن السؤال الذي يثار في هذا الصدد، هل يحق للمالك بتأجير الجزء المشترك دون وحدته المفترزة، من خلال تأجير المسبح أو ساحة اللعب؟

لا يجوز للمالك استغلال الجزء المشترك بعيداً عن الجزء المفترز قولاً واحداً، كتأجير المصعد أو الحديقة أو المسبح كون هذه الأجزاء مملوكة ملكية شائعة بين جميع الملاك فلا يكون لأحدهم أن يستغلها دون بقية الشركاء ، كما أن كافة التشريعات قد أجابت عن هذا التساؤل، حيث أكدت على حظر التصرف أو تأجير الجزء المشترك دون الجزء المفترز وحسناً فعل المشرع البحريني حين حظر على الملاك التصرف في الجزء المشترك أو تأجيره حيث إن الأشخاص يلجؤون لتملك الوحدات المفترزة في العقارات المشتركة لتمييزها بالخصوصية، ومن غير المنطقي أن يقوم الملاك بتأجير المرافق التابعة للوحدة لتصبح كنوع من التجارة بما يهدر الغاية من تقنين نظام العقارات المشتركة.²¹¹

الفرع الثالث: التصرف في الأجزاء المشتركة

أورد المشرع على حق التصرف في الأجزاء المشتركة قيدها، وهو أن التصرف في الجزء المفترز يتضمن أيضاً التصرف في الجزء المشترك طبقاً لمبدأ عدم انفصام الرابطة بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، وذلك لأن نصيب المالك في الجزء المشترك يعتبر من توابع الجزء المفترز أو مكملاته، أي أنه يرتبط بالأجزاء الخاصة ارتباطاً لا يقبل التجزئة خاصة أنه لا يمكن الانتفاع بالجزء المشترك إلا مع الجزء المفترز، وعليه فإنه ليس للمالك أن ينقل ملكية نصيبه في الأجزاء المشتركة، ولا أن يثقله برهن أو بأي حق عيني آخر ما لم يرد التصرف على الوحدة المفترزة أياً كان نوعها شقة أو فيلا، وفضلاً عن أن الأجزاء المشتركة مملوكة على الشيوع، وهو شيوع اجباري دائم، لهذا لا يجوز طلب القسمة في الأجزاء المشتركة.²¹²

²¹⁰ . راجع د. هدى سعيد النمير، مرجع سابق، ص79.

²¹¹ راجع المادة (55) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017.

²¹² . د. هدى سعيد النمير، مرجع سابق، ص209.

فلا يجوز التصرف في الجزء المشترك استقلالاً عن الوحدة المفترزة، لهذا فإن التصرف في الوحدة يستتبع التصرف في الجزء المشترك، وبطبيعة الحال فإن التصرف لن يكون في كامل الجزء المشترك بل فقط في حصة الشريك في الجزء المشترك.²¹³

وقد يرد تساؤل حول وجود أرض فضاء كبيرة مقام على جزء منها مبنى، فهل يجوز لأحد الملاك التصرف في حصته في الأرض غير المبنية بصفة مستقلة أم أن هذه الأرض تعد من الأجزاء المشتركة التي تنطبق عليها قاعدة التبعية، وقد ذهب البعض إلى أحقية المالك في التصرف في حصته غير المبنية باستقلال عن الوحدة المفترزة، تأسيساً على أن هذه الأرض لا تعتبر من الأجزاء المشتركة التابعة للوحدة المفترزة، وبالتالي لا ينطق عليها القيد الوارد في القانون، أما الأرض التي تعد من الأجزاء المشتركة بالنسبة للملاك الشقق والطبقات فهي الأرض المقام عليها العمارة.²¹⁴

ونرى أن الرأي سالف الذكر يفتقر للصواب، فشركات التطوير العقاري أصبحت الآن لا تعمل بشكل عشوائي بل يجب عليها أن تبني وفقاً لتصاميم ورسومات هندسية وهذه الرسومات تشمل مخطط للمشروع العقاري بالكامل، فالقول بأنه للشريك الحق في التصرف فيه غير مقبول.

وقد طرحت هذه الإشكالية أمام القضاء الفرنسي واختلفت وجه الرأي في الفصل فيها حيث قضت المحاكم الفرنسية بعدم تطبيق أحكام الملكية المشتركة في فترة البناء ويجب الانتظار حتى إتمام انجاز البناء، في حين قضت في نزاع آخر بتطبيق نصوص الملكية المشتركة على العقارات محل البيع على الخريطة حتى لو أنها في طور الإنجاز بمجرد بيع بناية واحدة من هذه البيانات.²¹⁵

ويرى جانب من الفقه لو أن المشرع لم يحرم المالك من التصرف في كل الأجزاء المشتركة، فبعضها لا يخدم ألا الجزء المفترز فقط دون المالك، فما الضير لو تصرف

²¹³ راجع د. توفيق حسن فرج، مرجع سابق، ص 296.

²¹⁴ د. هدى سعيد النمر، مرجع سابق، ص 210.

²¹⁵ قرارات المحاكم الفرنسية أشار لها: معمر حيتالة ولعور ريم رفيعة- أحكام تسيير الملكية العقارية المشتركة في إطار الترقية العقارية - مجلة القانون والاعمال - 52ع، جامعة الحسن الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، 2020، ص 87.

المالك بحصته في حمام السباحة أو في السلم أو المصعد؟ فمن غير الملائم اجبار المالك على تحمل نفقات الأجزاء هو لا يستفيد منها، والحل الأنسب أمام صراحة النصوص في المنع هو أن يظل المالك محتفظاً بحقه في حصته لكن يتنازل عن حق الانتفاع بها لبقية الملاك²¹⁶

وللمالك الحق في إجراء تعديلات على الأجزاء المشتركة غير أن المشرع لم ينظم مسألة قيام أحد الملاك بأجزاء تعديلات وفي الأجزاء المشتركة كما كان عليه الحال في القانون المدني فقط يحتاج الأمر لتدخل من قبل المالك بشكل سريع لا يقبل الانتظار لأخذ موافقة الاتحاد الأمر الذي يترتب عليه اثناء بقية الملاك على حساب المالك الذي قام بالتصليحات. وهو ما يستدعي تطبيق القواعد العامة في هذه الشؤون. أو استدراك هذا القصور بنصوص تشريعية صريحة عبر الأداة القانونية المناسبة.

المطلب الثالث

نفقات الأجزاء المشتركة

نظم المشرع البحريني التزام المالك بالمساهمة في نفقات وصيانة الأجزاء المشتركة وأسس نسبة كل شريك في المساهمة تبعاً لنسبة المساحة التي تشكلها الوحدة من المساحة الاجمالية للعقار المشترك كما يؤخذ بعين الاعتبار طبيعة استخدام الوحدة وأية معايير أخرى ينص عليها النظام الأساسي لاتحاد الملاك، ولا يعتد في تحديد مساهمة المالك بمدى الفائدة التي تعود عليه بالمقارنة مع بقية الملاك، فقد يكون المالك غير مقيم في الوحدة ولا يستخدم هذه الأجزاء إلا فترة معينة في السنة أو لا يستخدمها بالكلية ومع ذلك يلتزم بدفع نصيبه في صيانة الأجزاء المشتركة، ويلاحظ أن المشرع وضع قاعدة عامة في تحديد جزء كل مالك في النفقات والتي تساوي نسبة المساحة التي تشكلها الوحدة إلا أنه وضع اعتبارات أخرى في تحديد تلك النفقات ومنها طبيعة استخدام الوحدة وأية معايير أخرى ينص عليها النظام الأساسي لاتحاد الملاك أي أنه جعل بالإمكان الاتفاق بين

²¹⁶ راجع د. حسين محيسن الرشدي، مرجع سابق، 81.

الملاك على تحديد معايير أخرى لتحديد نفقات الأجزاء المشتركة.

والتزام المالك بدفع النفقات المشتركة يعتبر من الالتزامات العينية، ولا يمكن له أن يتحرر منه بالتخلي عن حقوقه على الأجزاء المشتركة، وذلك لأن انتفاع المالك بالملكية المفردة يستتبع بالضرورة انتفاعه بتلك الأجزاء المشتركة ومع ذلك يتخلص المالك من التزاماته بالنفقات إذا تولى عن ملكيته المفردة وعن حقه في الجزء المشترك.²¹⁷

وتتعدد نفقات صيانة الأجزاء المشتركة بحسب طبيعة العقار المشترك، فالعقار المكون من شقق وطبقات تختلف فيه الأجزاء المشتركة عن العقار المكون من فلل، ففي النظام الأول يلتزم المالك بالمساهمة بصيانة المصعد.

والمستقر عليه في الفقه الفرنسي أن توزيع نفقات تشغيل المصعد وصيانته تتم حسب انتفاع الوحدات السكنية، ويتحدد ذلك في ضوء استهلاك الطاقة الكهربائية، ويتحدد الاستهلاك بالمسافة التي يقطعها المصعد من الدور الأرضي لكل طابق على حده. وفي ضوء هذا الاستهلاك تحدد نسبة كل دور أو طابق على حده، توزيعها على الوحدات السكنية الموجودة في هذا الطابق، ويؤخذ بعين الاعتبار في تحديد هذه النسبة نفقات صيانة المصعد ونفقات تركيبه واستبداله.²¹⁸

غير أن هناك بعض الأجزاء المشتركة في نظام التملك العمودي تقع على بعض الملاك دون الآخرين، كنفقات الحائط المشترك تقع بين مالكي هذا الحائط.²¹⁹ خلافاً للنفقات التي تقع على جميع الملاك ومنها نفقات تنظيف حمامات السباحة التابعة للمبنى ونفقات صيانة النادي الصحي والحدايق ونفقات الحراسة الأمنية وأقساط التأمين المقررة على الأجزاء المشتركة.

وفي هذا المعنى قضت محكمة النقض المصرية بأن "مناطق الاشتراك في الملكية المشتركة في الملكية الشائعة للأجزاء المشتركة في العقار وتحمل نفقات حفظها أن تكون تلك

²¹⁷ راجع د. توفيق حسن فرج، مرجع سابق، ص 297 وما بعدها وراجع د. أحمد كمال أبو السعود، اتحاد الملاك وتمليك الشقق، لا ط، دار الفكر الجامعي، 1990، ص 13

²¹⁸ راجع د. أحمد عبد العال أبو قرين - النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات - المرجع السابق - ص 128.

²¹⁹ راجع د. عبد الناصر توفيق العطار - المرجع السابق - ص 71

الأجزاء معدة للاستعمال المشترك مثل الأساسات والأعمدة والجدران الرئيسية اللازمة للبناء كلها تكون ملكيتها وحفظها مشتركا، بينما قد توجد أجزاء تدخل في ملكية بعض الطبقات دون غيرها وتخصص لخدمة طبقة أو شقة بعينها كمدخل خاص لها، أو أن تختص بعض الطبقات بمدخلها وسلالمها ومصاعدها لا يشاركها فيها غيرها في حين تستقل مجموعة أخرى من الطبقات بمرافق مغايرة فيتحمل كل فريق بنفقات الأجزاء المعدة لاستعمالهم المشترك كأساسات المبنى وافنيته وانايب الصرف الصحي والاتصال بالمرافق العامة وكل ذلك ما لم يوجد اتفاق بغير ذلك.²²⁰

وقد اعطى المشرع البحريني لاتحاد الملاك حق امتياز على النفقات التي يلتزم المالك بدفعها، وفي حالة تخلف المالك عن سداد المبالغ المستحقة في ذمته يحق لمدير الاتحاد إخطاره بالسداد خلال تسعين يوم من تاريخ الاخطار بخطاب مسجل بعلم الوصول بدون مظروف وله أن يعترض أمام المحكمة المختصة خلال ذات المدة وفي حالة عدم اعتراضه يحوز القرار حجية وقوة السند التنفيذي، ألا أنه يلاحظ أن المشرع الإماراتي اختلف في تنظيمه للنفقات التي يتم سدادها من قبل المالك حيث حدد النفقات التي يتم سدادها من قبل المالك بدل بنوعين من النفقات²²¹:

النوع الأول: بدل الاستعمال والمقصود به البديل المالي السنوي الذي يتم استيفاءه من المالك أو المطور الفرعي لقاء إدارة وصيانة وتشغيل وإصلاح المرافق المشتركة.

النوع الثاني: بدل الخدمات والمقصود به البديل المالي السنوي الذي يتم استيفاءه من المالك لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح العقار المشترك.

ويلاحظ أن المشرع الإماراتي قد ميز في النفقات المفروضة على الأجزاء المشتركة والمرافق المشتركة²²²

وقد أعطى المشرع الإماراتي لجمعية الملاك حق امتياز على بدل الخدمة، وفي حالة

²²⁰ راجع الطعن رقم 8071 س 74 ق - جلسة 2006/3/14، مشار اليه لدى د. أنور طلبية - المرجع السابق - ص 440.

²²¹ راجع المادة (2) من القانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في اماره دبي

²²² وقد عرف المشرع المناطق المشتركة في المادة (2) من ذات القانون على أنها: " المناطق والمساحات المحددة في مخطط المشروع، المملوكة للمطور ملكية مقيدة، والمخصصة للاستخدام المشترك وخدمة المشروع الرئيسي، وتشمل الحدائق والمساحات الخضراء، النوافير، الشوارع، البحيرات، برك السباحة، الملاعب، المساحات العامة، المواقف العامة للسيارات، ممرات المشاة، الشواطئ وغيرها.

تخلف المالك عن الدفع يحق لمدير الجمعية اصدار قرار بإلزامه بالسداد خلال ثلاثة أشهر من تاريخ اخطاره بالقرار وللمالك حق الاعتراض على القرار خلال نفس المدة وفي حالة عدم اعتراضه يحوز القرار قوة السند التنفيذي والذي يمكن تنفيذه مباشرة أمام المحكمة المختصة.²²³

في حين أن بدل الاستعمال يتم استيفاءه من قبل المطور الرئيسي ويلتزم بسداده المالك أو المطور الفرعي وذلك لقاء إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح المرافق المشتركة سواء بالنسبة للمباني الجاهزة أو قيد الانشاء أو الأراضي الفضاء ويتم تحديد حصة المالك أو المطور الفرعي في بدل الاستعمال وفقاً للآلية التي يصدر بتحديداتها قرار من المدير العام.²²⁴

وقد نص المشرع المغربي على نفقات صيانة الأجزاء المشتركة والزم كل مالك مشترك المساهمة في التكاليف التي يستلزمها الحفاظ على الأجزاء المشتركة وصيانتها وتسييرها، وكما أوجب على كل مالك المساهمة في تكاليف الخدمات الجماعية المرتبطة بتدبير الملكية المشتركة والتجهيزات المشتركة حسب منفعة هذه الخدمات والتجهيزات بالنسبة لكل جزء مفزر.²²⁵

²²³ . راجع المادة (25) من ذات القانون

²²⁴ راجع المادة (26) من ذات القانون

²²⁵ راجع المادة (36) من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ظهير شريف رقم 1.02.298 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002).

الفصل الثاني

اتحاد الملاك في العقارات المشتركة

لا ريب أن تعدد ملاك الوحدات العقارية تمنح لكل منهم سلطات على جزئه المفرز والجزاء المشتركة معاً الأمر الذي قد ينجم عنه العديد من الإشكاليات القانونية على أرض الواقع، في ظل الاحتكاك المباشر الذي ينشأ عند ممارسة الملاك لسلطاتهم على اجزائهم المفرزة وتعارض مصالح كل منهم عند استعمالهم واستغلالهم للجزء المشترك، كالمسابح وصالات الرياضة والمصاعد والحدائق، أو قد تظهر بصدد مصروفات حفظ هذه الأجزاء وصيانتها دون مراعاة للأسس الفنية والقانونية مما يترك أثراً سلبية على العقار.

ولتجاوز هذه العوائق قد يقوم الملاك بتولي أعمال الإدارة بأنفسهم²²⁶ أو من خلال تشكيل هيئة تضم جميع الملاك تتولى إدارة العقارات المشتركة وحسن الانتفاع بها تعرف باتحاد الملاك، ويعود تنظيم المشرع البحريني لاتحاد الملاك إلى القانون رقم (8) لسنة 1987²²⁷ بشأن بتنظيم ملكية الطبقات والشقق والذي قام بإعادة تنظيمه في القانون المدني والذي أجاز فيه للملاك بأغلبية الانصبه أن يكونوا اتحاد لإدارة العقار وضمان حسن الانتفاع به واعتبر الاتحاد قائماً بقوة القانون إذا زاد عدد ملاك العقار على أربعة ملاك²²⁸. غير أن حرص المشرع على مواكبة التطورات في القطاع العقاري جعله يعيد

²²⁷ راجع نص المادة (13) من القانون رقم مرسوم بقانون رقم (8) لسنة 1987 بتنظيم ملكية الطبقات والشقق على أنه: "1 - يجوز للملاك بأغلبية الأنصبه، أن يكونوا، اتحاداً لإدارة العقار وضمان حسن الانتفاع به.

2 - ومع ذلك يعتبر اتحاد الملاك قائماً بقوة القانون إذا زاد عدد ملاك العقار على أربعة ملاك. وفي تطبيق أحكام هذه الفقرة إذا تعدد الأشخاص الذين يملكون معاً طبقة أو شقة أو بناء في مجموعة أبنية فإنهم يعتبرون مالكا واحداً وعليهم أن يوكلوا من يمثلهم لتنفيذ الإجراءات اللازمة لإنشاء اتحاد الملاك. فإذا لم يتفقوا فللمحكمة بناء على طلب أحدهم أو بناء على طلب أي من ذوي الشأن تعيين من يمثلهم.

3 - إذا لم يقم الملاك بإتمام الإجراءات اللازمة لإنشاء اتحاد الملاك في حالة ما إذا كان وجوده إجبارياً بقوة القانون كان لأي منهم أو لأي من ذوي الشأن أن يطلب من المحكمة إتمام هذه الإجراءات ويدخل في الإجراءات الأمر بتوثيق اتفاق تكوين الاتحاد أمام كاتب العدل طبقاً للمادة (14) من هذا القانون وكذلك تعيين مدير للاتحاد.

²²⁸ . راجع المادة (826) من القانون المدني البحريني والتي نصت على أنه: "أ) يجوز للملاك بأغلبية الأنصبه، أن يكونوا، اتحاداً لإدارة العقار وضمان حسن الانتفاع به.

ب) ومع ذلك يعتبر اتحاد الملاك قائماً بقوة القانون إذا زاد عدد ملاك العقار على أربعة ملاك. وفي تطبيق أحكام هذه الفقرة إذا تعدد الأشخاص الذين يملكون معاً طبقة أو شقة أو بناء في مجموعة أبنية فإنهم يعتبرون مالكا واحداً وعليهم أن يوكلوا من يمثلهم لتنفيذ

تنظيم النصوص المنظمة لاتحاد الملاك من خلال الغاء نصوص القانون المدني وإعادة تنظيمها في القانون رقم 27 لسنة 2017 بشأن التنظيم العقاري وتعديلاته والذي حرص فيه على سن تفصيلية واضحة أحكام لإدارة الملكية المشتركة بما يكفل التوفيق بين مصالح الملاك المتعارضة، هذا وقد أنتهج المشرع نهج المشرع الإماراتي عند إعطاء المطور الحق بإدارة الأجزاء المشتركة وهو ما يعد تجسيدا لما هو معمول به في العديد من المشاريع العقارية في الوقت الحاضر، فما هي أهم سمات هذا التنظيم؟ وما الذي استحدثه المشرع من خلاله؟ وما هي آليات إنشائه والمسؤوليات المنوطة به وفقاً لهذا التشريع؟ وعليه سوف نقوم بتقسم هذا الفصل المبحثين الآتيين:

- المبحث الأول: مفهوم اتحاد الملاك وآلية إنشائه
- المبحث الثاني: إدارة اتحاد الملاك واختصاصاته

الإجراءات اللازمة لإنشاء اتحاد الملاك. فإذا لم يتفقوا فالمحكمة بناء على طلب أحدهم أو بناء على طلب أي من ذوي الشأن تعيين من يمثلهم.

(ج) إذا لم يتم الملاك بإتمام الإجراءات اللازمة لإنشاء اتحاد الملاك في حالة ما إذا كان وجوده إجبارياً بقوة القانون، كان لأي منهم أو لأي من ذوي الشأن أن يطلب من المحكمة إتمام هذه الإجراءات، ويدخل في الإجراءات الأمر بتوثيق اتفاق تكوين الاتحاد أمام كاتب العدل طبقاً للمادة (827) وكذلك تعيين مدير للاتحاد."

المبحث الأول

مفهوم الاتحاد وآلية انشاءه

يعد اتحاد الملاك النظام القانوني الذي يتولى تنظيم الانتفاع الجماعي للأجزاء المشتركة²²⁹، ونظراً لأهمية وخطورة هذا الدور الذي يقوم به الاتحاد، وضع المشرع تنظيماً هرمياً لاتحاد الملاك في العقارات المشتركة والذي وضع من خلاله المقصود باتحاد الملاك والأنواع التي سمح المشرع بإنشائها، وعليه نعرض في هذا المبحث المقصود باتحاد الملاك وأنواعه وأهدافه، ومن ثم ننتقل إلى كيفية انشاء الاتحاد والعضوية فيه على النحو الآتي:

المطلب الأول

مفهوم الاتحاد وأنواعه

نعرض في هذا المطلب لمفهوم اتحاد الملاك، ومن ثم نعرض لبيان الأنواع التي سمح القانون بإنشائها والأهداف التي ينشأ من أجلها:

الفرع الأول:

مفهوم اتحاد الملاك وأنواعه

عرف المشرع اتحاد الملاك بأنه الاتحاد الذي يؤسس من قبل ملاك الوحدة العقارية الواقعة في عقار مشترك وفقاً لأحكام هذا القانون، ويهدف لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك والوحدة العقارية واستخدام وصيانة الأجزاء المشتركة من قبل الملاك وفقاً لأحكام القانون.²³⁰

ويعد اتحاد الملاك بمثابة جمعية تتكون من جميع ملاك العقارات المفردة، فهي لا تهدف إلى الربح المادي، وتتنحصر أهدافها الرئيسية في ضمان حسن الانتفاع بالوحدات العقارية،

²²⁹ راجع في ذات الخصوص أحمد علي إبراهيم حمو – من صور الملكية الخاصة: ملكية الشقق والطبقات، وزارة العدل – المكتب الفني – مجلة العدل – س1، ع1، 1999، ص14
²³⁰ . راجع المادة الأولى من القانون رقم 27 لسنة 2017 بشأن التنظيم العقاري.

وبالأجزاء المشتركة وتنظيم استخدامها وصيانتها.²³¹ ولا يعد الاتحاد مالكا للعقار المشترك.

وعرف المشرع البحريني اتحاد الملاك الرئيسي بأنه الاتحاد الذي يؤسس من مجموعة اتحادات ملاك في مشروع التطوير العقاري وفقاً لأحكام القانون²³². ويترتب على ذلك أنه بعد تأسيس الاتحاد بين الملاك أنفسهم أجاز المشرع لاتحادات الملاك تأسيس اتحاد ملاك رئيسي فيما بين اتحادات الملاك، كما أعطى المشرع الحق لاتحادات الملاك الرئيسية في تأسيس اتحاد ملاك مركزي²³³ يتكون من مجموعة اتحادات الملاك الرئيسية وفقاً لأحكام القانون.

ونظراً لتنوع العقارات المشتركة واختلاف حجمها وقيمتها، وانتشار ظاهرة المجمعات العقارية المغلقة سمح المشرع بتعدد وتدرج اتحادات الملاك من اتحاد ملاك إلى اتحاد ملاك رئيسي انتهاءً باتحاد ملاك مركزي، فالفكرة من إنشاء اتحاد ملاك مركزي تتمثل في جواز انشاء اتحاد يتكون من مجموعة اتحادات في مشروع التطوير العقاري، والسبب في ذلك يعود إلى انتشار المشاريع الكبيرة والمتعددة المجمعات، كالاتحادات السكنية التي تنقسم إلى اتحادات للعقارات الأفقية واتحادات للعقارات العمودية، وكما قد يوجد فئات أخرى من الاتحادات، كاتحاد للمحلات التجارية واتحادات للمطاعم واتحادات للاماكن الترفيهية وذلك بحسب تقسيم الأجزاء المشتركة بين تلك العقارات.²³⁴

وعليه إذا تعددت اتحادات الملاك الرئيسية في المجمع العقاري، أعطى المشرع لها الحق في انشاء اتحاد مركزي للمجمع ككل، فالاتحاد المركزي هو ذلك الاتحاد الذي يؤسس من مجموعة اتحادات رئيسية في مشروع التطوير العقاري، ولا يجوز أن يكون هناك أكثر من اتحاد مركزي في المجمع الواحد.²³⁵

²³¹ راجع د. صلاح محمد أحمد، النظام القانوني لاتحاد الملاك في ضوء القانون البحريني – بحث غير منشور، مقدم إلى مؤتمر المستجد في التشريع البحريني – كلية الحقوق – جامعة البحرين، 8 و 9 مايو 2018.

²³² راجع المادة الأولى من القانون رقم 27 لسنة 2017 بشأن التنظيم العقاري

²³³ راجع المادة الأولى من القانون رقم 27 لسنة 2017 بشأن التنظيم العقاري

²³⁴ راجع د. صلاح محمد أحمد – المرجع السابق – ص 4 وما بعدها.

²³⁵ راجع المادة الأولى من القانون رقم 27 لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري والمادة الأولى من القرار رقم 1 لسنة 2020 بشأن تنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

في حين أن المشرع الإماراتي خالف المشرع البحريني في تنظيم اتحاد الملاك فأطلق عليه تسمية لجنة الملاك وهي اللجنة التي يتم تأسيسها بين الملاك وفقاً لأحكام هذا القانون²³⁶، ويترتب على اعتبار اتحاد الملاك لجنة النتائج الآتية:

1- يتمتع اتحاد الملاك بشخصية اعتبارية مستقلة عن شخصية أعضائه، ويكون له حق التقاضي بهذه الصفة²³⁷ خلافاً للجنة الملاك حيث لم ينص المشرع الإماراتي على تمتعها بالشخصية الاعتبارية ولم يعطها حق التقاضي.²³⁸

2- الصلاحيات والمهام الممنوحة لاتحاد الملاك²³⁹ أوسع من الصلاحيات الممنوحة للجنة الملاك.²⁴⁰

3- يتولى اتحاد الملاك مسؤولية إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، وكما يحق له تفويض أي شخص مرخص له من قبل المؤسسة²⁴¹، في حين أن لجنة الملاك لا يحق لها القيام بإدارة وتشغيل الأجزاء المشتركة بل يتم الأمر عن طريق جهة الإدارة المعتمدة من قبل المؤسسة²⁴².

4- يتم استيفاء رسوم الاشتراكات السنوية من مالكي وحدات العقار المشترك من قبل اتحاد الملاك ويلتزم المطور الرئيسي أو الفرعي بدفع الاشتراكات بالنسبة للوحدات العقارية غير المباعة²⁴³، ويختلف الحال في نظام لجنة الملاك حيث يتم استيفاء بدل الخدمات وبذل الاستعمال من قبل جهة الإدارة بعد الحصول على الموافقة من قبل المؤسسة.²⁴⁴

وفي ظل تنامي أهمية العقارات المشتركة وخاصة المشاريع الكبرى منها والتي قد يكون من الأفضل ادارتها عن طريق المطور عدل المشرع البحريني عن موقفه السابق من خلال إعادة تنظيم اتحاد الملاك وإنشاء نظام لجنة الملاك²⁴⁵ وذلك للموازنة بين النظامين

²³⁶ راجع المادة (2) القانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.

²³⁷ راجع المادة (63) من القانون رقم 27 لسنة 2017 بشأن التنظيم العقاري

²³⁸ راجع المادة (24) من القانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي والتي نصت على مهام لجنة الملاك.

²³⁹ راجع المادة (66) و(67) من القانون رقم 27 لسنة 2017 بشأن التنظيم العقاري.

²⁴⁰ راجع المادة (24) من القانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.

²⁴¹ راجع المادة (66) من قانون التنظيم العقاري

²⁴² راجع المادة (24) من قانون ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي

²⁴³ راجع المادة (67) من قانون التنظيم العقاري.

²⁴⁴ راجع المادة (27) من قانون ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي

²⁴⁵ راجع المادة (70 مكرر) من المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون التنظيم العقاري رقم 27 لسنة 2017

والجمع بينهما، حيث تلعب لجنة الملاك دور اشرافي هام على اعمال المطور في إدارة العقارات المشتركة، فيتم انشاء تنشأ لجنة الملاك عوضاً عن اتحاد الملاك إذا تولى المطور العقاري إدارة الأجزاء المشتركة أي أن الفيصل في تكوين اتحاد الملاك ممن عدمه يكون عند تولى المطور العقاري إدارة الأجزاء المشتركة²⁴⁶.

اختلف المشرع المغربي عن نظيره البحريني والإماراتي في تسميته لاتحاد الملاك حيث أطلق عليه مسمى الجمع العام وخوله إدارة وحفظ وصيانة الأجزاء المشتركة لهم، فيتم إدارة الاتحاد من قبل جمع عام، يمثله وكيل الاتحاد ونائبه، ويحق للاتحاد التقاضي ولو ضد أحد الملاك المشتركين إما انفرادياً أو بصفة مشتركة مع الملاك المتضررين وله الرجوع على المسؤول عن الضرر²⁴⁷.

ولم يختلف الأمر لدى المشرع الفرنسي الذي نظم إدارة الملكية المشتركة لجمعية المالكين فيتم اتخاذ قرارات جمعية المالكين في الجمعية العمومية للشركاء، أما تنفيذها فيعهد به لرئيس جمعية المالكين الذي يخضع لمراقبة مجلس الجمعية.²⁴⁸

ويتمتع اتحاد الملاك بالشخصية المعنوية شأنه في ذلك شأن أي جمعية²⁴⁹، ويدل على ذلك بوجه خاص أنه يتعامل في الحياة المدنية باعتباره شخصاً، فكل قرض يمنحه لأحد الملاك الشركاء يُمكنه من القيام بالتزاماته يكون مضموناً بحق امتياز لمصلحة الاتحاد على الجزء المفروز الذي يملكه الشريك وعلى حصته الشائعة في الأجزاء المشتركة من العقار ويدل على ذلك أيضاً أن للاتحاد حق التقاضي، ويمثل مدير الاتحاد أمام القضاء حتى في مخاصمته للملاك الشركاء إذا اقتضى الأمر.²⁵⁰

²⁴⁶ راجع المادة (70 مكرر) من المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون التنظيم العقاري رقم 27 لسنة 2017
²⁴⁷ راجع المادة (13) من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ظهير شريف رقم 1.02.298 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002). وراجع سعاد الزروالي، هل يمكن اعتبار اتحاد الملاك في الملكية المشتركة بمثابة جمعية؟، منشورات مجلة العلوم القانونية – سلسلة فقه القضاء العقاري – ع3، ميمون خراط – 2017، ص92.
²⁴⁸ القانون رقم 65،557 بتاريخ 10 تموز / يوليو 1965، القانون المدني الفرنسي بالعربية، طبعة دالوز 2009 الثامنة بعد المئة بالعربية – جامعة القديس يوسف في بيروت، ص707.

²⁴⁹ راجع د. سعيد سعد عبد السلام – اتحاد الملاك وصيانة الثروة العقارية في ظل احكام القانون 119 لسنة 2008 واللائحة التنفيذية – دار النهضة العربية – الطبعة الأولى – القاهرة – ص32، وراجع د. أحمد كامل أبو السعود – اتحاد الملاك وتمليك الشقق – لاط، دار الفكر العربي – 1990، ص27 وما بعدها – وراجع د. سمير عبد السميع الانون – تنظيم اتحاد الشاغلين (في ظل قانون البناء رقم 119 لسنة 2008) – لاط – لان – 2009، ص 116 وما بعدها – وراجع د. عبد الحميد الشواربي – اتحاد الملاك – لاط – دار المطبوعات الجامعية – 1984 – ص 39 وما بعدها.

²⁵⁰ راجع د. عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص930.

وحسناً فعل المشرع البحريني حين تبنى موقف المشرع الإماراتي الذي انتهج نهجاً مختلفاً في تعريف وتنظيم اتحاد الملاك مقارنةً بالفرنسي والمغربي، حيث يُعدُّ اتحاد الملاك لجنة تشرف على عمل الجهة المختصة، وتكون عادةً هذه الجهة المختصة هي المطور العقاري أو الشركة المُكلَّفة بإدارة الأجزاء المشتركة، ويتركز هذا النهج على الاهتمام بالأجزاء المشتركة والحاجة إلى شركات متخصصة لإدارتها وصيانتها، ويُمنح الاتحاد حق المراقبة والإشراف على عمل الجهة المختصة، وذلك لضمان تشغيل فعال وصيانة متميزة للمناطق المشتركة في العقارات.

وقد اعتبرت محكمة النقض المصرية اتحاد الملاك بأنها جمعية من جميع ملاك الطبقات والشقق في البناء الواحد، ويتم تكوينها بغرض إدارة الأجزاء الشائعة في البناء لمصلحة جميع الأعضاء، ويتمتع في شأن ذلك شأن أي جمعية بالشخصية المعنوية، ومن ثم فهو يقاضى ويقاض ويمثله في ذلك مأمور اتحاد الملاك أمام القضاء حتى في مخاصمة الملاك الشركاء إذا اقتضى الأمر، فلا تتأثر الخصومة بما يطرأ على شخصية مأمور الاتحاد من تغيير.²⁵¹

وقد سارت على ذات النهج محكمة التمييز البحرينية في حكمها الذي جاء فيه "ذلك لما كان من المقرر طبقاً لنص المادتين 62، 63 من قانون التنظيم العقاري الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 2017 أن اتحاد الملاك ينشأ بحكم القانون عند تسجيل أول بيع لوحدة في عقار مشترك في السجل العقاري ويكون له شخصية اعتبارية مستقلة عن شخصية أعضائه ويكون له حق التقاضي ويمثله مديره أمام القضاء والجهات الإدارية في التعامل مع الغير فإن مؤدى ذلك أن انتهاء مدة مجلس إدارة اتحاد الملاك لا يترتب عليه انقضاء شخصيته الاعتبارية وإنما يحق للجمعية العمومية طبقاً لنص المادة (55) من قرار رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري رقم 7 لسنة 2018 أن تعين مديراً مرخصاً له من المؤسسة أو تفوض مجلس الإدارة صلاحية تعيينه ويدخل في ذلك التجديد للمدير الحالي والذي خلت الأوراق مما يفيد شغل منصبه مما يضحى معه النعي على غير أساس".²⁵²

وعلى هذا نلخص أن اتحاد الملاك هو بمثابة جمعية مكونة من جميع الملاك له شخصية

²⁵¹ راجع الطعن رقم 1579 لسنة 67 قضائية - جلسة 2009/6/1 مشار إليه في موقع محكمة النقض المصرية https://www.cc.gov.eg/judgment_single?id=111383132&&ja=239329#.
²⁵² الطعن رقم 1083 لسنة 2018 - جلسة 2019/7/1م - حكم لمحكمة التمييز البحرينية - غير منشور.

اعتبارية مستقلة عن شخصية أعضائه ولا يعد الاتحاد مالكا للعقار المشترك، فملاكه هم أصحاب الوحدات العقارية، غير ان للاتحاد حق تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة اللازمة لتمكينه من تحقيق اغراضه²⁵³ فله ذمة مالية مستقلة عن ذمة أعضائه ويتكون ماله الخاص غالباً من اشتراكات الأعضاء ومساهماتهم في الانفاق على الأجزاء المشتركة، ويتم إنشاؤها لإدارة وحفظ وصيانة الأجزاء المشتركة، ولكن لاتحاد الملاك تنظيم خاص يختلف عن تنظيم الجمعيات بشكل عام حيث تعد مؤسسة غير هادفة للربح.²⁵⁴

الطلب الثاني

أهداف اتحاد الملاك ومهامه

الفرع الأول: أهداف اتحاد الملاك

لا شك أن وجود عدد من الملاك في المجمعات العقارية سواء في شكلها العمودي أم الأفقي، من شأنه أن يثير العديد من الخلافات بين الملاك في العقارات المشتركة وذلك كنتيجة لتضارب المصالح بين الملاك، فقد يهمل بعض الملاك في تحمل مصاريف صيانة العقار الأمر الذي يؤدي إلى تهالك العقار في بعض أو كل أجزائه مما يؤدي إلى تعطل تشغيلها أو قد يحدث أن يستأثر بعضهم بالعقار المشترك دون البقية، ومن هنا يأتي دور اتحاد الملاك من خلاله ليكون هو الوسيلة القانونية الفعالة التي بموجبها يتم تنظيم مصالح الملاك، ولعل الهدف الأساسي من وجود الاتحاد هو المحافظة على العقار وإدارة الأجزاء المشتركة وكما يهدف لتحقيق مجموعة من الأهداف التي من شأنها حسن الانتفاع بالعقار ومن أهم هذه الأهداف²⁵⁵ ما يلي:

1. إدارة الأجزاء المشتركة والتأكد من حسن استعمالها وصيانتها واتخاذ الإجراءات المناسبة للحفاظ عليها وعلى جمال الشكل الخارجي لها.²⁵⁶

²⁵³ راجع المادة (63) من قانون التنظيم العقاري رقم 27 لسنة 2017

²⁵⁴ راجع د. خالد حمدي يوسف - شرح أحكام النظام القانوني لاتحاد الملاك وملكية الشقق والطبقات - دار الكتب القانونية، 2005 - ص 85.

²⁵⁵ راجع د. صلاح محمد أحمد - المرجع السابق - ص 6. - راجع د. أيمن سعد سليم - اتحاد الشاغلين (وفقاً لقانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008م ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان رقم 144 لسنة 2009م ونظام اتحاد الشاغلين الجديد الصادر بقرار وزير الإسكان رقم 200 لسنة 2009م)، ص 74 وما بعدها.

²⁵⁶ راجع د. سمير عبد السميع الاذن - المرجع السابق، ص 97 وما بعدها.

2. يتولى اتحاد الملاك مسؤولية صيانة وتشغيل وإصلاح الأجزاء المشتركة.²⁵⁷
3. تنظيم العلاقة بين الملاك، ودراسة المشاكل التي تحصل لدى الملاك ومحاولة الوصول لحلول لها.
4. تمثيل الملاك أمام الجهات المختصة والمحاكم والإدارات العمومية لتحقيق أهداف الاتحاد.
5. دراسة المشاكل التي تحدث بين الملاك وإيجاد الحلول المناسبة لها وتنظيم علاقتهم فيما بينهم فيصبح كل مالك مسؤول أمام الاتحاد.
6. تأمين العقار المشترك ضد أي مخاطر قد تحصل له في المستقبل مثل الحريق أو السيول أو الكوارث الأرضية.

الفرع الثاني: مهام الاتحاد

نظم المشرع المهام التي يتولى الاتحاد القيام بها، فيتوجب على الاتحاد ضمان المحافظة على الأجزاء المشتركة والموجودات فيها وإصلاحها أو استبدالها إذا لم يكن إصلاحها مجدياً، ووضع القواعد التشغيلية الكفيلة بضمان حسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة، والتأمين على الأجزاء المشتركة والآلات والمعدات المرتبطة بها.

كما يجب على الاتحاد تعيين مدقق حسابات أو أكثر للاتحادات الرئيسية والمركزية، ويكون تعيين المدقق في اتحاد الملاك حسب رغبة الجمعية العمومية، وإصدار بيان الاشتراكات السنوية وشهادات براءة الذمة المالية، كما يجب على الاتحاد توثيق العلاقات الاجتماعية بين الأعضاء بما يكفل الحفاظ على حسن الجوار وتشجيع العمل الجماعي بينهم.²⁵⁸

وقد نظم المشرع البحريني صلاحيات لجنة اتحاد الملاك والتي يجب عليها بذل الجهد المعقول لحماية مصالح الملاك وضمان حسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة وذلك من خلال الإشراف على إدارة المطور وتقديم المشورة والمساعدة له في أداء مهامه ومسؤولياته والاطلاع على الموازنات والعقود والاتفاقيات التي أبرامها المطور مع الغير، وكما يكون للجنة الملاك تقديم الطلبات أو

²⁵⁷ . راجع المادة (66) من قانون التنظيم العقاري رقم 27 لسنة 2017.
²⁵⁸ راجع المادة (14) من القرار رقم 1 لسنة 2020

الاعتراض على إدارة المطور وتلقي شكاوى واقتراحات الملاك²⁵⁹، ولم يختلف تنظيم المشرع الإماراتي لمهام لجنة اتحاد الملاك عن نظيره البحريني وأعطى المشرع للجنة الحق في التحقق من قيام جهة الإدارة بإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة، وكما لها الاطلاع على الموازنة السنوية المعدة لصيانة العقار المشترك وتقديم التوصيات اللازمة بشأنها، ويحق للجنة في سبيل ذلك طلب التقارير المالية المتعلقة بالعقار المشترك وكما تقوم لجنة اتحاد الملاك بمناقشة المعوقات والصعاب المتصلة بإدارة وتشغيل وصيانة الأجزاء المشتركة.²⁶⁰

ويتخلص مما تقدم، أن لجنة اتحاد الملاك تقوم بدور إشرافي على مهام المطور العقاري من خلال الصلاحيات التي حددها المشرع، حيث تهدف اللجنة إلى ضمان قيام المطور العقاري بمهامه بشكل صحيح ووفقاً للقانون.

والتساؤل الذي يطرح في هذا الجانب، هل يحق للجنة اتحاد الملاك التدخل في عمل المطور أو إعفائه من إدارة الأجزاء المشتركة؟

لم يعط المشرع البحريني للجنة الملاك سوا الحق في الاعتراض على أعمال المطور العقاري في إدارة الأجزاء المشتركة امام مؤسسة التنظيم العقاري، ويعطي هذا الاعتراض للجنة الحق في التدخل بأعمال المطور العقاري ذلك أن الهدف الرئيسي من انشاء اللجنة هو الاشراف على اعمال المطور من خلال الصلاحيات الممنوحة لها.

وأما فيما يتعلق بإعفاء المطور العقاري من إدارة الأجزاء المشتركة أجاز المشرع للمحكمة المختصة بناءً على طلب يقدم من لجنة الملاك أو ملاك الوحدات الذين يملكون نسبة من الوحدات العقارية التي يصدر بتحديددها قرار من المؤسسة ان تعفي المطور من الإدارة في حال افتقاره للكفاءة اللازمة أو عجزه عن أداء مهامه وواجباته أو مخالفته للقانون أو الإهمال الجسيم وفي غير هذه الأحوال تعفي المحكمة المختصة المطور العقاري بناء على طلب من ملاك الوحدات الذين يملكون ما لا يقل عن (75%) من الوحدات المشتركة، وعليه يكون للجنة الحق في إعفاء المطور من إدارة العقار

²⁵⁹ راجع المادة (70 مكرراً 3) من المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون التنظيم العقاري رقم 27 لسنة 2017.

²⁶⁰ راجع المادة (24) من قانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.

المشترك اذا توفرت الأسباب التي نص عليها المشرع.²⁶¹

ونلاحظ أن المشرع الإماراتي خالف المشرع البحريني في هذا الجانب بأن اعطى للجنة الحق في تقديم طلب للمؤسسة لاستبدال المطور وذلك فقط بالنسبة للمشاريع العقارية من غير المشاريع الكبرى أو المشاريع الفندقية، وكما يكون لها الحق في تقديم المشورة اللازمة للمؤسسة بشأن تعيين واختيار المطور، ونؤيد ما ذهب إليه المشرع الإماراتي من إعطاء مؤسسة التنظيم العقاري الحق في تغيير جهة الإدارة²⁶² دون الحاجة للجوء للمحكمة المختصة وذلك لسهولة الإجراءات المتبعة فعادياً ما يصحب رفع دعوى قضائية إجراءات مطولة لا حاجة لها ويكون لها تأثير سلبي على سلامة العقار، وعليه ندعوا المشرع البحريني لتعديل النص بوضع مسألة تغيير المطور العقاري في يد مؤسسة التنظيم العقاري.

المطلب الثالث

إنشاء اتحاد الملاك والعضوية فيه

استحدث المشرع البحريني أحكاماً تبين آلية انشاء اتحاد الملاك والعضوية فيه نبينها على النحو الآتي:

الفرع الأول: آلية إنشاء الاتحاد

ينشأ اتحاد الملاك بحكم القانون عند تسجيل أول بيع لوحدة في عقار مشترك في السجل العقاري وتبدأ عضوية المالك من تاريخ توثيق عقد البيع باسمه، ويتكون من مالكي وحدات العقار المشترك بما في ذلك المشتري في الايجار المنتهي بالتملك المطور الرئيسي أو الفرعي بالنسبة للوحدات غير المباعة.²⁶³

ويتضح مما تقدم، أن المشرع قد جعل انشاء اتحاد الملاك إجبارياً يتم بقوة القانون، وبذلك فقد انتفت الخيرة في انشاء الاتحاد من عدمه، وأصبحت مسألة إلزامية وبذلك يكون المشرع قد خالف

²⁶¹ راجع المادة (70 مكرراً 8) من من المرسوم بقانون رقم 41 لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون التنظيم العقاري رقم 27 لسنة 2017

²⁶² راجع المادة (24) من قانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في اماره دبي
²⁶³ . راجع المادة (5) والمادة (6) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة

النهج الذي سار عليه والذي كان يقضي بوجود توافر حد أدنى من الملاك خمسة أو عشرة ملاك كما كان عليه في القانون السابق.²⁶⁴

ويرى جانب من الفقه²⁶⁵ أن إنشاء اتحاد الملاك في مرحلة مبكرة لم يتكون فيها عدد كاف من الملاك، وهو امر لا جدوى منه من الناحية العملية، حيث ستقتصر العضوية فيه على مالك أول وحدة والمطور العقاري وسينفرد الأخير بأخذ القرارات كون مالك الوحدة لا يملك إلا صوت واحد بخلاف الحال لدى المطور العقاري الذي يملك الأغلبية المطلقة. إلا أننا نخالف هذا الرأي ونرى أن المشرع قد فرق بين إنشاء الاتحاد وبين تفعيله من الناحية العملية من خلال الشواهد التالية:

أولاً: فرق المشرع بين إنشاء الاتحاد وبين تفعيله، فبنشأ الاتحاد عند تسجيل أول عقد بيع لوحدة في عقار مشترك في حين يفعل الاتحاد عند تقديم تسجيله من قبل المطور العقاري أو الاتحادات القائمة مرفقاً به النظامين الرئيسي والاساسي للعقار المشترك، وتقوم مؤسسة التسجيل العقاري بعد استيفاء كافة المتطلبات بتزويد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بالمستندات للتأشير عليها.²⁶⁶

ثانياً: ومما يؤكد على أن المشرع فرق بين تفعيل الاتحاد ونشأته هو إلزام جميع المطورين بدعوة الملاك للجمعية العمومية خلال سنة من تاريخ إنشاء الاتحاد، وفي حال عدم قيام المطور بهذا الالتزام، يجوز للأعضاء الذين يملكون نسبة (25%) من الوحدات توجيه الدعوة لعقد الجمعية العمومية.²⁶⁷

إلا أن لهذا الأمر العديد من الصعوبات العملية التي قد يواجهها الملاك، خاصة عند تسجيل الوحدة المفردة المرهونة لأحد البنوك ويكون المالك قد سدد كامل الثمن إلا أن المطور العقاري تقاعس في سداد الرهن وفكه، الأمر الذي يترتب عليه عدم قدرة المالك على تسجيل الوحدة ومن ثم إنشاء اتحاد للملاك، مما يترتب التأثير على صيانة وحفظ العقارات المشتركة.

وقد واجه المشرع هذه المسألة بإعطاء مؤسسة التنظيم العقاري صلاحية تسجيل الوحدات المفردة حيث يجوز لها تسجيل الوحدة بناءً على طلب من المشتري في حال دفعه لكامل الثمن وفقاً لبنود العقد حتى وإن بقي للمطور في ذمة المشتري أية التزامات مالية أخرى.²⁶⁸

²⁶⁴ راجع المادة (826/ب) من القانون المدني الصادر بالمرسوم رقم 19 لسنة 2001 - وراجع د. صلاح محمد أحمد - المرجع السابق - ص 7. - وراجع د. عبد الحميد الشواربي - المرجع السابق - ص 35.

²⁶⁵ راجع د. صلاح محمد أحمد - المرجع السابق - ص 8

²⁶⁶ راجع المادة (4) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم اتحاد الملاك في العقارات المشتركة.

²⁶⁷ راجع المادة (7) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم اتحاد الملاك في العقارات المشتركة

²⁶⁸ راجع المادة (10) من القرار رقم (6) لسنة 2018 بتنظيم عمل التزامات وواجبات المطورين.

ونلاحظ أن المشرع الإماراتي قد خالف نظيره البحريني في مسألة تكوين اتحاد الملاك حيث يتم تشكيل لجنة الملاك عن تسجيل ما لا يقل عن (10%) من إجمالي عدد الوحدات في العقار المشترك باسم مالكي هذه الوحدات في العقار المشترك باسم مالكي الوحدات هذه الوحدات في السجل العقاري.²⁶⁹

الفرع الثاني: العضوية في الاتحاد

1- المتمتعون بعضوية الاتحاد

يتكون الاتحاد من عضوية كل من مالكي وحدات العقار المشترك بما في ذلك مشتري العقار المنتهي بالتملك، المطور الرئيسي أو الفرعي بالنسبة للوحدات غير المباعة²⁷⁰، ويكون اتحاد الملاك عضواً في اتحاد الملاك الرئيسي أو المركزي، وفي الأحوال التي لا يكون مالكي الوحدات أعضاء في اتحاد الملاك، تكون عضويتهم تابعة للاتحاد الرئيسي أو المركزي.²⁷¹

ويعد مالك الوحدة العقارية²⁷² الذي انتقلت ملكية الوحدة له بالشراء عضواً في اتحاد الملاك، إلا أن المشرع استلزم لعضويته توثيق عقد البيع، بمعنى أنه إذا كان البيع بالتقسيط لن تنتقل الملكية إلا بعد سداد كامل الأقساط ويبقى البائع مالك للوحدة حتى سداد الأقساط، وعليه لا يتمتع المشتري بالأقساط بعضوية اتحاد الملاك، ويكون للخلف العام والخلف الخاص ذات الحقوق والالتزامات المقررة لعضو اتحاد الملاك في القانون، والتي ترتبت في ذمة سلفه.²⁷³

وكما يعتبر المطور الرئيسي أو الفرعي عضواً في الاتحاد، بالنسبة للوحدات غير المباعة، ويقصد بالمطور الرئيسي الشخص الطبيعي أو الاعتباري ((المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري المختلفة مثل البناء والبيع على الخريطة، والذي يعهد إلى مطور فرعي أو أكثر تطوير جزء قائم أو أكثر قائم بذاته من مشروع تطوير عقاري))²⁷⁴، والمطور الفرعي ((هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري الذي يعهد له المطور الرئيسي بموجب

²⁶⁹ راجع المادة (22) من قانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.

²⁷⁰ راجع المادة (62) من قانون التنظيم العقاري رقم 27 لسنة 2017

²⁷¹ راجع المادة (6) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم اتحاد الملاك في العقارات المشتركة.

²⁷² د. إسماعيل عشري - اتحاد الملاك - لاط - لا ن، 1984 - ص 41.

²⁷³ راجع د. وليد محمد حسن - اتحاد الشاغلين (في ضوء قانون البناء الجديد رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية رقم 144 لسنة

2009 وقرار وزير الإسكان رقم 200 لسنة 2009 والخاص بالنظام النموذجي لاتحاد الشاغلين) - طبعة حديثة - نشر وتوزيع احمد

حيدر - ص 22.

²⁷⁴ راجع المادة (1) من قانون التطوير العقاري رقم 27 لسنة 2017

اتفاق بينهما تطوير جزء قائم بذاته من مشروع تطوير عقاري)).²⁷⁵

وكما يعتبر عضواً في اتحاد الملاك، المشتري في الايجار المنتهي بالتملك، وذلك على أساس أن التأجير في هذه الحالة هو في حقيقته عقد بيع وليس عقد أيجار، على الرغم من أن ملكية الوحدة العقارية لم تنتقل إليه بعد، والغاية من اعتبار المشتري في الايجار المنتهي بالتملك عضواً في الاتحاد، على الرغم من عدم انتقال الملكية له إذ أن اغلب الأشخاص في الواقع العملي ليس لديهم القدرة على شراء الوحدة العقارية دفعه واحدة فيلجؤون للبنوك لتمويلهم عن طريق قيام البنك بشراء الوحدة العقارية ومن ثم إعادة بيعها على أقساط شهرية للمشتري مع احتفاظ البنك بملكية العقار حتى سداد كامل الأقساط كنوع من الضمان، وعلى الرغم من أن البنك هو المالك الفعلي للعقار إلا أنه لن يكون مهتم بالعضوية في اتحاد الملاك والمشاركة في اجتماعاته، وهذا الأمر الذي دفع المشرع إلى اعتبار المستأجر قائماً مقام المالك.²⁷⁶

وتنتهي العضوية في الاتحاد بتوافر أي من الحالتين التاليتين:

- 1- انتقال ملكية الوحدة العقارية ونصيب المالك في الجزء المشترك إلى الغير.
 - 2- سداد المشتري لكامل ثمن الوحدة العقارية وتوثيق عقد البيع، ويصبح المشتري بذلك عضواً في الاتحاد عوضاً عن البائع.
- ولم يبين المشرع الحالات التي تؤدي إلى زوال اتحاد الملاك إلا أنه نص على حالات يجوز فيها إنهاء العقار المشترك عند هدم البناء وإعادة تطويره في أي من الحالات الآتية:
- 1- بموجب قرار صادر من الملاك في الجمعية بنسبة تصويت لا تقل عن (90%) من نسبة استحقاقات الأجزاء المشتركة ونسب الأصوات.
 - 2- بموجب أمر صادر من المحكمة.
 - 3- بموجب موافقة المؤسسة والجهة المختصة عند تقديم شهادة من مهندس استشاري تفيد أن النظام الانشائي يتعذر تصحيحه أو من المحتمل انهياره.
 - 4- أية آلية أخرى تضعها المؤسسة لإنهاء العقار المشترك.

²⁷⁵ راجع المادة سالفة الذكر.

²⁷⁶ د. صلاح محمد أحمد - المرجع السابق - ص10. - وراجع المادة (62/ج) من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017

ويجب أن يتوافق طلب إنهاء العقار المشترك مع ما يصدر عن المؤسسة من تعليمات في هذا الشأن.²⁷⁷

أما بالنسبة للاتحاد ككل فإنه يزول لأحد الأسباب الآتية²⁷⁸:

- 1- انتقال ملكية العقار إلى مالك واحد²⁷⁹.
- 2- هلاك العقار بشكل كلي²⁸⁰، حيث إن استمرار اتحاد الملاك مرهون بوجود عقار مبنى من وحدات، بالتالي إذا هلك هذا العقار هلاكاً كلياً انقضى تبعاً لذلك اتحاد الملاك.
- 3- استملاك العقار.

المبحث الثاني

إدارة اتحاد الملاك واختصاصاته

يتكون اتحاد الملاك من جميع ملاك الوحدات العقارية، ويباشر الاتحاد مهامه واختصاصاته عن طريق الجمعية العمومية التي تنعقد سنوياً بموجب اخطار كتابي يرسل للملاك قبل أربعة عشر يوماً من الموعد المقرر وقبل واحد وعشرين يوماً في الاتحاد الرئيسي، وقبل ثمانية وعشرين يوماً بالنسبة للاتحاد المركزي²⁸¹، وعليه يقوم اتحاد الملاك بمباشرة أعماله من خلال مدير الاتحاد، وهذا ما يتعين معه تسليط الضوء عليه من خلال المطالبين الآتين:

المطلب الأول

الجمعية العمومية لاتحاد الملاك

نتطرق في هذا المطلب لتكوين الجمعية العمومية وانعقادها، وننتقل بعد ذلك لاختصاصاتها

²⁷⁷ راجع المادة (89) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.
²⁷⁸ راجع د. عبد الفتاح مراد، اتحاد الملاك وملكبة الشقق والمساكن الاقتصادية، الطبعة الأولى، دار الكتب والوثائق المصرية، القاهرة- ص104.
²⁷⁹ راجع محمد النوري - اتحاد المالكين في ملكية الطبقات - مجلة دراسات قانونية - جامعة صفاقس - كلية الحقوق - العدد الخامس - 1997، ص 165.
²⁸⁰ راجع د. أيمن سعد سليم - المرجع السابق - ص130.
²⁸¹ راجع المادة (52) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم اتحاد الملاك في العقارات المشتركة.

على النحو الآتي:

الفرع الأول

تكوين الجمعية العمومية وانعقادها

تتكون الجمعية العمومية من جميع ملاك الوحدات العقارية، وقد نظم المشرع انعقاد الجمعية كما ذكرنا سالفاً، ووفقاً لهذا التنظيم يكون لمالك الوحدة والمطور العقاري الحق في حضور اجتماعات الجمعية والتصويت على القرارات وفقاً للنظام الأساسي للاتحاد²⁸²، وجدير بالذكر أن المشرع أجاز في القانون المدني للاتحاد تملك شقة أو طبقة أو وحدة مفردة ويكون له الحق في التصرف فيها لكنه لم يعطه حق التصويت في الجمعية العمومية.²⁸³

وقد نظم المشرع ضوابط الإخطار الذي يتم إرساله للملاك قبل انعقاد الجمعية، بحيث يجب أن يتضمن الإخطار تاريخ ووقت ومكان انعقاد الجمعية وجدول أعمال مفصل يتضمن الآتي:

أولاً: تعيين رئيس لرئاسة الجمعية العمومية في أول اجتماع للجمعية العمومية والتصديق على محاضر اجتماعات الجمعية العمومية السابقة.

ثانياً: النظر في البيانات المالية السنوية والنظر في الميزانية المقترحة للسنة المالية التالية، والاشتراكات وتواريخ السداد خلال السنة.

ثالثاً: انتخاب مجلس إدارة الاتحاد، وعرض ما يرى مجلس الاتحاد عرضه على الجمعية العمومية وما يطلبه الأعضاء كتابياً ليتم إدراجه في جدول الأعمال وأية طلبات وقرارات لإقرارها بموجب قرار خاص، وكل ما يستجد من أعمال.²⁸⁴

ويجب أن يرفق بالإخطار صورة من محاضر الاجتماع لاعتمادها وصورة من البيانات السنوية المالية وتفاصيل بوليصات التأمين الحالي وصورة من الميزانية المقترحة على أن

²⁸² راجع المادة (6) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحاد الملاك في العقارات المشتركة.

²⁸³ راجع المادة (830) من القانون المدني البحريني.

²⁸⁴ راجع المادة (53) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بشأن تنظيم اتحاد الملاك في العقارات المشتركة.

تشمل مقابل الخدمة المقترحة، وكما يجب أن تتضمن نموذج الوكالة وورقة التصويت التي تبين القرارات المقترحة، وأية مستندات أخرى تكون لازمة للنظر في مختلف بنود جدول الأعمال.²⁸⁵

ويلاحظ أن المشرع البحريني قد فصل في حضور الأعضاء للجمعية العمومية بحيث يكون حضور الجمعية العمومية للاتحاد الرئيسي من رؤساء مجالس اتحادات الملاك أو الممثلين الذين اعتمدتهم الأعضاء، بالإضافة إلى ملاك الوحدات الرئيسية، أما بالنسبة للجمعية العمومية للاتحاد المركزي يكون الحضور فيها من قبل رؤساء المجالس الرئيسية أو الممثلين الذين اعتمدتهم الأعضاء، بالإضافة إلى ملاك الوحدات المركزية، وكما يجوز لاتحاد الملاك طلب حضور مراقب محايد في اجتماعات الجمعية العمومية.²⁸⁶

ويجوز للعضو أن يحضر الاجتماع بنفسه أو ان ينوب عنه عضواً آخر بوكالة خاصة يكون له الحق بموجبها حضور الاجتماعات والتصويت، ولا يجوز للعضو أن ينوب عن أكثر من عضو واحد، حتى لا يؤدي ذلك إلى قيامه بجمع التفويضات من بقية الأعضاء التي تتجمع له مما يمكنه السيطرة والاستحواذ على الجمعية العمومية.²⁸⁷

ونظراً للتطور التكنولوجي، وما افرزه من وسائل مستحدثة في مجال التواصل والاتصال فقد اعتد المشرع بوسائل الاتصال الالكتروني الحديثة، كطريقة قانونية بالإمكان استخدامها، حيث أجاز للجمعية العمومية للاتحاد عقد اجتماعاتها عبر أي من وسائل الاتصال الالكترونية أو الهاتفية، وقد اشترط المشرع عدة ضوابط وقواعد يتعين مراعاتها عند اللجوء للطرق الالكترونية بحيث يضمن سلامة الإجراءات على النحو الآتي:

1. التحقق من هوية المشارك في الاجتماع.
2. تمكين مالك الوحدة من المشاركة في الاجتماع، كما لو كان حاضراً في مكان الاجتماع، ويشمل ذلك الاطلاع بكافة ما يدور في الاجتماع وإبداء الرأي والمشاركة في المناقشات.

3. تدوين أي بيان أو تصويت يدلي به المشارك في الاجتماع على الوجه الصحيح.

²⁸⁵ راجع المادة (54) من القرار سالف الذكر.

²⁸⁶ راجع المادة (55) من القرار سالف الذكر.

²⁸⁷ راجع د. صلاح محمد أحمد، مرجع سابق، ص 11

4. أية تدابير أخرى يصدر بتحديد لها قرار من مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري.

وقد حدد المشرع النصاب القانوني اللازم لصحة انعقاد الجمعية، حيث يكون اجتماع الجمعية العمومية صحيحاً بحضور نسبة (50%) من ملاك الوحدات في العقارات المشتركة سواء كان الحضور شخصياً أو عن طريق وكيل أو ممثل قانوني، وسواء كان التصويت بورقة التصويت أم بالتصويت الإلكتروني.

وفي حال عدم اكتمال النصاب خلال ساعة من الموعد المقرر لبدء الجمعية، يؤجل انعقاد الجمعية لمدة سبعة أيام من تاريخ الاجتماع الأول على أن تعقد في ذات الوقت والمكان، ويكون هذا الانعقاد صحيح بحضور أي عدد من الأعضاء.²⁸⁸ وقد قضت محكمة التمييز البحرينية في هذا الشأن بجواز تحديد مدد أخرى في النظام الأساسي مخالفة للمدد التي نظمها المشرع.²⁸⁹

الفرع الثاني

اختصاصات الجمعية العمومية

وفقاً لما جرى عليه العمل فإنه يكون للجمعية العمومية كافة الاختصاصات التي تخولها إدارة واستغلال الأجزاء المشتركة من العقار، ويكون لها على وجه الخصوص ما يلي²⁹⁰:

²⁸⁸ راجع المادة (61) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بشأن تنظيم اتحاد الملاك. وقد قضت محكمة التمييز البحرينية في الطعن رقم 27 لسنة 2023 - جلسة 4 من يوليو سنة 2023 بأنه " من المقرر وفقاً لنصوص المواد 52، 53، 54، 61 من قرار رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري رقم 1 لسنة 2020 بشأن تنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة أن الجمعية العمومية لاتحاد الملاك تتعقد سنوياً بموجب إخطار كتابي يرسل للملاك قبل اربعة عشر يوماً من الموعد المقرر لعقد الجمعية بالنسبة لاتحاد الملاك ويجوز أن يحدد النظام الرئيسي مدد أخرى لتوجيه الإخطار بالاجتماع، ويجب أن يتضمن الإخطار تاريخ ووقت ومكان الاجتماع وجدول الأعمال وأن يرفق به المستندات التي سوف تناقش في الاجتماع والمبينه في المادة 54 المشار إليها، ويشترط لصحة اجتماع الجمعية العمومية حضور 50% من ملاك الوحدات في العقار المشترك سواء كان الحضور شخصياً أو عن طريق وكيل أو ممثل قانوني وسواء كان التصويت بورقة أو الكتروني، فإذا لم يكتمل خلال ساعة من الموعد المقرر لبدء انعقاد الجمعية، يؤجل انعقاد الجمعية العمومية لمدة سبعة أيام تحسب من تاريخ الاجتماع الأول على أن تعقد في ذات الوقت والمكان ويكون هذا الانعقاد صحيحاً بحضور أي عدد من الأعضاء. لما كان الثابت بالأوراق وحسبما أقر الطاعن بأوراق الدعوى أنه أخطر بتاريخ 2022/4/27 بموعد انعقاد الجمعية العمومية لتأسيس اتحاد الملاك بتاريخ 2022/5/11م، ولعدم اكتمال النصاب القانوني لانعقادها فقد أخطر بتاريخ 2022/5/13م بالبريد الإلكتروني بتأجيل الموعد ليوم 2022/5/18م ومن ثم فإن انعقاد الجمعية يكون صحيحاً----- --. وإذ حضر الطاعن الاجتماع بوكيل عنه وكان في مكنه ابداء ما يعن له من ملاحظات بشأن الميزانية وبوليصه التأمين وغير ذلك وصدرت قرارات الجمعية وفقاً للنصاب القانوني وبالتالي فإن كافة القرارات التي أصدرتها الجمعية تكون صحيحة ولا ينال من ذلك ما تمسك به الطاعن من بطلان الإخطار لعدم مراعاة المواعيد المقرره للإخطار وعدم ارفاق المستندات المشار إليها ذلك أن قانون التنظيم العقاري والقرار سالف البيان لم ينص على بطلان انعقاد الجمعية العمومية وقراراتها في حالة مخالفة ذلك. " - منشور في موقع المجلس الأعلى للقضاء (أحكام محكمة التمييز) - <https://ahkam.sjc.bh/>.

²⁹⁰ راجع د. عبد الحميد الشواربي - المرجع السابق - ص 47 وما بعدها - وراجع د. صلاح محد أحمد - المرجع السابق - ص 18 وما بعدها.

- 1- التصديق على نظام الاتحاد، وتعديله كلما دعت الحاجة إلى ذلك.
 - 2- تعيين مأمور الاتحاد وعزله.
 - 3- تقدير أجر مأمور الاتحاد وتحديد هذا الأجر في حالة إقراره.
 - 4- الموافقة على إجراء تأمين للعقار المشترك ضد المخاطر.
 - 5- الموافقة على إجراء أية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة في قيمة العقار.
 - 6- تحديد الاشتراكات التي يؤديها الأعضاء لمواجهة مصاريف الاتحاد.
 - 7- تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة في العقار.
 - 8- إقرار الموازنة التقديرية للاتحاد، والتصديق على الحساب الختامي للاتحاد.
 - 9- تحديد الشروط والتعويضات اللازمة التي تفرض على الأعضاء.
 - 10- تصفية الاتحاد عند انقضائه.
 - 11- النظر في التظلمات والشكاوى التي تقدم من ذوي الشأن.
 - 12- فض المنازعات التي تنشأ بين الأعضاء بسبب ملكيتهم المشتركة في العقار.
 - 13- تحديد الإجراءات اللازمة اتخاذها لمواجهة حالة هلاك البناء بسبب الحريق أو أي سبب آخر، وتحديد التزامات الأعضاء بخصوص تجديده.
- وتصدر قرارات الجمعية العمومية بأغلبية الأعضاء الحاضرين²⁹¹ وذلك بقرار عادي ما لم ينص على خلاف ذلك في النظام الأساسي والنظام الرئيسي، وقد فرق القانون بين القرارات التي تصدر من الجمعية العمومية فهناك قرارات تحتاج لتوافر أغلبية خاصة تتعلق بأعمال معتادة وأخرى غير معتادة.²⁹²
- ويكون لاتحاد الملاك مجلس إدارة لا يقل عن ثلاثة أعضاء ولا يزيد على تسعة ما لم يكن العقار المشترك عبارة عن وحدتين، وفي هذه الحالة يكون الملاك لهاتين الوحدتين هم أعضاء مجلس الإدارة، ويشترط في عضو مجلس الإدارة ما يلي²⁹³:
- 1- أن يكون عضواً في اتحاد الملاك أو ممثلاً لعضو في اتحاد الملاك.

²⁹¹ راجع المادة (63) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

²⁹² راجع المادة (64) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

²⁹³ راجع المادة (43) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

- 2- ألا يقل عمره عن إحدى وعشرين سنة ميلادية إذا كان شخصاً طبيعياً.
- 3- أن يكون مقيماً في مملكة البحرين.
- 4- ألا يمثل أي مالك بأكثر من عضو واحد في مجلس إدارة الاتحاد.
- 5- ألا يكون محكوماً عليه بالإفلاس أو في جريمة مخلة بالشرف والأمانة ما لم يرد إليه اعتباره.

ويتم انتخاب أعضاء المجلس في اجتماع الجمعية العمومية السنوي، ويكون لكل عضو صوت واحد في الانتخابات عن كل وحدة مملوكة له ولصالح مرشح واحد ما لم ينص النظام الأساسي على خلاف ذلك.²⁹⁴

وقد اختلف الحال لدى المشرع الإماراتي حيث يتم تشكيل لجنة الملاك عند تسجيل ما لا يقل عن (10%) من إجمالي عدد الوحدات في العقار المشترك باسم مالكي هذه الوحدات في السجل العقاري، أي أن المشرع الإماراتي لم يحذوا حذو نظيره البحريني الذي جعل إنشاء الاتحاد بحكم القانون يتم عند تسجيل أول بيع لوحده في عقار مشترك²⁹⁵. وأضف إلى ما تقدم أن المشرع الإماراتي جعل اختيار أعضاء لجنة الملاك في يد المؤسسة²⁹⁶ خلافاً لما نص عليه المشرع البحريني حيث يتم اختيار مجلس إدارة الاتحاد من قبل الملاك أنفسهم، ونرى ترجيح موقف المشرع البحريني الذي جعل لاتحاد الملاك كيان قانوني مستقل عن الملاك أنفسهم حيث يضمن هذا الكيان وضع استراتيجية لإدارة وتسيير وحفظ الأجزاء المشتركة مع وجود رقابة على الاتحاد من قبل الملاك أنفسهم ومن قبل مؤسسة التنظيم العقاري.

وقد نهج المشرع البحريني نهج المشرع المغربي عند جعل إنشاء الاتحاد يتم بحكم القانون، في حين أن المشرع الفرنسي نظم جماعة المالكين المشتركين إلا أنه لم يجعل نشوء الجمعية يتم بحكم القانون، وأكد على نشر نظام الملكية المشتركة.²⁹⁷

²⁹⁴ راجع المادة (36) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم اتحاد الملاك في العقارات المشتركة.

²⁹⁵ راجع المادة (22) من القانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في اماره دبي.

²⁹⁶ راجع المادة (22) من القانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في اماره دبي.

²⁹⁷ راجع قانون رقم 1208، 2000 تاريخ 13 كانون الأول / ديسمبر 2000، م76، القانون المدني الفرنسي – المرجع السابق ص 706

المطلب الثاني

مدير الاتحاد

نستعرض أولاً تعيين مدير الاتحاد وعزله، ومن ثم ننقل إلى السلطات التي يتمتع بها، وننتهي بواجباته ومسؤولياته في إدارة الاتحاد على النحو التالي:

الفرع الأول

تعيين مدير الاتحاد وعزله

نظم المشرع الآلية التي يتم من خلالها تعيين مدير الاتحاد، حيث يجوز للمؤسسة في حالة عدم وجود مدير للاتحاد تعيين مدير لإدارة اتحاد الملاك، وفق الصلاحيات التي تمنحها له المؤسسة، وذلك في المشاريع العقارية الكبرى أو السياحية أو الفندقية أو لأي من الأسباب التي ترى فيها المؤسسة تحقيق مصلحة المشروع والمالكين.²⁹⁸

ولم يترك المشرع الأمر عند هذا الحد، بل نظم بشكل تفصيلي في القرار رقم 1 لسنة 2020 بشأن تنظيم اتحاد الملاك الآلية التي يتم من خلالها تعيين مدير الاتحاد، فيتم تعيين مدير للاتحاد مرخص له من المؤسسة بقرار عادي، أو بتقويض مجلس إدارة بتعيين مدير الاتحاد بقرار عادي، ويجب أن يبين قرار التعيين المهام التي يقوم بها مدير الاتحاد، ويجوز أن يعين مدير الاتحاد المركزي أو الرئيسي مديراً للاتحاد في عقارات مشتركة أخرى.

وتكمن أهمية وجود مدير للاتحاد في اعتباره الممثل القانوني لاتحاد الملاك الذي يقوم بتنفيذ قراراته، وعليه فإن عدم وجوده يجعل قرارات الاتحاد غير نافذة لغياب الهيكل التنفيذية من جهة أولى وثانياً عدم جواز تكليف غير مدير الاتحاد لتمثيل الاتحاد.²⁹⁹

الفرع الثاني

سلطات ومسؤوليات مدير الاتحاد

²⁹⁸ راجع المادة (62/د) من قانون التنظيم العقاري رقم 27 لسنة 2017
²⁹⁹ راجع المنصف الكشو – مدير الاتحاد في ملكية الطبقات – مجلة دراسات قانونية، ع5، كلية الحقوق – جامعة صفاقس، 1997، ص178

يختص مدير الاتحاد بتمثيل الاتحاد أمام القضاء والجهات الإدارية وفي التعامل مع الغير، فهو يعد النائب القانوني للاتحاد، ويختص بالمسائل الآتية³⁰⁰:

- 1- التعامل مع مجلس إدارة الاتحاد بهدف وضع استراتيجيات لإدارة الأجزاء المشتركة.
- 2- تنفيذ الاستراتيجيات والخطط التي يضعها مجلس إدارة الاتحاد.
- 3- تسهيل انعقاد اجتماعات الجمعية العمومية.
- 4- تقديم مجموعة متنوعة من الخدمات الإدارية وخدمات أمانة السر إلى مجلس إدارة الاتحاد.
- 5- التسهيل على مجلس إدارة الاتحاد وممارسة مهامه وصلاحياته.
- 6- اتخاذ الترتيبات اللازمة لطرح المناقصات وإبرام العقود نيابة عن العقود.
- 7- الاشراف على أداء المقاولين والموردين وتقديم تقارير لمجلس إدارة الاتحاد والجمعية العمومية.
- 8- إعداد الميزانية السنوية بالتنسيق مع أمين الخزانة لاعتمادها من مجلس إدارة الاتحاد.
- 9- الرد على الاستفسارات والشكاوى التي يقدمها الملاك وتقديم الحلول لها.
- 10- استيفاء متطلبات التأمين.
- 11- مباشرة الأعمال المالية الأساسية.
- 12- الاشراف على الإجراءات القضائية.
- 13- التأكد من تنفيذ كافة الأعمال المقترحة والاشراف عليها.
- 14- جمع وتحديث وحفظ كافة معلومات الاتحاد، بما فيها كشوف الأعضاء وعناوينهم.
- 15- اتباع المعلومات القانونية في الاتحاد أو مجلس إدارة الاتحاد.
- 16- الإفصاح لمجلس إدارة الاتحاد أو الجمعية العمومية عن أي تعارض في المصالح.
- 17- التصرف بكل أمانة وشفافية في جميع تعاملاته مع مجلس إدارة الاتحاد

³⁰⁰ راجع المادة رقم (67) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

والمالك.

ومن الصلاحيات التي خولها المشرع للمدير، في مجال تحصيل الاشتراكات من المالك، أنه إذا امتنع مالك الوحدة عن سداد حصته من الاشتراكات السنوية لأعضاء اتحاد المالك أو أية التزامات مالية أخرى تفرض عليه وفقاً لأحكام القانون والنظام الأساسي، حيث أنه يحق لمدير الاتحاد أن يصدر قراراً بإلزامه بالسداد خلال تسعين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار بخطاب مسجل بعلم الوصول بلا مظلوف.

ولمالك الوحدة الطعن على القرار خلال المدة المذكورة أمام المحكمة المختصة، وفي حال عدم الطعن على القرار خلال المدة المحددة يحوز القرار حجية وقوة السند التنفيذي.³⁰¹

ويختص اتحاد المالك بإدارة الأجزاء المشتركة فقط، أما الأجزاء الخاصة فيتولى إدارتها المالك دون تدخل من اتحاد المالك أو المالكين في هذا الشأن طالما أنه لم يتعد حدود القانون، إذ أن إدارة الأجزاء المشتركة إما أن تكون من أعمال الإدارة المعتادة وأما أن تكون من أعمال الإدارة غير المعتادة.

وتشمل أعمال الإدارة المعتادة القرارات المتعلقة بالحفظ والصيانة والحراسة للأجزاء المشتركة وتجهيزها، ويتولى تنفيذ مسؤوليات الاتحاد هو مدير الاتحاد الذي يختص بالمسائل الآتية:

- تنفيذ قرارات الجمعية العمومية.

³⁰¹ وقد قضت محكمة التمييز في هذا الشأن في الطعن رقم 1042 لسنة 2021 – جلسة 15 من مارس سنة 2022 بأنه " وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أن مفاد نص المادة السابعة من قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017 أن تظلم ذوى الشأن من أى قرار يصدر استناداً لأحكام هذا القانون – كأجراء لازم لجواز الطعن على هذا القرار يقتصر على القرارات التي تصدرها مؤسسة التنظيم العقاري التي أنشأها هذا القانون وحدد اختصاصاتها في المادة الرابعة منه وأناط بها سلطة إصدار القرارات اللازمة لأداء المهام المنوط بها تحقيقها، ذلك أنه بعد أن أجاز المشرع لكل ذى شأن التظلم من أى قرار في هذا الخصوص ونظم إجراءاته، أورد قيداً في عجز هذا النص مفاده عدم جواز الطعن مباشرة أمام المحكمة إلا بعد التظلم من القرار وصدر قرار برفض التظلم أو فوات مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه التظلم دون البت فيه من قبل مجلس إدارة المؤسسة المذكورة أو الرئيس التنفيذي لها بحسب الأحوال، وبالتالي لا يسرى هذا القيد على ما قد ينشأ من منازعات أخرى تخضع لأحكام هذا القانون، وكان مؤدى نص المادتين 67، 68 من هذا القانون أن لمدير اتحاد المالك أن يصدر قراراً بإلزام مالك الوحدة السكنية بسداد المبالغ المستحقة في ذمته لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة الأجزاء المشتركة ومصاريف التأمين عليها وتحدد هذه المبالغ على أساس نسبة المساحة التي تشكلها الوحدة من المساحة الإجمالية للعقار المشترك، وذلك خلال تسعين يوماً من تاريخ إخطار مالك الوحدة بهذا القرار بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول بلا مظلوف. فإن لم يرتض المالك بهذا القرار جاز له الطعن فيه أمام المحكمة المختصة خلال هذه المدة وإلا حاز القرار حجية وقوة السند التنفيذي، وكان النزاع المردد في الخصومة يتعلق بمقدار المبالغ المستحقة في ذمة الطاعنة باعتبارها مالكة لإحدى الوحدات السكنية وأحد أعضاء اتحاد المالك المطعون ضده وقد أجاز القانون لها اللجوء إلى المحكمة المختصة لعرض نزاعها عليها مباشرة ودون إلزامها بثمة إجراء آخر على غرار المنازعات الأخرى سالف الإشارة إليها فإن الحكم المطعون فيه إذ ذهب إلى خلاف ذلك وأيد الحكم المستأنف فيما قضى بعدم قبول الدعوى لعدم قيام الطاعنة بالتظلم من القرار محل النزاع رغم عدم اشتراط القانون هذا الإجراء بخصوص هذا النزاع، يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يعيبه ويوجب نقضه مع الإحالة إلى محكمة الدرجة الأولى لعدم استنفاد ولايتها في نظر الموضوع." منشور في موقع المجلس الأعلى للقضاء (أحكام التمييز) - <https://ahkam.sjc.bh> .

-
-
- الاشراف على أعمال الاتحاد من النواحي الإدارية والمالية.
 - الاشراف على أعمال الحراسة والأمن.
 - تمثيل الاتحاد أمام الغير وأمام القضاء حتى في مخاصمة أي من الأعضاء.
 - إعداد ميزانية تقديرية للاتحاد تشمل تحديد أوجه النفقات المطلوبة خلال السنة المالية، ومصادر التمويل المقترحة وتقديمها للجمعية العمومية.
 - اقتراح الاشتراكات الشهرية أو السنوية التي يؤديها أعضاء الاتحاد لمواجهة المصروفات.
 - إعداد حساب ختامي في نهاية السنة المالية يبين فيها ما تم إنفاقه من مصروفات الاتحاد وأوجه الانفاق وعرضه على الجمعية العمومية.³⁰²

³⁰² راجع المادة (67) من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم أحكام الاتحادات الملاك في العقارات المشتركة.

الخاتمة

في نهاية هذه الدراسة، وبعد استعراض موقف التشريعات المقارنة التي نظمت ملكية الوحدات المفزة في العقارات المشتركة، يجب أن ندرك أهمية وخطورة الموضوع في وقتنا الحاضر نظراً لما تشهده المملكة من انتشار واسع لهذا النمط العمراني الجديد.

وقد تبين لنا من خلال دراستنا لموضوع ملكية الوحدات المفزة في العقارات المشتركة أن المشرع قد وضع تنظيمًا قانونيًا لهذا النوع من التملك، وتبدوا أهمية التنظيم التشريعي لهذه الدراسة من خلال التطور العمراني السريع الذي تشهده مملكة البحرين تماشيًا مع مستجدات القطاع العقاري.

وقد أدركت مملكة البحرين هذه الأهمية وقامت بوضع تنظيم قانوني ينظم ملكية العقارات المشتركة إلا أنه اتضح لنا من خلال دراسة هذا القانون ومقارنته بالقوانين الأخرى أن المشرع قد سقطت منه بعض الأحكام القانونية التي كان لابد أن ينص عليها.

كما اتضح لنا أن تنظيم المشرع البحريني للملكية المشتركة أصبح لا يواكب التطور الحاصل، حيث إن المشرع لم ينظم المشاريع الفندقية التي قامت التشريعات المقارنة بتنظيمها، حيث أدركت التشريعات المقارنة أن التطور العمراني لا حدود له الأمر الذي دفعها لوضع تنظيم يواكب كافة التطورات الحاضرة ويؤسس للمتطلبات المستقبلية.

وأخيراً يتضح أن المشرع قد أولى اهتمام لبيان مفهوم الوحدات المفزة، فقد تناول المشرع بالتنظيم ملكية الوحدات المفزة في العقارات المشتركة وبيّن بشكل تفصيلي ما يمكن اعتباره من ضمن الوحدة وما يعد من ضمن الأجزاء المشتركة، وقد قدم المشرع عناية بالغة في مسألة تنظيم إدارة الأجزاء المشتركة والاعباء التي تقع على كل مالك.

وفي الختام فإن المشرع قد تطرق إلى الآثار القانونية لتملك الوحدات المفزة مع بيان مدى إمكانية المساس بسلطات المالك من خلال تقييدها سواء بقيود قانونية أو اتفاقية كونه من أهم المواضيع التي تمس حقوق الملاك.

وبعد أن انتهينا بعون الله وتوفيقه من موضوع دراستنا، أود أن أشير إلى أهم النتائج والتوصيات التي تعالج بعض القصور في النظام القانوني لملكية الوحدات المفزة في العقارات المشتركة، وذلك على النحو التالي:

أولاً: النتائج:

1. افرد المشرع البحريني في القانون رقم 27 لسنة 2017 بشأن التنظيم العقاري تعريفاً لكل من الوحدات المفزة والعقارات المشتركة ووضع قاعدة عامة يمكن الاستناد عليها للتمييز بينهما، ومن ثم وضع تعداد على سبيل المثال لما يمكن اعتباره من ضمن الأجزاء المفزة والمشاركة.
2. تتميز ملكية الوحدات المفزة في العقارات المشتركة بوجود حالة اشتراك دائمة بين الملاك في الأجزاء المشتركة لا تقبل القسمة، وقد نظم المشرع في القانون رقم 27 لسنة 2017 هذه الحالة وبين القواعد القانونية المنظمة لحالة الاشتراك القائمة بين الملاك.
3. تشترك ملكية الوحدات المفزة في العقارات المشتركة بالخصائص العامة لحق الملكية من كونه حق جامع ومانع ودائم، وتتميز باعتبارها من الانماط العقارية حديثة النشأة التي لا يعود تنظيمها القانوني إلا لبضع سنوات قليلة، كما أن أهم ما يميزها عن حق الملكية التي لا تقع في عقار مشترك وجود أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة.
4. لاحظنا أن الطبيعة القانونية لملكية الوحدات المفزة في العقارات المشتركة تتمثل في أن للمالك حق خاص على جزئه الفرز، وحق انتفاع مقيد على حصته في الجزء المشترك.
5. كما لاحظنا أن للأجزاء المشتركة طبيعة تبعية للأجزاء المفزة، حيث يمتلك المالك حصة بجزئه المشترك تبعاً لملكه الوحدة المفزة، فمن غير الممكن أن يرغب المالك في تملك الجزء المشترك لوحده.
6. وقد أشرنا في هذه الدراسة أن تملك الوحدات المفزة في العقارات المشتركة إما أن يتم قبل انشاء العقار كما هو الحال عقد البيع على الخريطة وإما أن يتم بعد الانشاء عن طريق بيع المالك لوحده القائمة بنفسه أو عن طريق شركات مرخص لها.
7. تخول ملكية الوحدات المفزة في العقارات المشتركة ما للمالك من سلطات في الملكية العادية، فالمالك له حق استعمال واستغلال والتصرف في وحدته المفزة مع وجود بعض القيود التي تفرضها حالة الجوار.

8. لاحظنا من خلال الدارسة أن ملكية الوحدات المفزة تشتمل على ملكية شائعة شيوعاً اجبارياً تتمثل في الأجزاء المشتركة، ولكل مالك الحق في الانتفاع بالأجزاء المشتركة فيما خصصت له، بشرط عدم التعدي على حقوق الملاك الآخرين.
9. يتم تحديد حصة المالك في الأجزاء المشتركة على أساس مساحة الوحدة العقارية المفزة من مجموع المساحة الكلية للعقار المشترك وطبيعة استخدام الوحدات، وأية معايير أخرى ينص عليها النظام الرئيسي، وأضف إلى ما تقدم أنه لا يحق للمالك التصرف في الجزء المشترك بعيداً عن حصته المفزة وليس له طلب إزالة الشيوع.
10. على المالك أن يساهم في نفقات حفظ وصيانة الأجزاء المشتركة، وتحدد حصته فيها بنسبة المساحة التي تشكلها الوحدة الاجمالية للعقار المشترك، ويؤخذ بعين الاعتبار طبيعة استخدام الوحدة وأية معايير أخرى بنص عليها النظام الأساسي لاتحاد الملاك.
11. نلاحظ أن المشرع قد نظم حالة تخلف المالك عن سداد حصته في حفظ وصيانة الأجزاء المشتركة بحيث يحق لاتحاد الملاك، وأجاز لمدير الاتحاد اصدار قرار يلزمه بالسداد خلال تسعين يوم من تاريخ اخطاره بخطاب مسجل بعلم الوصول بدون مظروف وله حق الطعن على القرار خلال ذات المدة أمام المحكمة المختصة وفي حالة عدم الطعن يحوز القرار حجية وقوة السند التنفيذي.
12. ينشأ اتحاد الملاك عند تسجيل أول بيع لوحدة عقار مشترك في التسجيل العقاري ويتولى الاتحاد إدارة الأجزاء المشتركة ويتكون من جميع ملاك الوحدات وله شخصية اعتبارية مستقلة عن بقية الملاك ويكون له حق التقاضي نيابةً عنهم.
13. يتم دعوة اتحاد الملاك لجمعية عمومية من قبل المطور العقاري خلال سنة من تاريخ انشاء الاتحاد وفي حالة عدم التزام المطور بهذا الالتزام يحق للملاك الذين يملكون نسبة 25% من الوحدات توجيه الدعوة.
14. اعطى المشرع البحريني الحق لاتحاد الملاك الحق في فرض قيود اتفاقية على الملاك وشاغلي الوحدة وعليهم الالتزام بهذه القيود، ألا أن المشرع لم ينظم القيود التي يجوز للاتحاد فرضها.

ثانياً: التوصيات:

1. نوصي المشرع البحريني بتبني موقف المشرع الإماراتي في تعريفه للوحدة المفزة حيث عد المحل والمكتب والمستودع من ضمن الأجزاء المفزة ولم يكتف بأن يكون استخدام هذه الأجزاء لأغراض سكنية فقط بل أجاز أن يكون استخدامها لأغراض تجارية وصناعية، والسبب في ذلك أن طبيعة تنظيم المشرع الإماراتي للعقارات المشتركة يختلف عن المشرع البحريني يرجع لكونه أكثر حداثة من حيث التنظيم القانوني مما جعلته يتنبه الأغراض المختلفة للوحدات المفزة فنص على أنواع العقارات المشتركة وقسمها إلى مشاريع كبرى ومشاريع فندقية ومشاريع عقارية، الأمر الذي يترتب عليه اختلاف أنواع الوحدات فيهم فلم يقصرها على الوحدات السكنية، كما فعل المشرع البحريني، لأن العقارات المشتركة تحتوي على محلات ومكاتب تجارية فضلاً عن الوحدات المخصصة للأغراض السكنية وبالتأكيد فإن موقف المشرع الإماراتي يوافق الواقع وعليه ندعو المشرع البحريني إلى تنبيه وتعديل النص القانوني على أساسه. وهذا ما سيسمح للتشريع البحريني بمواكبة التطورات العمرانية والاحتياجات المتغيرة للسوق العقارية، من خلال توسيع نطاق الاستخدامات المسموح بها للوحدات المفزة، وستتمكن البحرين من تعزيز النمو الاقتصادي وتعزيز التنمية العمرانية في البلاد. كما أن هذا التحول سيعكس تطلعات واحتياجات المجتمع ويعزز البيئة الاستثمارية ويسهم في تحقيق التنمية المستدامة.
2. نوصي المشرع بالتدخل لتنظيم حالة تملك الأفراد لمحلات تجارية واقعة في عقارات مشتركة أو في مجمع عقاري فندقي، حيث أن التزامات الملاك في هذا النظام تختلف عن العقارات المشتركة التي تستخدم لأغراض سكنية فقط.
3. لاحظنا أن المشرع قد أورد أمثلة لما يعد من ضمن الأجزاء المفزة، ونص على ملكية الأرض في نظام التملك الأفقي بشكل غير مباشر، وفي هذا الصدد نوصي المشرع بتعديل نص المادة (53) من قانون التنظيم العقاري رقم 27 لسنة 2017 بإضافة الأرض ملكية الأرض بشكل صريح لحسم أي جدل قد يظهر في المستقبل.
4. نوصي المشرع بإضافة مادة تنظم الأجزاء المشتركة المملوكة لبعض الملاك دون البعض

الأخر، وبهذا ندعو المشرع إلى نقل المادة (817) والتي تعالج ملكية الأجزاء التي تقتصر منفعتها على بعض الملاك دون الآخرين من القانون المدني إلى قانون تنظيم القطاع العقاري.

5. نوصي المشرع البحريني بإضافة نص صريح لقانون التنظيم العقاري رقم 27 لسنة 2017 يعالج مسألة تملك المطور العقاري للأجزاء المشتركة، حيث إن إجازة تملك غير الملاك للأجزاء المشتركة يخالف الطبيعة التي يتميز لها نظام الملكية المشتركة.

6. لم ينظم المشرع قيام المالك بصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة كما كان عليه الحال في ظل القانون المدني، حيث أن الحكم القانوني في المادة (823) من القانون المدني نظمت هذه الحالة وعليه نهيب بالمشرع البحريني نقل الحكم القانوني إلى قانون التنظيم العقاري.

7. لم ينظم المشرع في القانون حالة اعتراض المؤجر أو أحد الملاك على تصرفات المستأجر غير المشروعة وترك الأمر للقواعد العامة ولاتفاق الملاك، إلا أننا نوصي المشرع في هذا الصدد بإضافة نص يسمح للملاك بالاعتراض على تصرفات المستأجر غير المشروعة وذلك لأن طبيعة التملك في هذه العقارات تفرض قيوداً على المالك والمستأجر.

8. لم يتطرق المشرع لحالة هلاك الوحدة في نظام التملك العمودي، حيث أنه كما ذكرنا سابقاً فإن هلاك الوحدة في نظام التملك الأفقي لا يخلق مشاكل كما في نظام التملك العمودي فالمالك السفلي لا يلزم بإعادة بناء وحدته مما يقتضي معالجة هذه المسألة بنص قانوني.

9. إن المشرع عند تنظيمه لحق الأفضلية أعطى هذا الحق للملاك على الشيوع للوحدات المفردة، ولكن كان الأولى أن يعطي هذا الحق للجار أيضاً في نظام التملك العمودي لخصوصية حق الجار في هذا النظام، وعليه نهيب بالمشرع بتعديل النص وإعطاء الحق للجار في نظام التملك العمودي.

مراجع الدراسة

القرآن الكريم

أولاً: الكتب

1. أحمد عبد العال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع (مع دراسة تطبيقه لملكية الشقق والطبقات في المملكة السعودية والقانون المقارن)، الطبعة الأولى، مكتبة الرسالة الدولية للطباعة والكمبيوتر، القاهرة، 1999.
2. أحمد عبد العال أبو قرين، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المفردة والمشاركة في ضوء نظام اتحاد الشاغلين الوارد في قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم 144 لسنة 2009، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2011.
3. أحمد عبد التواب محمد بهجت، دروس في الحقوق العينية التبعية (الجزء الثاني)، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، 2007.
4. أحمد كمال أبو السعود، اتحاد الملاك وتمليك الشقق، لا ط، دار الفكر الجامعي، 1990.
5. إسماعيل عشري، اتحاد الملاك، لا ط، جامعة الإسكندرية، كلية الحقوق، القاهرة، 1984م.
6. أنور طلبية، الملكية الشائعة (أحكام الشيوع، التصرفات ومنازعاتها، الاستعمال والاستغلال، سلطة المدير، اعمال الإدارة المقسمة، ملكية الطبقات، اتحاد الشاغلين)، طبعة منقحة، المكتب الجامعي الحديث، 2018.
7. السيد خلف محمد، قضاء النقض في الملكية (في أربع وسبعين عاما)، الطبعة الثانية، مجموعة السهبان القانونية، المركز القومي للإصدارات القانونية.
8. أيمن سعد سليم، اتحاد الشاغلين (وفقاً لقانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008م ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان رقم 144 لسنة 2009م ونظام اتحاد الشاغلين الجديد الصادر بقرار وزير الإسكان رقم 200 لسنة 2009م) دراسة فقهية

- تحليلية، لا ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 2011م.
9. توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، مؤسسة الثقافة الجامعي، الإسكندرية.
10. حامد عبد الحليم الشريف، شرح أحكام المباني في التشريع المصري فقهاً وقضاءً، لا ط، مطبعة الحلبي للألوان، المطرية 1983.
11. حسن كيره، الحقوق العينية الأصلية (الجزء الأول)، حق الملكية، الطبعة الأولى، القاهرة، 1958.
12. حمد بن محمد بن حمود العبري، ملكية الشقق والطبقات (وفقاً للمرسوم السلطاني العماني الصادر رقم (89/48) دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة.
13. حمدي عبد الرحمن أحمد، الحقوق العينية التبعية (الرهن الرسمي، حقوق الامتياز، حق الاختصاص)، لا ط، لان، 2017.
14. خالد حمدي يوسف، شرح أحكام النظام القانوني لاتحاد الملاك وملكية الشقق والطبقات، دار الكتب القانونية، 2005.
15. رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، 2012.
16. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2004.
17. سعيد سعد عبدالسلام، الوجيز في الحقوق العينية التبعية (الرهن الرسمي، الحيازي، الاختصاص، الامتياز، الكفالة)، لا ط، لان، 2006.
18. سعيد سعد عبد السلام، اتحاد الملاك وصيانة الثروة العقارية في ظل أحكام القانون رقم 119 لسنة 2008 واللائحة التنفيذية، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة.
19. سمير عبد السميع الأودن، تملك وحدات البناء تحت الانشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الأولى، مكتبة ومطبعة الاشعاع الفنية، الإسكندرية، 2001.
20. سمير عبد السميع الأذون، تنظيم اتحاد الشاغلين (في ظل قانون البناء رقم 119 لسنة 2008)، لا ط، جامعة المنصورة، كلية الحقوق، 2009.
21. شوقي محمد صالح، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، لا ط، كلية الشرطة، أكاديمية

الشرطة، 2018.

22. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)، الجزء الثامن، دار الشروق، 2010.

23. عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح القانون المدني البحريني (أحكام حق الملكية والتأمينات العينية)، الطبعة الأولى، جامعة البحرين، 2011.

24. عبد الناصر توفيق العطار، تملك الشقق والطبقات (في قانون تأجير وبيع الأماكن رقم 49 لسنة 1977 وفي القانون المدني والفرنسي والفقه الإسلامي)، مطبعة السعادة.

25. عبد المنعم موسى إبراهيم، حماية المستهلك، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي، بيروت، 2007.

26. عبد الفتاح مراد، اتحاد الملاك وملكية الشقق والمساكن الاقتصادية، الطبعة الأولى، دار الكتب والوثائق المصرية، القاهرة.

27. عبد الرحمن علي حمزة، مضار الجوار غير المألوفة والمسؤولية عنها (دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني)، دار النهضة العربية، القاهرة، 2006.

28. عمرو طه بدوي محمد، النظام القانوني للتطوير العقاري (دراسة مقارنة)، دار النهضة العربية، القاهرة، دار النهضة العلمية، الامارات، 2020.

29. عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني (وأحكام الباب الثاني بقانون إيجار الأماكن)، الطبعة الثالثة، مطبعة السعادة.

30. فاروق الاباصيري، أحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون القطري، لاط، دار النهضة العربية، 2015.2016.

31. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية (الملكية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية)، دار الجامعة الجديد للنشر، الإسكندرية، 2003.

32. محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية (في القانون المدني المصري)، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000.

33. محمد المرسى زهرة، بيع المباني تحت الانشاء (دراسة مقارنة في القانون المصري

- والفرنسي والكويتي)، الطبعة الأولى، سيد عبد الله وهبة، القاهرة 1987.
34. **محمد عبد الظاهر حسن**، الجوانب القانونية للمرحلة السابقة على التعاقد، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000.
35. **محمد عبد الظاهر حسين**، التأمينات العينية والشخصية، الجزء الأول، (التأمينات العينية)، لاط، جامعة القاهرة، 2002م.
36. **محمد علي محمد قيس**، ملكية البناء المتعدد الملاك (الطبقات - الشقق - المحلات) دراسة مقارنة بين القانون المدني اليمني والقانون المدني المصري والفقهاء الإسلامي - دار النهضة العربية ، شارع عبدالخالق ثروت ، القاهرة ، 2010.
37. **محي الدين إسماعيل علم الدين**، التأمينات العينية في القانون المصري والمقارن (الرهن والامتيازات والاختصاص)، الطبعة الرابعة، جامعة عين شمس.
38. **مصطفى عبد السيد الجارحي**، ملكية الشقق والطبقات دراسة علمية وفقهية مقارنة، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، 1977، القاهرة.
39. **مصطفى عبد السيد الجارحي** - ملكية الشقق دراسة عملية وفقهية مقارنة، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية - 1977.
40. **نبيل إبراهيم سعد**، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، دار الجامعة الجديد للنشر، الإسكندرية، 2006.
41. **نبيل إبراهيم سعد**، التأمينات العينية والشخصية (الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، الكفالة)، لاط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
42. **ذنون يونس صالح المحمدي**، التنظيم القانوني لملكية الطبقات والشقق والعمارات (دراسة قانونية في ضوء أحكام قانون تنظيم ملكيات الطبقات والشقق في العمارة العراقي رقم 61 لسنة 2000 والقوانين المقارنة)، دار النهضة العربية، القاهرة، 2008.
43. **هدى مجدي نور**، إدارة عقود الإنشاء وطرق تسوية المنازعات الناشئة عنها، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2020م.
44. **وليد محمد حسن**، اتحاد الشاغلين (في ضوء قانون البناء الجديد رقم 119 لسنة

2008 ولائحته التنفيذية رقم 144 لسنة 2009 وقرار وزير الإسكان رقم 200 لسنة 2009 والخاص بالنظام النموذجي لاتحاد الشاغلين)، طبعة حديثة، توزيع ونشر أحمد حيدر.

45. وليد محمد سعد خليفة، النظام القانوني لعقد بيع العقار على الخارطة (دراسة مقارنة)، لاط، دار النهضة العربية، القاهرة، 2019.

رابعاً: رسائل (الدكتوراه والماجستير):

1- أحمد هاشم عبد، م. م. مثنى عبد الكاظم ما شاف، عقد البيع على الخريطة (دراسة مقارنة)، كلية الحقوق، جامعة ميسان - العراق .

2- احمد سمير قرني - عقود الإذعان في الفقه الإسلامي - دراسة مقارنة بالقانون الوضعي - رسالة ماجستير - جامعة الشارقة - 2008

3- سارة مبارك حمد الدوسري - التزامات المطور العقاري في ظل قانون تنظيم القطاع العقاري البحريني الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017- أطروحة ماجستير في القانون الخاص مقدمة لكلية الدراسات العليا في جامعة البحرين، مملكة البحرين 2023.

4- منصور فؤاد عبد الرحمن مساد، الشفعة كسب من أسباب كسب الملكية دراسة مقارنة، أطروحة ماجستير في القانون الخاص مقدمة لكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين 2008.

5- هدى سعيد النمير، القيود التي ترد على تصرفات مالك المبنى المقسم إلى شقق وطبقات، رسالة دكتوراه مقدمة لجامعة عين شمس، 1989.

خامساً: البحوث المنشورة بالمجلات والدوريات القانونية، المجلات والدوريات:

1. أحمد علي إبراهيم حمو، من صور الملكية الخاصة: ملكية الشقق والطبقات، وزارة العدل، المكتب الفني، مجلة العدل.

2. المنصف الكشو، مدير الاتحاد في ملكية الطبقات، مجلة دراسات قانونية، ع5، كلية الحقوق،

- جامعة صفاقس، 1997.
3. **أمنية ناعمي**، أحكام الرهن الجبري المخولة لاتحاد الملاك المشتركين في ضوء القانون الجديد لملكية الشقق والطبقات، مجلة المناهج القانونية، ع 10، المجلد 9، 2006.
4. **حسين محسن الرشيد**، تحديد الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات والشقق، مج 42، ع 2، مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، 2018.
5. **رياض الجمل**، مفهوم الأجزاء المفزة والمشاركة، مجلة بحوث ودراسات قانونية، ع 7، جمعية الحقوقيين، 2012.
6. **سماح عبد الفتاح عطية عفيفي**، أحكام ملكية أسطح العمارات: دراسة مقارنة، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة عين شمس، كلية الحقوق، م ج 58، العدد 2، 2016.
7. **سلوى شكري**، تقييم حق الأفضلية في الملكية المشتركة، مجلة البحوث، ع 15، المجلد 14، التهامي القاندي، 2016.
8. **سعاد الزروالي**، هل يمكن اعتبار اتحاد الملاك في الملكية المشتركة بمثابة جمعية؟، منشورات مجلة العلوم القانونية، سلسلة فقه القضاء العقاري، ع 3، ميمون خراط، 2017.
9. **صلاح محمد أحمد دياب**، النظام القانوني لاتحاد الملاك في ضوء القانون البحريني، ورقة بحثية مقدمة إلى مؤتمر المستجد في التشريع البحريني، جامعة البحرين، 2018.
10. **ضحى النعمان**، ملكية الوحدات المفزة في المجمعات في ضوء قانون تنظيم القطاع العقاري رقم 27 لسنة 2017، بحث غير منشور، مقدم في المؤتمر العلمي القانوني الأول، جامعة البحرين، 2018.
11. **ضحى محمد سعيد النعمان**، مفهوم بيع العقار على الخارطة وتكييفه القانوني، بحث منشور في مجلة الشريعة والقانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة. العدد 49، السنة 26
12. **علي احمد اشكورفو**، حقوق ملاك الطوابق والشقق في التشريع الليبي، دراسة في ضوء احكام القانون المدني والقانون 19 لسنة 1985م بتنظيم الملكية المشتركة للمباني، مجلة البحوث القانونية، س 4، ع 1، جامعة مصراته، كلية القانون، 2016.
13. **عبد الرزاق أيوب**، حق الأفضلية في الملكية المشتركة للعقارات المبنية بين النص المؤود والنص الموجود، مجلة القضاء المدني، س 5، ع 9، زكريا العماري، 2014.
14. **فاطمة الزهراء التادلي**، الجزء المفز بين حق الملكية وضوابط النظام الأساسي للملكية

- المشتركة، مجلة المنبر القانوني، العدد 11، 2016.
15. محمد مصطفى الريسوني، نظام ملكية الشقق والطبقات بين النص القانوني المنظم والتطبيق العملي، مجلة الندوة، ع 11، هيئة المحامين بطنجة، 1994.
16. محمد النوري، اتحاد المالكين في ملكية الطبقات، مجلة دراسات قانونية، جامعة صفاقس، كلية الحقوق، العدد الخامس، 1997.
17. معمر حيتالة ولعور ريم رفيعة، أحكام تسير الملكية العقارية المشتركة في إطار الترقية العقارية، مجلة القانون والاعمال، ع 52، جامعة الحسن الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، 2020.
18. ياسر عبد الحميد محمد الافتيحات، بيع عقار قيد الانشاء بين العدم والغرر، مجلة القانون والاعمال، جامعة الحسن الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، 2020 م.

سادساً: المواقع الإلكترونية الرسمية:

1- الموقع الرسمي لهيئة الإفتاء والتشريع القانوني، مملكة البحرين:

[/http://www.legalaffairs.gov.bh](http://www.legalaffairs.gov.bh)

2- الموقع الرسمي لمؤسسة التنظيم العقاري، مملكة البحرين

<https://www.rera.gov.bh/category/regulations>

3- الموقع الرسمي لأحكام محكمة التمييز البحرينية

[/https://ahkam.sjc.bh](https://ahkam.sjc.bh)

4- الموقع الرسمي للقوانين في إمارة دبي

<https://dlp.dubai.gov.ae>

سابعاً: القوانين

❖ قوانين مملكة البحرين

- 1- دستور مملكة البحرين
- 2- المرسوم بقانون رقم 8 لسنة 1987 بتنظيم ملكية الطبقات والشقق.
- 3- المرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001 بشأن اصدار القانون المدني.
- 4- قانون التنظيم العقاري رقم 27 لسنة 2017.
- 5- مرسوم بقانون رقم (41) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017.
- 6- القرار رقم 1 لسنة 2020 أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة.
- 7- القرار رقم 2 لسنة 2018 بشأن تراخيص مشاريع التطوير العقاري.
- 8- القرار رقم 6 لسنة 2018 بتنظيم عمل والتزامات وواجبات المطورين.
- 9- القرار رقم 1 لسنة 2018 بإنشاء سجل البيع على الخريطة.
- 10- قرار رقم 2 لسنة 2018 بإنشاء السجل الخاص للعقارات المشتركة.
- 11- القرار رقم (30) لسنة 2022 بإصدار دليل تنظيم الشراكة بين القطاعين العام والخاص.
- 12- القرار رقم (868) لسنة 2022 بشأن البرامج التمويلية

❖ القانون الإماراتي

القانون رقم 6 لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.

❖ القانون المغربي

1. القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.
2. القانون رقم 106.12 بتغيير وترميم القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

❖ القانون الفرنسي

القانون رقم 65،557 تاريخ 10 تموز / يوليو 1965، القانون المدني الفرنسي بالعربية، طبعة دالوز 2009 الثامنة بعد المئة بالعربية، جامعة القديس يوسف في بيروت.

Summary of the study

A view of the demographic development in the Kingdom of Bahrain and the remarkable spread of joint ownership throughout the Kingdom, which prompted the legislator to develop a special legal regulation that regulates the rights of owners in the detached part and the common parts, as many countries have recently tended to issue legislation that uniquely regulates the rights of owners in Shared real estate, in order to place the essence of these parts and clarify the legal provisions related to them, and accordingly it can be said that the Bahraini legislator has realized the insufficiency of the regulatory texts contained in the civil law related to the ownership of apartments and floors, although the ownership system of apartments and floors is one of the forms of joint ownership, but it is not The image is the unit of it, after the development of urban projects, most of the pictures of residential complexes have become in the form of apartments and layers, or a group of villas, or both, and this matter had a specificity in the Kingdom of Bahrain, as the individual always resorted to the state to provide housing even if it was through investment projects, so it became The state now gives the project to the real estate developer, who in turn prepares it according to the requirements of individuals, and some prefer to own property within the unshakeable real estate A legacy of the things it provides that are not usually available in normal residential neighborhoods in terms of luxury, security and other matters, but in return for these services, the residents of these complexes impose monthly financial burdens as well as other restrictions imposed by the state of neighborhood .

The study dealt with the legal system of ownership of detached units in joint real estate, which was organized according to Law No. 27 of 2017 in comparison with various legislations. We have thus presented the concept of the screening unit in the jurisprudential and legislative frameworks, its characteristics, and its nature, distinguishing it from similar legal systems, and then moving to the most important causes of ownership of the detached units in joint real estate without addressing the general causes of ownership, and we limit and focus on the private reasons. The conclusion of the discussion of the legal implications of the ownership of the detached units in the joint real estate, with a discussion on the extent of the possibility of infringing upon the powers of the owner through their compliance with either legal restrictions or an agreement, and we cannot conclude without identifying the obligations that arise from the owner's ownership in the joint real estate and the burdens that he must bear. Finally, a discussion of how to manage these parts through the establishment of an owner's union consisting of the owners of the detached units by analyzing the texts of the Bahraini legislation compared to the comparative legislation. We hope that this study fulfills all its aspects, and God is the Grantor of success.