

هه ريمى كوردستان / العراق
ئه نجومه ني دادوه رى



اقليم كوردستان العراق
مجلس القضاء الأعلى

النظام القانوني للأجزاء الشائعة في الشقق والطوابق

بحث تقدم به

القاضي : شكري مجيد شكري

قاضي محكمة بداءة ديرلوك

كجزء من متطلبات الترقية الى الصنف الثالث من اصناف القضاة

بإشراف

القاضي شكر سلطان عدو

قاضي محكمة الأحوال الشخصية في دهوك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ﴾

سورة النساء الآية (٢٩)

الإهداء

إلى السادة القضاة جميعًا،
إلى تلك العقول التي تقرأ النص بروح العدالة،
والقلوب التي تُنصف الناس قبل أن تُنطق بالأحكام..
إليكم، وأنتم ميزان الحق وملاذ المظلوم،
فالعَدل منكم يُستمد،
وبحسن صنيعكم تستقيم حياة الناس
وتأمن الحقوق في مواضعها.

قائمة المحتويات

الصفحة	الموضوع
أ	اية قرآنية
ب	الاهداء
١	المقدمة
٣	المبحث الأول الإطار القانوني للأجزاء الشائعة في العقارات ذات الشقق والطوابق
٣ - ٨	المطلب الأول التعريف بالملكية الفردية والمشاركة في العقارات ذات الطوابق والشقق
٤ - ٦	الفرع الأول: تعريف الأجزاء المملوكة ملكية فردية والأجزاء الشائعة
٧ - ٨	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للعلاقة بين المالكين في الأجزاء الشائعة
٩ - ١٦	المطلب الثاني: الأساس التشريعي للأجزاء الشائعة في ضوء التشريعات المقارنة
٩ - ١٣	الفرع الأول: موقف التشريع العراقي والتشريعات المدنية العربية
١٤ - ١٦	الفرع الثاني: تنظيم الأجزاء الشائعة في القوانين الخاصة (البناء والمجمعات السكنية)
١٧	المبحث الثاني الحقوق والالتزامات الناشئة عن الأجزاء الشائعة وآليات إدارتها
١٨	المطلب الأول: الحقوق والقيود المفروضة على مالكي الأجزاء الشائعة
١٨ - ١٩	الفرع الأول: الحقوق الناشئة عن الشيوع (الانتفاع، الصيانة، حق المرور والتهوية)
١٩ - ٢١	الفرع الثاني: القيود والالتزامات
٢١ - ٢٢	المطلب الثاني: آليات إدارة الأجزاء الشائعة في ظل قانون الملكية المشتركة العراقي لسنة ٢٠٠٠
٢١ - ٢٢	الفرع الأول: الإدارة المشتركة والنظام الداخلي
٢٣ - ٢٥	الفرع الثاني: الصلاحيات الإدارية وآليات الرقابة
٢٦ - ٢٧	الخاتمة
٢٨	قائمة المصادر والمراجع

المقدمة

مع تزايد الكثافة السكانية، والتوجه المتسارع نحو البناء العمودي، باتت العقارات المكوّنة من شقق وطوابق تمثّل الشكل السائد في التملك الحضري، ونتيجة لذلك، ظهرت الحاجة الملحة إلى تنظيم قانوني دقيق يُعنى بالأجزاء الشائعة التي لا يمكن امتلاكها أو الانتفاع بها بصورة منفردة، كالأسطح، والمصاعد، والمداخل، والمرافق العامة، وهذه الأجزاء، رغم طابعها غير القابل للقسمة، تُشكل جزءاً لا يتجزأ من منظومة الحقوق العقارية، وتولد في الوقت ذاته علاقات قانونية معقدة تتطلب معالجة متخصصة.

أهمية البحث: تكمن أهمية هذا البحث في كونه يتناول فراغاً تشريعياً نسبياً في التشريع المدني العراقي، يتمثّل في غياب تنظيم خاص وواضح للأجزاء الشائعة، مما يؤدي إلى اختلاف التفسيرات القضائية وتضارب التطبيقات العملية. كما تبرز أهميته من خلال ما يطرحه من إشكاليات قانونية تتعلق بتحديد الطبيعة القانونية لهذه الأجزاء، وآليات إدارتها، وحدود سلطة المالك الفردي في مقابل المصلحة الجماعية.

إشكالية البحث: تنطلق الإشكالية الرئيسية للبحث من خلال الإجابة على السؤال الرئيسي:

هل يكفي تطبيق الأحكام العامة للشيوخ الواردة في القانون المدني العراقي لتنظيم الأجزاء المشتركة في العقارات متعددة الطوابق، أم أن هذه الأجزاء تتطلب تنظيمًا قانونيًا خاصًا يراعي وظيفتها الجماعية واستحالة فصلها؟ وتفرّع عن ذلك تساؤلات أخرى مثل :

١. ما هي الحقوق التي تثبت لكل مالك تجاه الأجزاء الشائعة؟
٢. ما هي القيود المفروضة عليه؟
٣. ما هي الوسائل القانونية والمؤسسية لإدارة هذه الأجزاء وضمان عدم الإضرار بالمصلحة الجماعية؟

هدف البحث: ويهدف البحث إلى تحقيق جملة من الأهداف، من أبرزها:

١. تحليل الطبيعة القانونية للأجزاء الشائعة والتميز بينها وبين الملكية الفردية.
٢. تقويم الإطار التشريعي العراقي في ضوء التجارب العربية والمقارنة (مصر، لبنان، فرنسا، الأردن، الإمارات).
٣. اقتراح حلول تشريعية وإدارية فعالة تضمن حسن تنظيم العلاقات بين المالكين.

منهجية البحث: لقد اعتمد البحث على منهجية تحليلية مقارنة، تستند إلى قراءة متعمقة للنصوص القانونية، والاجتهادات القضائية، وآراء الفقه، في كل من العراق وعدد من الدول العربية والأجنبية، مع تتبع الأطر المفاهيمية والتشريعية التي طُبِّقت فيها نظم مستقلة لإدارة الأجزاء المشتركة.

هيكلية البحث: تم تقسيم هذا البحث إلى مبحثين رئيسيين:

- **المبحث الأول:** يتناول الإطار القانوني للأجزاء الشائعة، من حيث الأساس المفاهيمي والتميز بين الملكية الفردية والمشاركة، والطبيعة القانونية لعلاقة الشيوع بين المالكين.
- **المبحث الثاني:** يتناول الحقوق والالتزامات الناشئة عن الأجزاء الشائعة، وآليات إدارتها من خلال الجمعيات واللوائح الداخلية، مع بيان صور الرقابة والمساءلة الجماعية.

المبحث الأول

الإطار القانوني للأجزاء الشائعة في العقارات ذات الشقق والطوابق

شهدت السنوات الأخيرة تزايدًا ملحوظًا في أنماط الملكية العقارية المشتركة، خصوصًا في الأبنية ذات الطوابق والشقق، حيث لم يعد النظام التقليدي للملكية العقارية المنفردة كافيًا لتنظيم الحقوق والالتزامات التي تنشأ عن هذا النمط الحديث.

ومع تطور الحياة المدنية وارتفاع الكثافة السكانية، برزت الحاجة إلى نظام قانوني يُعنى بتنظيم الأجزاء الشائعة، وهي تلك التي لا يمكن أن تكون محل تملك خاص، بل يستفيد منها جميع المالكين بحسب حصصهم في البناء.

وسيتيم من خلال هذا المبحث تحليل الطبيعة القانونية للأجزاء الشائعة وتمييزها عن الملكية الخاصة، مع بيان الإطار التشريعي المنظم لها في القوانين المدنية المقارنة، وذلك ضمن مطلبين نيين في الأول؛ الأساس المفاهيمي والتمييز بين الملكية الفردية والمشاركة، أما الثاني فسيكون مضمونه عن؛ الأساس التشريعي للأجزاء الشائعة .

المطلب الأول

التعريف بالملكية الفردية والمشاركة في العقارات ذات الطوابق والشقق

اقتضت طبيعة البناء العمودي في العقارات السكنية الحديثة - كالشقق والطوابق - ظهور نمط مزدوج من الملكية يجمع بين الملكية الفردية المتمثلة في حيازة الشقة أو الطابق، والملكية المشتركة (الشيوع) المتمثلة في الانتفاع الجماعي بأجزاء من البناء لا يمكن تخصيصها أو الانتفاع بها على نحو منفرد، كالمداخل والمصاعد والأسطح.

ويُعد هذا النمط من الملكية خاصاً إذ يختلف عن الملكية التقليدية المطلقة، ويثير إشكاليات قانونية وعملية تتصل بتحديد حدود الحق، ومدى سلطة كل مالك، وكيفية إدارة الأجزاء الشائعة.

وفي هذا السياق، يتعين أولاً بيان مفهوم كل من الملكية الفردية والملكية المشتركة، ثم تحديد الطبيعة القانونية للعلاقة الناشئة بين المالكين، في فرعين:

الفرع الأول

تعريف الأجزاء المملوكة ملكية فردية والأجزاء الشائعة

تعدّ العقارات ذات الوحدات المتعددة، كالشقق والمجمعات السكنية، من أبرز مظاهر التطور العمراني الحديث، وقد أفرزت هذه البنية نوعين من الملكية يتداخلان في الاستخدام والوظيفة: الملكية الفردية التي تعود لشخص معين، والملكية الشائعة التي يشترك فيها جميع المالكين ضمن العقار الواحد. وتكمن أهمية التمييز بين هذين النوعين في الآثار القانونية المترتبة على كل منهما، لا سيما فيما يتعلق بحقوق الاستعمال والتصرف والإدارة. وعليه، يقتضي الأمر الوقوف على تعريف كل من الأجزاء المملوكة ملكية فردية، والأجزاء الشائعة، وبيان الفروق بينهما، مع تسليط الضوء على الخصائص القانونية التي تتميز بها الأجزاء المشتركة.

أولاً: الأجزاء المملوكة ملكية فردية: يُقصد بالأجزاء المملوكة ملكية فردية في البناء متعدد الوحدات، تلك التي تعود ملكيتها بالكامل لشخص طبيعي أو معنوي دون شراكة مع الغير، ويكون لهذا المالك وحده الحق في استعمالها والتصرف بها، ما دام ذلك لا يلحق ضرراً بالأجزاء الأخرى أو بحقوق باقي المالكين. ويكون من المعتاد أن تشمل هذه الأجزاء: الشقق السكنية، المحال التجارية، أو المكاتب، والتي تكون محددة في سندات الملكية أو المخططات العقارية الرسمية.^(١)

وتُعد هذه الملكية مستقلة من حيث الاستعمال والإدارة، غير أنها تبقى مرتبطة من الناحية القانونية والواقعية بالأجزاء المشتركة من العقار، إذ أن الانتفاع الكامل بالوحدة الخاصة لا يتحقق في الغالب إلا من خلال المرور أو استخدام أجزاء مشتركة كالمدخل أو السلم أو المصعد. وقد أكد القانون المدني العراقي على هذا المفهوم، حيث نص على حق كل مالك في أن يستعمل ملكه استعمالاً مطلقاً في حدود القانون، بشرط ألا يترتب على ذلك ضرر بالغير.^(٢)

ثانياً: الأجزاء الشائعة (المشتركة): الأجزاء الشائعة، أو المشتركة، هي تلك الأجزاء من البناء التي لا تكون مملوكة ملكية فردية لأحد، بل تعود ملكيتها لجميع المالكين أو لبعضهم بحسب الأنصبة، وتُخصص عادة لخدمة العقار ككل أو لتسهيل استعمال الوحدات الخاصة فيه. ومن الأمثلة المتكررة على هذه الأجزاء: الأساسات، الجدران الحاملة، الأسطح، المداخل، السلالم،

^١ . انظر المادة (١٠٥٨) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١. المعدل النافذ

^٢ . انظر المادة (١٠٥٠) من القانون المدني العراقي، ومقابلها في المادة (٨٠٢) من القانون المدني المصري .

المصاعد، أنابيب المياه والصرف الصحي، وحدات التهوية، غرف الحراسة، والمواقف العامة^٣

وقد تناول القانون المدني العراقي هذا النوع من الملكية بوصفه ملكية شائعة، وأخضعه لأحكام الشيوخ، مع إقرار تنظيم خاص في حال العقارات المبنية متعددة الطوابق أو الوحدات^٤، ويُفترض بالأجزاء المشتركة أن تُدار بواسطة اتحاد للمالك أو جهة تمثلهم، تهتم بصيانتها وتوزيع تكاليفها، وفقًا لنظام داخلي يُلزم الجميع^٥.

ثالثًا: الفرق بين الملكية الفردية والملكية الشائعة: يكمن الفرق الجوهرى بين الملكية الفردية والملكية الشائعة في طبيعة الحق وحدود ممارسته، فبينما تُخوّل الملكية الفردية صاحبها سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف ضمن حدود القانون، دون الحاجة إلى الرجوع إلى الشركاء، فإن الملكية الشائعة تُقيّد هذه السلطات، إذ يتعين على المالك المشترك مراعاة حقوق بقية الشركاء وعدم التصرف بالأجزاء الشائعة بمعزل عنهم، كما أن الأجزاء المملوكة ملكية فردية تكون قابلة للتصرف والانفراد بها دون مساس بباقي أجزاء البناء، في حين أن الأجزاء الشائعة لا تقبل ذلك، لأنها مُقدّرة لخدمة العقار باجمعه، ولا يمكن فصلها عن وظيفتها الجماعية^٦. وتكمن خصوصية الأجزاء الشائعة أيضًا في أنها لا تُباع أو تُؤجر بمفردها، بل تتبع ملكية الوحدة الفردية، وتُحدّد حصة المالك فيها كنسبة مئوية ضمن سند الملكية^٧.

رابعًا: خصائص الأجزاء المشتركة: تتسم الأجزاء المشتركة بمجموعة من الصفات القانونية التي تميّزها عن غيرها من عناصر البناء، ومنها:

٣ . حسن كمال، شرح القانون المدني العراقي – الحقوق العينية الأصلية، ط ٢، بغداد، ١٩٨٦، ص ٣١٢.

٤ . هاشم حسن الموسوي، أحكام الشيوخ العقاري في القانون المدني، دار الثقافة، عمان، ٢٠١٢، ص ١٧٤.

٥ . انظر المادة (١٤) من القانون الفرنسي رقم ٦٥-٥٥٧ المؤرخ في ١٠ يوليو ١٩٦٥ بشأن الملكية المشتركة.

٦ . عبد القادر الفضلي، شرح الحقوق العينية، مطبعة الزمان، بغداد، ٢٠٠١، ص ١٩٨.

٧ . انظر المادة (٧٣) ومابعدا من قانون الملكية العقارية الأردني رقم ١٣ لسنة ٢٠١٩.

١. الطبيعة الملحقة بالملكية الخاصة: إذ لا يمكن امتلاك وحدة في العقار دون أن تكون مرتبطة بحصة غير منفصلة من الأجزاء الشائعة، وهو ما يُضفي على الملكية في هذه الحالة طابعًا مزدوجًا.
٢. عدم القابلية للتصرف المستقل: فلا يجوز بيع أو تأجير جزء مشترك دون الوحدة الخاصة المرتبطة به، كما لا يجوز تقسيمه قسمة مادية.
٣. الغرض الجماعي: وتتمثل في أن هذه الأجزاء مخصصة لخدمة العقار بجميع وحداته، كالسلاالم والمداخل، وبالتالي يجب احترام هذه الوظيفة وعدم استعمالها استعمالاً يضر بالغير.
٤. الخضوع لتنظيم جماعي: إذ تُدار الأجزاء المشتركة غالبًا بواسطة اتحاد ملاك يتمتع بالشخصية المعنوية، يحدد النظام الداخلي طريقة استعمالها وصيانتها وآلية اقتسام النفقات^١.

^١ . نجيب حسني، الملكية الشائعة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٥، ص ١٣١.

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية للعلاقة بين المالكين في الأجزاء الشائعة

مع تطوّر العمران وتزايد انتشار الأبنية متعددة الطوابق، نشأت علاقات قانونية جديدة تستدعي تنظيمًا خاصًا يتجاوز أحكام الشيوخ الكلاسيكي المنصوص عليها في القوانين المدنية، ولعلّ من أبرز هذه العلاقات: الرابطة القانوني الذي يجمع بين المالكين في الأجزاء الشائعة من المباني كلسالم والمصاعد والممرات، وهي أجزاء لا يمكن فصلها أو التصرف بها على نحو مستقل، لارتباطها الوثيق بوظيفة العقار الجماعية.

إن هذا الواقع العملي يطرح إشكالية قانونية دقيقة تتعلق بطبيعة الشيوخ في مثل هذه الأجزاء: هل تخضع العلاقة بين المالكين لأحكام الشيوخ الإرادي المعروفة في النظرية العامة؟

هل تنتمي هذه العلاقة إلى نوع خاص من الشيوخ - يُطلق عليه الشيوخ الجبري أو القسري - يفرضه واقع البناء وطبيعته الفنية والاجتماعية؟

إن الإجابة على هذا التساؤل ليست ذات بعد نظري فحسب، بل تترتب عليها آثار عملية مهمة في نطاق المسؤولية، وإدارة العقار، وحل النزاعات المتعلقة بالاستخدام أو التصرف.

من هنا، تأتي أهمية تحليل الإطار القانوني الذي يحكم هذه العلاقة المركبة، من خلال الوقوف على المفهوم المزدوج للشيوخ، واستعراض آراء الفقه والاجتهادات القضائية، لا سيما في القانون العراقي والمقارن، للوصول إلى توصيف قانوني دقيق يُراعي متطلبات العدالة ويُسهّل حسن إدارة العقارات المشتركة.

أولاً: الإشكالية القانونية لطبيعة الشيوخ في المباني العمودية: يُثير نظام الملكية المشتركة في المباني ذات الطوابق والشقق تساؤلاً جوهرياً حول الطبيعة القانونية للعلاقة التي تربط بين المالكين في الأجزاء الشائعة، وهل تخضع هذه العلاقة لأحكام الشيوخ التقليدي المنصوص عليه في القوانين المدنية، أم تستدعي تنظيمًا قانونيًا خاصًا يراعي الخصوصية الوظيفية والعملية لهذه العلاقة؟ إن الإجابة على هذا التساؤل ليست مجرد مسألة نظرية، بل تمس الواقع القانوني والتطبيقي للمنازعات العقارية والإدارية على حدّ سواء.

وفي هذا السياق، يُفرق الفقه القانوني بين نوعين من الشيوع:

النوع الأول: الشيوع الإرادي (voluntary co-ownership): وهو ما ينشأ بإرادة الشركاء، وغالبًا ما يكون مؤقتًا، ويخضع لإمكانية القسمة في أي وقت بناءً على طلب أحدهم، وفقًا للمادة (١٠٧٧) من القانون المدني العراقي التي تنص على أن "لكل شريك أن يطلب قسمة المال الشائع ما لم يكن هناك مانع قانوني أو اتفاق على خلاف ذلك"^٩.

النوع الثاني: الشيوع الجبري أو القسري (forced or necessary co-ownership): وهو ما ينشأ بحكم الواقع أو القانون، ويكون لازماً لطبيعة المال، كما هو الحال في الأجزاء المشتركة من الأبنية كالسلاسل والمصاعد والأسطح، حيث يتعذر تقسيمها أو التصرف فيها بصورة منفردة دون إضرار بباقي الشركاء.^{١٠}

ثانيًا: الطبيعة القانونية الخاصة بالشيوع في البناء العمودي: استنادًا إلى هذا التمييز، يذهب غالبية الفقهاء - وفي مقدمتهم الفقيه عبد الرزاق السنهوري - إلى أن الشيوع في الأجزاء المشتركة للعقارات المبنية هو شيوع جبري وظيفي، يختلف عن الشيوع الإرادي التقليدي، فهذه الملكية الشائعة لا تُمارس بمعزل عن الملكية الفردية لوحدة السكن، بل تتبعها تبعية قانونية، ويُحظر على الشريك الانفراد بأي تصرف يؤدي إلى تقسيمها أو الانتفاع بها على نحو يخل بالاستعمال!^{١١}

وقد عبّر القانون الفرنسي عن هذا المعنى بوضوح في قانون ١٠ يوليو/تموز ١٩٦٥ بشأن الملكية المشتركة (Loi n° 65-557) إذ نص على أن "كل مالك يحتفظ بملكيته الخاصة في الجزء المخصص له، ويملك حصة شائعة لا تنفصل عن هذه الملكية في الأجزاء العامة، ويُحدد نصيبه في الملكية الشائعة بنسبة مساحة وحدته إلى مجموع مساحات الوحدات في البناء"^{١٢}.

ويتربط على ذلك عدم جواز التصرف المستقل بهذه الحصة، كما لا يجوز فصلها عن الملكية الخاصة بالوحدة السكنية.

موقف القانون العراقي والقضاء الوطني: لم يُعد تنظيم الأجزاء المشتركة في العقارات متعددة الطوابق يخضع فقط للمبادئ العامة الواردة في القانون المدني العراقي بشأن الشيوع (المواد ١٠٦٠ وما بعدها)، إذ تدخل المشرع العراقي بشكل مباشر من خلال قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠، الذي يُعد أول إطار تشريعي خاص ينظم الملكية المشتركة في الأبنية السكنية والتجارية متعددة الوحدات.

^٩ . انظر: المادة (١٠٧٧) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١

^{١٠} . انظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، في الشيوع، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٠، ص ١٠٦

^{١١} . د. عبد الرزاق السنهوري، ص ١٠٧.

^{١٢} . عبد الحفيظ المرصفاوي، الملكية المشتركة في القانون المدني المصري والمقارن، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٨، ص ٨٨.

المطلب الثاني

الأساس التشريعي للأجزاء الشائعة في ضوء التشريعات المقارنة

تُعدّ الملكية المشتركة للأجزاء الشائعة في الشقق والطوابق من الأنماط المستحدثة في المنظومات العقارية، والتي فرضها الواقع العمراني الحديث وتزايد الحاجة إلى الاستثمار الرأسي للمساحات، ونظرًا لحدّثة هذا النمط من التملك، فإن غالبية التشريعات المدنية التقليدية لم تكن مهيأة لتنظيمه تنظيمًا خاصًا، مما دفع العديد من الدول إلى تطوير قوانين مستقلة أو تعديل تشريعاتها المدنية أو العمرانية لسد الفراغ القانوني.

وسنقوم في هذا المطلب بدراسة مقارنة لمواقف عدد من التشريعات، من خلال فرعين أساسيين: الأول في نطاق القوانين المدنية، والثاني ضمن إطار القوانين الخاصة بالبناء والتنظيم العقاري.

الفرع الأول

موقف التشريع العراقي والتشريعات المدنية العربية

يشكل تنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية أحد أبرز التحديات القانونية في ظل تصاعد النمو الحضري وتزايد الحاجة إلى نماذج سكن جماعي منظم، وقد تنوّعت مواقف التشريعات العربية في معالجة هذه المسألة، ما بين نظم اكتفت بالأحكام العامة للشيوخ، وأخرى بادرت إلى إصدار قوانين خاصة تُنظّم العلاقة بين المالكين وتُحدّد آليات إدارة الأجزاء المشتركة داخل المباني^{١٢}.

ومن هذا المنطلق، تكتسب دراسة موقف القانون العراقي، والقانون في إقليم كردستان إلى جانب بعض التشريعات العربية المقارنة، أهمية خاصة في تقييم مدى كفاية التنظيم القانوني الحالي، ومدى الحاجة إلى إصلاح تشريعي يواكب التحولات العمرانية والاقتصادية الحديثة، ويُعزز استقرار الملكية العقارية ويمنع النزاعات الناشئة عنها.

^{١٢} . عبد القادر الفضلي، شرح الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني العراقي، مطبعة الزمان، بغداد، ٢٠٠٢، ص ١٩٢.

أولاً: في النظام القانوني العراقي : لقد تغير موقف المشرع العراقي بصدور القانون رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠، الذي يُعدّ أول إطار تشريعي خاص ينظّم الملكية المشتركة في الأبنية السكنية والتجارية متعددة الوحدات.

وقد نصّ هذا القانون على أن الأجزاء المشتركة تشمل: الأسطح، السلالم، المداخل، المصاعد، الأساسات، وغيرها من المرافق التي لا تقبل القسمة أو التخصيص الفردي، وأكّد في مادته الثالثة على أن هذه الأجزاء تكون مخصّصة للاستعمال الجماعي لجميع المالكين، ولا يجوز لأي مالك الانفراد بها أو التصرف بها على نحو مستقل.

وألزم القانون بإنشاء "جمعية مالكين" في كل عقار، تُعدّ شخصية معنوية مستقلة، تتولى إدارة هذه الأجزاء وصيانتها وتمثيل المالكين أمام الجهات الرسمية والقضائية، كما حدد موارد الجمعية وآلية اتخاذ قراراتها، وأناط بها الحفاظ على المرافق المشتركة ضمن نظام قانوني منضبط يحدّ من النزاعات بين الشركاء^{١٠}.

أما على صعيد القضاء الوطني، فقد استقر اجتهاد محكمة التمييز الاتحادية العراقية على حماية الطابع الجماعي للأجزاء المشتركة، واعتبار أي تصرف فردي بشأنها باطلاً لمخالفته النظام العام. ففي أحد قراراتها الصادرة عام ٢٠١٤، قررت المحكمة أن:

"الأسطح والمداخل والمصاعد والممرات المشتركة في الأبنية لا يجوز بيعها أو تأجيرها من قبل أحد الشركاء، لأنها خاضعة للاستعمال المشترك، ويُعدّ أي تصرف بها باطلاً لمخالفته النظام العام^{١١}."

ويُعدّ هذا التوجه القضائي تأكيداً على الطبيعة الخاصة للملكية الشائعة في الأبنية الحديثة، والتي تستوجب تنظيمًا قانونيًا متماسكاً يوازن بين الحقوق الفردية والوظيفة الجماعية للعقار، وهو ما وقره القانون رقم ٦١ لسنة ٢٠٠٠ بشكل صريح، على خلاف الأنظمة القانونية السابقة التي تركت الأمر لاجتهاد القضاء فقط.

^{١٤} . انظر؛ قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠، منشور في الوقائع العراقية، العدد ٣٨٤٥ في ٢٤/٧/٢٠٠٠.

^{١٥} . انظر؛ قرار محكمة التمييز الاتحادية في العراق، العدد ١١٢/تميز عقاري/٢٠١٤، بتاريخ ١٢/٣/٢٠١٤.

ثانياً. موقف القانون في إقليم كردستان: بالرغم من أن إقليم كردستان يتمتع بصلاحيات تشريعية موسعة بموجب المادة (١٢١) من دستور جمهورية العراق لسنة ٢٠٠٥، والتي تخوّله تنظيم القضايا المدنية وفقاً لخصائصه، إلا أن تنظيم الملكية المشتركة في الإقليم لم يحظ حتى اليوم بتشريع خاص مستقل، ولذلك، فإن المحاكم في الإقليم تلجأ في تطبيقاتها إلى قانون الملكية المشتركة رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ الصادر عن السلطة التشريعية الاتحادية، باعتباره القانون النافذ في ظل غياب نص محلي، وذلك بالاستناد إلى المادة (١٣) من الدستور التي تقرّ بوحدة التشريع الاتحادي ما لم يوجد نص خاص نافذ في الإقليم^{١٦}.

وقد تجسّد هذا الاتجاه في عدد من قرارات محاكم الاستئناف في أربيل والسليمانية، حيث اعتمدت هذه المحاكم على النصوص الاتحادية المنظمة لإدارة الأجزاء المشتركة، وطبّقته على النزاعات العقارية الناشئة داخل المجمعات السكنية الحديثة، لا سيما في قضايا تغيير الواجهات، وتوزيع الأعباء المالية، وتشكيل جمعيات المالكين.

ومن أبرز الأمثلة على ذلك قرار محكمة استئناف أربيل - الهيئة الحقوقية رقم (٣٣/حقوقية/٢٠٢١) في ٢٠٢١/٣/١٤ الذي اعتبر مخالفة النظام الداخلي المسجل للعقار سبباً موجّباً لإزالة التعديلات المعمارية غير المصرّح بها، مما يعكس إدراك القضاء الكردستاني لخطورة المساس بوظيفة الأجزاء المشتركة دون ضوابط جماعية^{١٧}.

مقترح تشريعي لتطوير الإطار القانوني للملكية المشتركة في إقليم كردستان:

في ضوء تنامي الحاجة إلى تنظيم أكثر دقة للملكية المشتركة داخل العقارات متعددة الطوابق في إقليم كردستان، وفي ظل تزايد المشاريع السكنية الحديثة وتعقيد العلاقات التعاقدية بين الشركاء، يبدو من الضروري عدم الاكتفاء بالاستناد إلى القانون الاتحادي رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠، بل الاتجاه نحو إصدار تشريع خاص بالإقليم، يُراعي خصوصياته العمرانية والإدارية والاجتماعية.

^{١٦} . انظر: المادة (١٢١/أولاً) والمادة (١٣/ثانياً) من دستور جمهورية العراق لسنة ٢٠٠٥.
^{١٧} . انظر: قرار محكمة استئناف أربيل - الهيئة الحقوقية، رقم (٣٣/حقوقية/٢٠٢١) في ٢٠٢١/٣/١٤، غير منشور، محفوظ في أرشيف محكمة الاستئناف.

إن مثل هذا التشريع المقترح لا يُعد تكرارًا لما هو قائم، بل استجابة حيوية لتحديات ميدانية تُواجهها البلديات والمحاكم يوميًا، كغياب آليات إلزامية لتحصيل الاشتراكات، أو ضعف الصفة القانونية لجمعيات المالكين، أو عدم وضوح قواعد الصيانة وتقاسم الأعباء. ومن شأن هذا القانون أن يُسهم في سدّ الفراغات التنظيمية والإجرائية التي قد لا يغطيها النص الاتحادي، لا سيما في المسائل الإدارية اليومية، وآليات اتخاذ القرار، وتنفيذ العقوبات التنظيمية بحق المخالفين.

ونرى بأن يعتمد التشريع المقترح على مبادئ اللامركزية التشريعية التي يقَرّها دستور العراق لعام ٢٠٠٥، بما يُتيح للمجالس البلدية والدوائر الهندسية المختصة في الإقليم أدوات قانونية واضحة لإدارة العقارات ذات الملكية المشتركة. كما يمكن أن يسترشد المشرّع الكوردستاني بتجارب تشريعية رائدة، من بينها:

- **قانون الملكية في العقارات المبنية اللبناني رقم (٥٩) لسنة ١٩٦٢**، والذي رسّخ وجود نظام داخلي إلزامي ولجان إدارة منتخبة ذات صلاحيات واضحة.
- **وقانون الملكية العقارية الأردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩**، الذي أحدث نقلة نوعية في ضبط العلاقة بين المالكين في المجمعات الحديثة.

إن تبني مثل هذا التشريع من شأنه أن يُعزّز الثقة القانونية في البيئة العقارية بالإقليم، ويقلّل من حجم النزاعات المدنية المتكررة، ويوفّر أرضية صلبة لجذب الاستثمار السكني، مع الحفاظ على التوازن بين المصلحة الجماعية والملكية الفردية

ومن هنا، فإن التجربة العملية في إقليم كوردستان، رغم اعتمادها على القانون الاتحادي، تكشف عن وعي قضائي متقدم بخصوصية الملكية المشتركة، لكنها تؤكد في الوقت ذاته الحاجة الملحة إلى مبادرة تشريعية محلية تُترجم هذا الوعي إلى إطار قانوني متكامل ومستقل، بما ينسجم مع الاتجاهات التشريعية الحديثة ويعزز استقرار الملكية الجماعية.

ثالثاً: موقف القانون المدني المصري: يتضمّن القانون المدني المصري تنظيمًا عامًا للشيوخ ضمن المواد (٨٢٦-٨٥٠)، لكنه هو الآخر لم يعالج خصوصية الملكية المشتركة في البنائات، لا سيما فيما يتعلق بإدارة الأجزاء الشائعة والمنافع المشتركة، ولهذا، تدخل المشرّع لاحقًا عبر

إصدار قانون البناء الموحد رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨، الذي تضمّن قواعد تنظم ملكية الأجزاء المشتركة، وشروط إدارة العقار المشترك، وتوزيع الأعباء، ويُعد هذا تدخلًا تشريعيًا إيجابيًا سدّ ثغرة واضحة في التنظيم المدني العام^{١٨}!

ثالثًا: القانون المدني اللبناني: تميّز المشرّع اللبناني باستباقه الزمن، من خلال إصدار قانون خاص رقم (٥٩) لسنة ١٩٦٢ بشأن الملكية في العقارات المبنية، خصّصه بالكامل لمعالجة الملكية المشتركة داخل المباني^{١٩}، وقد تضمّن هذا القانون تنظيمًا دقيقًا للأجزاء الشائعة، وفرض وجود "نظام داخلي" إلزامي للعقار يحدد حقوق وواجبات المالكين، وأسّس لجنة لإدارة العقار، بما في ذلك تنظيم الاجتماعات وطرق التصويت وتوزيع النفقات؛ وقد ساهم هذا التشريع في تحقيق استقرار تنظيمي وقانوني يُحتذى به.

ويتضح من المقارنة أن غياب تشريع خاص في العراق يُعدّ فراغًا واضحًا يؤثر في استقرار المعاملات العقارية. ويمكن أن يشكل النموذج اللبناني مرجعًا مهمًا للمشرّع العراقي، سواء بتبني قانون مستقل أو تضمين قانون البناء المدني بابًا خاصًا بالملكية المشتركة.

^{١٨} انظر قانون البناء الموحد المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، الباب الرابع، المواد (١١٢-١٠١).
^{١٩} انظر قانون الملكية المشتركة في العقارات المبنية اللبناني رقم ٥٩ لسنة ١٩٦٢.
^{٢٠} شفيق المصري، النظام القانوني للعقارات المشتركة في التشريع اللبناني، بيروت، ٢٠١٣، ص ٥٤.

الفرع الثاني

تنظيم الأجزاء الشائعة في القوانين الخاصة (البناء والمجمعات السكنية)

مع تطور البناء العمودي وظهور المجمعات السكنية المغلقة والمشاريع العقارية متعددة الوحدات، لم تعد أحكام الشيوخ التقليدية كافية لتنظيم العلاقة بين المالكين في الأجزاء الشائعة، وقد استجابت بعض الدول لهذا التحدي من خلال سنّ تشريعات خاصة تُعنى بتنظيم الملكية المشتركة وإدارة العقارات ذات الطبيعة المركبة، عبر أدوات قانونية مرنة تراعي التوازن بين الملكية الفردية والوظيفة الجماعية للأجزاء الشائعة. ونستعرض في هذا السياق أبرز النماذج القانونية المقارنة.

أولاً: القانون الفرنسي - نموذج "الملكية المشتركة": يُعدّ القانون الفرنسي من أوائل النظم القانونية التي أدركت خصوصية البناء العمودي، وسعت إلى ضبط العلاقات القانونية الناتجة عنه عبر قانون خاص. فقد أصدر المشرّع الفرنسي قانون ١٠ / ٧ / ١٩٦٥ بشأن نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، وهو القانون الذي يشكل حتى اليوم الإطار الناظم للعقارات المشتركة في فرنسا^(١)، وقد جاء هذا القانون بمجموعة من الأحكام المبتكرة، من أبرزها:

- إلزامية إنشاء "نظام داخلي للعقار، يحدد طبيعة الأجزاء الشائعة والخاصة، وكيفية استخدامها، ونسب توزيع الأعباء والنفقات على المالكين.
- إنشاء "اتحاد للمالكين، له شخصية معنوية مستقلة، يتولى إدارة العقار واتخاذ القرارات المرتبطة بالصيانة والتحديث، ويتم تمثيله من خلال وكيل إدارة.
- وضع آليات للتصويت واتخاذ القرارات المشتركة ضمن اجتماعات جمعية المالكين، مع تحديد النصاب القانوني المطلوب بحسب نوع القرار.

كما تميّز هذا القانون بمرونته واستجابته لتطورات السوق العقاري، حيث خضع لعدة تعديلات لاحقة، أبرزها بموجب قانون ALUR لعام ٢٠١٤، الذي عزّز من حماية الحقوق الجماعية للمالكين^(٢).

^(١) Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi ALUR de 2014.

^(٢) Jean-Marc ROUX, *Droit de la copropriété*, Dalloz, Paris, 2021, p. 53.

ثانيًا: التجربة الأردنية – قانون الملكية العقارية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩: خطى المشرّع الأردني خطوة نوعية حين أصدر قانون الملكية العقارية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩، والذي شكّل نقلة نوعية في تنظيم الملكية المشتركة داخل المجمعات السكنية والتجارية الحديثة. وقد خصص القانون بابًا مستقلًا بعنوان "الملكية المشتركة في العقارات المبنية"، تضمّن أحكامًا دقيقة لتنظيم العلاقة بين المالكين^{٢٣}.

وأبرز ما تضمّنه هذا القانون:

- إلزام المطوّر العقاري بتحديد الأجزاء المشتركة وتوثيقها في سجل خاص، وتحديد نسب ملكية كل وحدة في هذه الأجزاء.
- تأسيس "جمعية مالكين" إلزامية تتولى إدارة العقار، وانتخاب لجنة تمثلهم، وتُشرف على الصيانة والنفقات العامة.
- إنشاء "صندوق صيانة" ملزم لكل عقار مشترك، تُسهم فيه جميع الوحدات بنسب محددة، ويُستخدم لتغطية النفقات الطارئة والدورية.
- تنظيم آلية اتخاذ القرارات، ونوع الأغلبية المطلوبة وفقًا لنوع الإجراء (اعتيادي، جوهري، طارئ)^{٢٤}.

وقد عالج القانون كذلك النزاعات بين المالكين، ومنح جمعية المالكين حق التقاضي باسمهم للحفاظ على الحقوق الجماعية، وهو تطور يعكس نضوجًا تشريعيًا ملحوظًا.

ثالثًا: قانون الملكية المشتركة في إمارة دبي – القانون رقم (٦) لسنة ٢٠١٩: أدرك المشرّع في إمارة دبي حجم التحديات التي تفرضها المشاريع العقارية الحديثة، خاصة تلك التي تضم آلاف الوحدات ضمن مجمعات مغلقة أو ناطحات سحاب، فبادر إلى إصدار القانون رقم (٦) لسنة

^{٢٣}. انظر المواد (١١٤-١٣٨) من قانون الملكية العقارية الأردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩، الباب السابع.
^{٢٤}. انظر: قانون الملكية العقارية الأردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩، ولا سيما المواد (٧٢- ninety) تقريبًا، إذ نصّ على إلزام المطوّر العقاري بتحديد الأجزاء المشتركة وتوثيقها في السجل العقاري، وبيان الحصص الشائعة لكل وحدة، كما أوجب إنشاء جمعية مالكين تتمتع بالشخصية الاعتبارية تتولى إدارة العقار المشترك، وانتخاب لجنة تمثل المالكين، والإشراف على الصيانة وإدارة النفقات. كما أقرّ القانون إنشاء صندوق صيانة إلزامي لكل بناء مشترك، تُحدد مساهماته بنسبة حصة كل وحدة، ونظّم آلية اتخاذ القرارات داخل الجمعية وفق نوع القرار وأهميته، سواء كان اعتياديًا أو جوهريًا أو طارئًا.
راجع في ذلك: قانون الملكية العقارية الأردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩، المواد (٧١-٨٦).

٢٠١٩ بشأن الملكية المشتركة للعقارات في دبي، الذي يُعد من أكثر التشريعات حداثة وشمولاً في العالم العربي^{٢٤}.

وقد تضمّن هذا القانون جملة من الأحكام التنظيمية، منها:

- فرض إنشاء "جمعية للمالكين" بصفة إلزامية فور إنجاز المشروع، وتسجيلها في دائرة الأراضي والأملاك.
- تفويض الجمعية بإدارة الأجزاء الشائعة، وتحديد حقوق الأعضاء وواجباتهم، وإصدار أنظمة داخلية معتمدة.
- تحديد واضح لمسؤوليات المطور العقاري، وإلزامه بتسليم إدارة الأجزاء الشائعة بعد اكتمال المشروع، مع ضمانات فنية محددة.
- وضع آليات صارمة للشفافية المالية، تشمل تقارير محاسبية دورية، وتدقيقاً خارجياً، وضبط إنفاق صندوق الصيانة.
- كما نظم القانون العلاقة بين الملاك والمطورين وشركات الإدارة العقارية، بما يقلل من المنازعات ويرفع من كفاءة الإدارة العقارية.

ومن خلال ماسبق، وفي ضوء هذه النماذج المقارنة المتقدمة، يظهر بوضوح أن التشريعات الخاصة تلعب دوراً حيويًا في معالجة التعقيدات التي لا تغطيها القوانين المدنية العامة، لاسيما في ظل التوسّع الحضري.

^{٢٥} . انظر: قانون الملكية المشتركة في دبي رقم (٦) لسنة ٢٠١٩، المنشور في الجريدة الرسمية لحكومة دبي، العدد ٤٥٩، بتاريخ ٢٠١٩/٩/١٨.

المبحث الثاني

الحقوق والالتزامات الناشئة عن الأجزاء الشائعة وآليات إدارتها

إن خصوصية هذه الأجزاء، من حيث قابليتها للاستخدام المشترك، وعدم إمكان قسمتها المادية بين الشركاء، دفعت المشرع والفقهاء إلى تطوير منظومة متكاملة من الحقوق والالتزامات، تعكس التوازن المطلوب في مثل هذا النوع من الملكية. فلكل مالك حق في الانتفاع بما يتناسب مع حصته، وله الحق في التهوية والصيانة والمرور، ولكن في الوقت نفسه تترتب عليه قيود سلوكية وتنظيمية تمنع الإضرار بغيره أو الإخلال بالصالح العام للبناء.

كما أن مجرد تقرير الحقوق والواجبات لا يكفي، ما لم يُقرن بآليات إدارية ومؤسسية فاعلة، تضمن تنفيذ الالتزامات، وتسهر على تنظيم العلاقة بين المالكين، وتفصل في النزاعات التي قد تنشأ بشأن الأجزاء الشائعة. وهنا تظهر أهمية إنشاء جمعيات الملاك، وإعداد لوائح داخلية، وتحديد صلاحيات الإدارة، ووسائل الرقابة عليها، لذلك نتناول في هذا المبحث تحليلاً مزدوجاً ففي المطلب الأول، نُسلط الضوء على الحقوق التي تثبت لمالكي الأجزاء الشائعة، وعلى القيود القانونية التي تقيد حريتهم ضمناً للسلامة الجماعية، ودرءاً للتجاوزات الفردية، أما المطلب الثاني، فيُخصّص لبحث آليات إدارة هذه الأجزاء، من حيث الهياكل التنظيمية، والقواعد الإجرائية، ومسؤولية اللجان الإدارية، مع ربطها بالنماذج التشريعية المقارنة والتطبيقات القضائية ذات الصلة.

ويهدف هذا المبحث إلى استجلاء أوجه القصور في الواقع التشريعي العراقي بخصوص إدارة الأجزاء الشائعة، واقتراح السبل الكفيلة بتطويره، بما ينسجم مع الاتجاهات الحديثة في التنظيم المدني، وبما يعزز من فاعلية القضاء في حماية حقوق المالكين وضمان حسن استعمال المال المشترك.

المطلب الأول

الحقوق والقيود المفروضة على مالكي الأجزاء الشائعة

تمثل العلاقة القانونية بين الملاك في العقارات المشتركة نموذجًا خاصًا للملكية، يمتزج فيه الحق الفردي بالحق الجماعي، ويُخضعه القانون لجملة من الحقوق والقيود التي تضمن حسن استغلال الأجزاء الشائعة وتحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة داخل البناء. ويتناول هذا المطلب بيان الحقوق المستقرة لكل مالك، والقيود التي تحكم سلوكه ضمن النسق التشاركي.

الفرع الأول

الحقوق الناشئة عن الشيوخ (الانتفاع، الصيانة، حق المرور والتهوية)

يترتب على اشتراك الملاك في أجزاء العقار الشائعة نشوء مجموعة من الحقوق المتبادلة، تُعدّ أساسًا لاستقرار العلاقة التشاركية بينهم، وتكفل لكل شريك إمكان الانتفاع المشروع بالمرافق المشتركة ضمن حدود حصته ودون الإضرار بالغير. وتتجلى أبرز هذه الحقوق في الانتفاع، والمرور، والتهوية، والصيانة، وهي حقوق ذات طابع وظيفي لا تنفصل عن طبيعة الملكية الجماعية، وتخضع لتنظيم قانوني دقيق يراعي مبدأ التوازن بين الاستعمال الفردي والمصلحة الجماعية للعقار المشترك.

أولاً: حق الانتفاع المشروع: يُعدّ الانتفاع بالأجزاء المشتركة حقًا أصيلاً لكل مالك، وأكدت المادة (٣) من قانون الملكية المشتركة أن "للشريك حق الاشتراك في الانتفاع بالأجزاء المشتركة من العقار بحسب الغرض المعد له العقار، ووفقاً لما يقرره النظام الداخلي للعقار أو ما يُتفق عليه بين المالكين" (٤١) وهذا الحق ليس مطلقاً، بل يتقيد بعدم الإضرار بحقوق الغير، ومراعاة مقتضيات الأمن والسلامة. ويستند هذا الحق إلى الرضا الضمني الاجتماعي بين المالكين، ما لم يوجد اتفاق مخالف، بحيث يكون استعمال الجزء المشترك مقيداً بضوابط التوازن، لا مطلق التصرف، وهو ما أكدته التطبيقات العملية والفقهاء المقارن.

^{٢٦} . انظر المادة (٣) من قانون الملكية المشتركة رقم ١٦ لسنة ٢٠٠٠.

ثانياً: حق المرور والتهوية: تشمل الحقوق الملازمة للانتفاع، الحق في المرور عبر المداخل والممرات والمصاعد، والحق في التهوية والإضاءة، وهي حقوق لا يجوز لأي مالك تعطيلها أو الحد منها، وإلا عدّ ذلك إخلالاً بالنظام المشترك. وقد أكد القضاء العراقي هذا المبدأ في عدة قرارات، منها قرار محكمة التمييز الاتحادية في العراق رقم ١١٥/حقوقية/٢٠١٧ في ٢٥/٤/٢٠١٧، والذي قضى بعدم جواز حرمان أحد الشركاء من استعمال الممرات والمداخل^{٢٧}

ثالثاً. حق الصيانة الجماعية: نصّت المادة (٤) من قانون الملكية المشتركة على أن "يلتزم الشركاء بالمساهمة في نفقات صيانة وإدارة الأجزاء المشتركة بنسبة حصصهم، ما لم يُنص على خلاف ذلك". وتمنح هذه المادة كل مالك الحق في المطالبة بصيانة الأجزاء الشائعة، خاصة إذا كان التقصير يُهدد سلامة البناء أو السكان^{٢٨}.

ويؤكد د. طارق الشماع أن الانتفاع بالأجزاء المشتركة لا يُفهم إلا في ضوء التعاون الجماعي، وهو ما يجعل هذا الحق مؤسسياً قبل أن يكون فردياً، ويتأسس على مبدأ حسن النية^{٢٩}.

الفرع الثاني

القيود والالتزامات

إذا كانت الملكية الشائعة تمنح المالكين جملة من الحقوق في استعمال الأجزاء المشتركة، فإنها في الوقت ذاته تُحمّلهم مسؤوليات متقابلة تُقيد حرية التصرف، حفاظاً على النظام العام داخل العقار، وحمايةً لحقوق الشركاء الآخرين. ويهدف هذا الفرع إلى بيان أبرز القيود التي ترد على سلطات المالك، وعلى رأسها: منع الإضرار بالغير، والالتزام بالصيانة، وحظر التصرفات المخلة أو المتعسفة، بوصفها أدوات تضمن حسن استعمال المال المشترك وتحول دون الانفراد بإدارته أو استغلاله بما يُخل بالتوازن الجماعي.

^{٢٧} . انظر؛ قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم ١١٥/حقوقية/٢٠١٧، منشور في مجلة القضاء، عدد خاص سنة ٢٠١٨.

^{٢٨} . انظر المادة (٤) من قانون الملكية المشتركة رقم ١٦ لسنة ٢٠٠٠.

^{٢٩} . طارق الشماع، شرح أحكام الملكية العقارية، الطبعة الثانية، دار الثقافة، عمان، ٢٠١٧، ص. ١٣٤..

أولاً: التزام عدم الإضرار: أكدت المادة (٦) من القانون ذاته أن "لا يجوز لأي شريك أن يقوم بأي عمل من شأنه أن يلحق ضرراً بالأجزاء المشتركة أو يغير من طبيعتها دون موافقة باقي الشركاء". ويمثل هذا النص تكريساً لمبدأ "عدم الإضرار"، الذي يرتكز عليه القانون المدني العراقي في المادة (١٠٥٩) (١).

وقد جاء في قرار محكمة استئناف أربيل أن "قيام أحد الشركاء ببناء غرفة على سطح العقار المشترك دون موافقة الشركاء يعد تعدياً صريحاً يوجب الإزالة والتعويض" (٢).

ثانياً: الالتزام بالمساهمة في نفقات الصيانة والإدارة: أوجب القانون على كل شريك أن يسهم مالياً في إدارة العقار وصيانته، وهو ما ورد بوضوح في المادة (٨) من قانون الملكية المشتركة، التي أجازت إنشاء صندوق صيانة تودع فيه المساهمات النسبية. وقد أكد القضاء الأردني في قرار محكمة استئناف عمان رقم ٢٤٣/٢٠١٩ في ٢٠/٦/٢٠١٩ أن الامتناع عن دفع حصة الصيانة يعد إخلالاً تعاقدياً يترتب عليه المسؤولية (٣).

ثالثاً: حظر التصرفات المخلة بوظيفة الأجزاء المشتركة: يحظر القانون أي استعمال مغاير لطبيعة الجزء المشترك، أو يخالف النظام الداخلي للعقار، مثل تحويل الممرات إلى مخازن أو الأسطح إلى حدائق خاصة. وتنص المادة (١٠) من قانون الملكية المشتركة العراقي على أن "كل استعمال للأجزاء المشتركة يخرج عن الغرض المخصص لها يعد مخالفة تستوجب التدخل من الإدارة أو القضاء" (٤).

وقد أقر الفقه الحديث أن مثل هذه القيود تعد من قبيل القيود التنظيمية المرتبطة بالنظام العام، لا مجرد شروط تعاقدية، وبالتالي يحق للجهات البلدية أو القضائية وقفها تلقائياً دون انتظار شكوى خاصة (٥).

٣. المادة (١٠٥٩) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١

٣. قرار محكمة استئناف أربيل، رقم ١٠٤/٢٠٢٠، غير منشور

٣٢. قرار محكمة استئناف عمان رقم ٢٤٣/٢٠١٩.

٣٣. انظر المادة (١٠) من قانون الملكية المشتركة رقم ١٦ لسنة ٢٠٠٠.

٣. حمد عبد العزيز، أحكام الشبوع والملكية المشتركة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٩، ص. ٢١١

ومن التطبيقات القضائية لهذا المبدأ، اعتبرت محكمة النقض المصرية أن قيام أحد المالكين بإغلاق جزء من سطح البناء دون إذن الشركاء، يُعدّ تصرفاً باطلاً، وسبباً للمطالبة القضائية بالإزالة^{٣٩)}

هذا و يرى بعض الفقهاء أن القيود المفروضة على الشركاء في العقارات المشتركة تُعد من القيود التنظيمية وليست تعاقدية فقط، أي أنها ترتبط بالنظام العام العقاري، ويجوز للجهات البلدية أو القضائية التدخل لإيقاف أي تصرف ضار، ولو لم يُبلّغ به أحد المالكين^{٣٦)}.

المطلب الثاني

آليات إدارة الأجزاء الشائعة في ظل قانون الملكية المشتركة العراقي لسنة ٢٠٠٠

لم تعد الملكية المشتركة تقتصر على تنظيم الحقوق والقيود المفروضة على الشركاء، بل باتت تفرض الحاجة إلى إدارة جماعية منظمة تضمن حسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة، وتوزيع المسؤوليات، ومتابعة أعمال الصيانة، وذلك من خلال آليات مؤسسية تستند إلى القانون، وتُراعي مبدأ المشاركة والشفافية في اتخاذ القرار.

وقد عالج قانون الملكية المشتركة رقم ١٦ لسنة ٢٠٠٠ هذه الإشكالية من خلال فرض التزامات تنظيمية على الشركاء، وتكليف جهة إدارية مشتركة تتولى إدارة الشؤون اليومية للعقار، وفقاً لنظام داخلي مُلزم، وضمن صلاحيات رقابية ومساءلة قانونية واضحة

٣ . انظر؛ الطعن رقم ١٧٣٢ لسنة ٦٣ ق، جلسة ١٢ ٤ ٢٠٠٥، محكمة النقض المصرية.

٣ . عبد الجبار الحياي، "الضوابط القانونية للملكية الشائعة"، مجلة كلية القانون - جامعة النهرين، العدد ٧،

الفرع الأول

الإدارة المشتركة والنظام الداخلي

تُعد الإدارة المشتركة حجر الأساس في تنظيم الحياة الجماعية داخل العقارات ذات الملكية المشتركة، إذ لم يعد من الممكن ترك الأجزاء الشائعة دون جهة تتولى إدارتها على نحو منظم وفعال. وقد أدرك المشرع العراقي هذه الحاجة، فنصّ في قانون الملكية المشتركة رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٠ على ضرورة إنشاء هيئة أو شخص يتولى إدارة العقار، محدّدًا صلاحياته وحدوده القانونية ضمن نظام داخلي مكتوب وملزم. ويهدف هذا التنظيم إلى منع الفوضى وضمان توزيع عادل للتكاليف والمسؤوليات، وتعزيز الشفافية بين الشركاء، بما يحقق التوازن بين مصلحة الجماعة والحقوق الفردية. ويُشكل هذا النظام الداخلي المرجعية القانونية لكل تصرف يتعلق بالأجزاء الشائعة، سواء من جهة الإدارة أو من قبل الشركاء، ويكتسب قوته من تسجيله الرسمي وإلزاميته القانونية.

أولاً: تأسيس هيئة الإدارة المشتركة: نصّت المادة (٧) من قانون الملكية المشتركة على ضرورة اختيار هيئة أو شخص طبيعي من بين الشركاء أو من خارجهم لتولّي إدارة العقار المشترك، ويُحدد النظام الداخلي مهام هذه الهيئة وسلطاتها^{٣٧}، وتضطلع هذه الهيئة بإدارة الشؤون اليومية، لا سيما متابعة الصيانة، تحصيل الاشتراكات، والتعامل مع الجهات الرسمية ومزودي الخدمات.

ووفقاً للمادة (٨)، تُمنح هذه الهيئة الشخصية القانونية المحدودة في حدود التصرف في الأجزاء المشتركة فقط، مما يُمكنها من التعاقد وتحمل المسؤوليات نيابةً عن المالكين^{٣٨}.

وقد أكدت التجربة العراقية، خاصة في المجمعات السكنية الحديثة، ضرورة تفعيل هذا النص عملياً، وضرورة تشكيل لجان دائمة منتخبة تكون ذات تمثيل عادل لجميع الشركاء، لضمان حسن الإدارة وتفادي النزاعات.

^{٣٧}. انظر المادة (٧) من قانون الملكية المشتركة رقم ٦١ لسنة ٢٠٠٠.

^{٣٨}. انظر: المادة (٨) من القانون ذاته.

ثانيًا: النظام الداخلي للعقار: أوجب القانون على المطور أو الهيئة الإدارية وضع نظام داخلي للعقار يُحدّد فيه كيفية استخدام الأجزاء الشائعة، آليات التصويت، توزيع التكاليف، والغرامات عند المخالفة^{٣٩} وهذا النظام يُسجّل ضمن مستندات العقار ويلزم جميع الشركاء به، حتى لو لم يوقعوا عليه صراحةً، ما دام مسجلاً رسميًا.

وقد اعتبرت محكمة استئناف أربيل أن مخالفة المالك للنظام الداخلي يُعدّ إخلالًا موجبًا للمساءلة، كما ورد في قرارها رقم ٣٣/حقوقية/٢٠٢١ في ٢٠٢١/٣/١٤، القاضي بإزالة التعديلات المعمارية على الواجهة المشتركة دون إذن^{٤٠}.

ويشبه هذا التوجه ما استقر عليه التشريع الفرنسي في قانون عام ١٩٦٥ بشأن "الملكية المشتركة للعقارات المبنية (Copropriété)" الذي فرض إيداع اللائحة ضمن ملف العقار المسجل^{٤١}.

الفرع الثاني

الصلاحيات الإدارية وآليات الرقابة

إن منح هيئة الإدارة المشتركة صلاحيات قانونية لا يُمكن أن يكون مطلقًا دون قيود، إذ إن طبيعة الملكية المشتركة تفرض ضرورة التوازن بين التفويض التشغيلي والرقابة الجماعية. ولهذا حرص قانون الملكية المشتركة العراقي على تحديد نطاق المهام الإدارية الممنوحة للهيئة أو المدير المشترك، مقرونًا بإجراءات رقابية فعالة تُتيح للشركاء التدخل عند وقوع تجاوزات أو انحراف في الإدارة. ويتحقق ذلك من خلال تمكينهم من مراجعة السجلات، والطعن في القرارات، وحتى المطالبة بعزل الهيئة عند الإخلال بالواجبات. وقد عزز القضاء العراقي هذا الاتجاه من خلال

^{٣٩} انظر: المادة (٦) من القانون.

^{٤٠} قرار محكمة استئناف أربيل رقم ٣٣/حقوقية/٢٠٢١ غير منشور.

^{٤١} Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, article 8.

قرارات تؤكد على وجوب احترام الأصول القانونية للإدارة، ورفض أي تصرف يصدر عن جهة غير مفوضة قانوناً، وهو ما يُكرّس مبدأ الشفافية والمساءلة في إدارة الأجزاء الشائعة.

أولاً: مهام هيئة الإدارة: لقد حددت المادة (٩) من قانون الملكية المشتركة المهام الأساسية للهيئة الإدارية أو المدير المشترك، والتي تشمل:

١. تنظيم أعمال الصيانة الوقائية والدورية.
٢. تحصيل المساهمات المالية من المالكين بحسب حصصهم.
٣. التعاقد مع الجهات الخدمية اللازمة (كالصيانة، الأمن، النظافة).
٤. تنفيذ قرارات الشركاء، ومخاطبة الجهات الرسمية^{٤٢}.

ويجوز للهيئة أن تُصدر تعليمات داخلية تُفصّل الإجراءات التنفيذية اليومية، شريطة ألا تُخالف النظام الداخلي للعقار أو أحكام القانون.

وقد أكد د. خالد المشهداني أن الهيئة الإدارية تمثّل "نيابة جماعية تنظيمية"، تستند إلى وحدة المصالح وتكامل المسؤوليات، لا إلى التفويض الفردي فقط^{٤٣}.

ثانياً: الرقابة والمساءلة القانونية: لا تُمنح الصلاحيات للإدارة المشتركة دون ضوابط رقابية، ولهذا أجاز القانون في المادة (١١) لأي شريك الطعن في قرارات الهيئة أمام المحكمة المختصة خلال ١٥ يوماً من تاريخ صدور القرار، إذا تعارض مع مصلحته أو النظام الداخلي^{٤٤}. كما يحق للشركاء:

- طلب مراجعة السجلات والمصروفات.
- المطالبة بعقد اجتماع طارئ عند وقوع تجاوزات.
- مساءلة الإدارة عن الإهمال أو إساءة التصرف، وطلب عزلها عند الاقتضاء.

^{٤٢} . انظر: المادة (٩) من القانون العراقي لسنة ٢٠٠٠.

^{٤٣} . خالد المشهداني، التنظيم القانوني للعقار المشترك، دار الجامعة، بغداد، ٢٠١٩، ص. ٧٧.

^{٤٤} . انظر: المادة (١١) من قانون الملكية المشتركة رقم ١٦ لسنة ٢٠٠٠.

وفي تطبيق قضائي لذلك، قررت محكمة استئناف بغداد/ الكرخ المدنية في القرار رقم ٢١٤/مدنية/٢٠٢٢ في ١٢/١٠/٢٠٢٢، بطلان عقد صيانة أبرمته هيئة غير منتخبة، لافتقاره للتفويض القانوني^{٤٥}.

^{٤٥} . قرار محكمة استئناف بغداد/الكرخ رقم ٢١٤/مدنية/٢٠٢٢، غير منشور.

الخاتمة

بعد استعراض وتحليل الأبعاد المختلفة للنظام القانوني للأجزاء الشائعة في الشقق والطوابق، توصلنا إلى عدد من الاستنتاجات الجوهرية، وبعضها من المقترحات:

أولاً. الاستنتاجات

١. خصوصية الملكية المشتركة تتطلب تنظيمًا قانونيًا خاصًا: أظهرت الدراسة أن الملكية في الأبنية متعددة الطوابق والشقق تتسم بطابع مزدوج يجمع بين الملكية الفردية والملكية الشائعة، الأمر الذي يفرض تنظيمًا قانونيًا دقيقًا يوازن بين المصالح الفردية والوظائف الجماعية للأجزاء المشتركة.
٢. الشيوع في الأبنية الحديثة شيوع جبري وظيفي: ثبت من خلال التحليل الفقهي والمقارن أن العلاقة بين المالكين في الأجزاء الشائعة لا تخضع لأحكام الشيوع الإرادي التقليدي، بل تُصنّف ضمن الشيوع الجبري الذي يفرضه واقع البناء وقيده بوظائف محددة.
٣. قانون الملكية المشتركة العراقي لسنة ٢٠٠٠ يُعد خطوة تنظيمية مهمة: رغم أنه يُعد أول قانون خاص في هذا المجال، إلا أن القانون رقم (٦١) لسنة ٢٠٠٠ ما زال بحاجة إلى تطوير على مستوى التنفيذ والرقابة والمساءلة لضمان فاعلية الإدارة وتحقيق التوازن بين الشركاء.
٤. الفراغ التشريعي في إقليم كردستان يستدعي المعالجة: على الرغم من تمتع الإقليم بصلاحيات تشريعية، إلا أن غياب قانون محلي خاص بالملكية المشتركة يخلق صعوبات عملية وقضائية، ويُبقى المحاكم رهينة تطبيق النصوص الاتحادية.
٥. التجارب المقارنة أبرزت نضجًا تشريعيًا في بعض الدول العربية: مثل لبنان (قانون عام ١٩٦٢) والأردن (قانون ٢٠١٩)، حيث اتجه المشرعون إلى إصدار قوانين تفصيلية تُنظم كل جوانب الملكية المشتركة من خلال لوائح داخلية، جمعيات مالكيين، وصناديق صيانة، وهو ما يُمثل نماذج يُمكن الاسترشاد بها في العراق وإقليم كردستان.

ثانياً: المقترحات

١. إصدار قانون خاص بالملكية المشتركة في إقليم كوردستان، يُراعي الخصوصية القانونية والعمرانية والاجتماعية في الإقليم، ويكمل النقص التشريعي القائم، مع اعتماد مبادئ مستلهمة من التجارب المقارنة، كإلزامية تشكيل هيئة إدارة وجمعيات مالكيين ونظام داخلي مسجل.
٢. مراجعة قانون الملكية المشتركة الاتحادي (٦١ لسنة ٢٠٠٠) من حيث النصوص المتعلقة بالرقابة، آليات فض النزاعات، وتمكين البلديات من دور إشرافي وتنظيمي أكثر فعالية، خاصة في ظل التطورات العمرانية الراهنة.
٣. تعزيز دور القضاء الإداري والمدني في حماية النظام العام العقاري من خلال إصدار مدونات قضائية ملزمة بشأن تفسير أحكام الشيوخ الجبري، وصلاحيات جمعيات المالكيين، وتفويض الإدارة.
٤. التوصية بإطلاق حملات توعية قانونية للمواطنين والمطورين العقاريين حول طبيعة الملكية المشتركة، وأهمية الالتزام بالنظام الداخلي، وسداد المساهمات، من خلال البلديات أو غرف البناء والمهندسين، تفادياً لتفاقم المنازعات.
٥. اقتراح إنشاء "هيئة تنسيقية للعقارات المشتركة" على مستوى كل محافظة أو بلدية، تُعنى بترخيص جمعيات المالكيين، والإشراف على سجلاتها، وتقديم الإرشاد القانوني والإداري لضمان الالتزام بالأنظمة المعتمدة.
٦. إدراج مادة خاصة في قانون التنفيذ القضائي تُتيح التنفيذ الجبري لقرارات جمعيات المالكيين المسجلة رسمياً، سواء في ما يخص إلزام الشركاء بدفع حصص الصيانة، أو إزالة المخالفات، على غرار ما هو معمول به في القانون الفرنسي والأردني.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: الكتب والمراجع الفقهية :

١. عبد الله السامرائي، "تنظيم الملكية المشتركة في العراق: مقترح تشريعي"، مجلة القانون العراقي، جامعة تكريت، العدد ٣، ٢٠٢٢.
٢. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - الجزء التاسع: الشيوخ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٠.
٣. طارق الشماع، النظام القانوني للأجزاء المشتركة في العقارات، دار الثقافة، عمان، ٢٠١٩.
٤. عبد القادر الفضلي، شرح الحقوق العينية، مطبعة الزمان، بغداد، ٢٠٠١.
٥. عبد القادر الفضلي، شرح الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني العراقي، مطبعة الزمان، بغداد، ٢٠٠٢.
٦. عبد الحفيظ المرصفاوي، الملكية المشتركة في القانون المدني المصري والمقارن، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٨.
٧. شفيق المصري، النظام القانوني للعقارات المشتركة في التشريع اللبناني، بيروت، ٢٠١٣.
٨. خالد المشهداني، نظرية الشيوخ الإداري - دراسة مقارنة، دار الثقافة، عمان، ٢٠٢٠.
٩. هاشم حسن الموسوي، أحكام الشيوخ العقاري في القانون المدني، دار الثقافة، عمان، ٢٠١٢.
١٠. عبد الله الزبيدي، "الملكية المشتركة في القانون المدني العراقي"، مجلة العلوم القانونية، جامعة بغداد، العدد ٤، ٢٠٢٠.
١١. نجيب حسني، الملكية الشائعة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٥.
١٢. حسن كمال، شرح القانون المدني العراقي - الحقوق العينية الأصلية، ط ٢، بغداد، ١٩٨٦.

ثانياً: القوانين والتشريعات

١. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١، المواد ١٠٨٦-١٠٥٠، (١٠٦٢، ١٠٧٧...).
٢. القانون المدني اللبناني - قانون الملكية المشتركة في العقارات المبنية رقم (٥٩) لسنة ١٩٦٢.
٣. القانون الفرنسي رقم ٦٥-٥٥٧ المؤرخ في ١٠ يوليو ١٩٦٥ بشأن الملكية المشتركة للعقارات المبنية. (Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965).
٤. القانون المدني المصري، لا سيما المواد ٨٠٢، ٨٢٦، (٨٥٠- بدون تاريخ محدد للصدور).
٥. قانون البناء الموحد المصري رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨، المواد (١١٢-١٠١).
٦. تعديل القانون الفرنسي بموجب قانون ALUR لسنة ٢٠١٤ (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).
٧. قانون الملكية العقارية الأردني رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩، المواد (٧٣ وما بعدها، ١١٤-١٣٨، ١١٥، ١١٦، ١٢٠).

٨. قانون الملكية المشتركة في إمارة دبي رقم (٦) لسنة ٢٠١٩، الجريدة الرسمية لحكومة دبي، العدد ٤٥٩، بتاريخ ٢٠١٩/٩/١٨