

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

القيود الواردة على حق الملكية المشتركة في التشريع الجزائري

Restrictions on the right of joint ownership in Algerian legislation

بن سعدة حدة*

جامعة الجلفة (الجزائر)

bensaadahadda17@gmail.com

تاريخ النشر: 2021/06/01	تاريخ القبول: 2021/05/17	تاريخ ارسال المقال: 2021/04/25
-------------------------	--------------------------	--------------------------------

* المؤلف المرسل

الملخص:

لقد لجأت الدولة إلى نظام الملكية المشتركة من خلال بناء عمارات ذات طوابق وشقق للقضاء على أزمة السكن ولمساعدة الطبقات محدودة الدخل وعليه فالهدف من هذه الدراسة هو الوقوف على حقوق الملاك وأهم القيود المفروضة عليهم بموجب قوانين الملكية المشتركة ولائحة الشركاء في الملك أهمها استعمال المبنى وفق الغرض المخصص له والحفاظ على متانته ونظافته وهدوءه وعدم المطالبة ببيعه أو قسمته وكل ذلك للقضاء على منازعات الجوار وكذا استمرار هذا النوع من الملكية

كلمات مفتاحية: الملكية المشتركة، الحقوق ، القيود.

Abstract:

Summary The country has resorted to the condominium system by building multi-storey and apartment buildings To eliminate the housing crisis and to help the low-income classes, therefore, the aim of this study is to find out the rights of owners and the most important restrictions imposed on them under the joint ownership laws and the list of partners in the property, the most important of which is to use the building according to the purpose assigned to it and to maintain its durability, cleanliness and tranquility and not to demand sale or share it all to eliminate disputes The neighborhood as well as the continuation of this type of ownership.

Keywords: Joint ownership, rights, and restrictions.

مقدمة :

لقد لجأت الدولة إلى نظام الملكية المشتركة للقضاء على أزمة السكن ومساعدة الطبقات محدودة الدخل من خلال استغلال مساحات البناء على أفضل وجه ، وذلك ببناء عمارات ذات طوابق وشقق في مساحات محدودة بحيث يتمكن كل فرد من الحصول على سكن في حدود إمكانياته مع ضرورة التزامه بأحكام وقيود الملكية المشتركة ، ونظم المشرع الجزائري أحكام الملكية المشتركة في المواد من 743 إلى 772 من القانون المدني وقد استمد أحكام هذه المواد من القانون الفرنسي والمصري ، كما تجد أيضا تنظيمها في المرسوم التنفيذي رقم 59 /94 المؤرخ في 1994 /3/7 المعدل وملتزم للمرسوم التنفيذي رقم 83 /666 المؤرخ في 12 / 12 / 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة ، وتعرف الملكية المشتركة حسب نص المادة 743 من القانون المدني بأنها الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص تشمل كل واحد منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة¹ وهي ملكية

جماعية يساهم فيها كل شريك بنصيب بقصد تحقيق غرض مشترك يعجز كل واحد منهم عن تحقيقه منفردا فهي ملكية واحدة لكل الشركاء مجتمعين² ومن خلال ما تقدم يمكن طرح الإشكالية التالية : ما هي حقوق الملاك في الملكية المشتركة ؟ وما هي القيود المفروضة عليهم ؟ وللإجابة على هذه الإشكالية قسمت البحث إلى محورين تناولت في الأول حقوق الملاك على الأجزاء الخاصة والقيود الواردة عليها ، أما المحور الثاني فتناولت فيه حقوق الملاك على الأجزاء المشتركة والقيود الواردة عليها وقد اعتمدت على المنهج التحليلي الوصفي لذلك

المحور الأول: حقوق الملاك على الأجزاء الخاصة والقيود الواردة عليها

يخضع نظام الملكية المشتركة إلى نفس النظام الذي يخضع له حق الملكية بوجه عام من حيث السلطات التي يتمتع بها المالك فهو حر في استعمال واستغلال ملكه كيف ما يشاء كما له كامل الحرية في التصرف فيه سواء تصرفاً مادياً أو قانونياً كما تحده ذات القيود المقررة في نظام الملكية سواء ما تعلق منها بالمصلحة العامة أو الخاصة، هذا إضافة إلى قيود أخرى واردة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94/59 المتعلق بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

أولاً: تحديد الأجزاء الخاصة وسلطات المالك عليها.

إن الأجزاء الخاصة أو المفرزة في البناء متعدد الطبقات أو العمارات الجماعية هي عادة الطبقات أو الشقق التي ينقسم إليها البناء بحيث تكون مملوكة ملكية مستقلة لأحد الأشخاص وتشتمل على كل ما تحتويه مما هو معد للاستعمال الخاص للمالك

1 _ تحديد الأجزاء الخاصة في المبنى المشترك

تنص المادة 744 من القانون المدني على أنه³، تعتبر أجزاء خاصة أجزاء العقارات المبنية أو الغير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي والخاص وتعد أجزاء خاصة كل من تبليط الأرض والأرضية والتغطية والأسقف والأحواش بإستثناء الجدران الأساسية في البناء والحواجز الداخلية وأبوابها وأبواب المساطح والنوافذ والأبواب النافذة ومعالق الشبايبك والمصارح أو الستائر وتوابعها، وقضبان النوافذ والدرايز الحديدية للشرفات، والطلاء الداخلي للحيطان والحواجز مهما كانت والأنابيب الداخلية ومنحنيات التوصيل الخاصة بالأجهزة من مجموع الحنفيات واللوازم المتصلة بها، وأطار وأعلى المداخن والخزائن المموهة، والأدوات الصحية للحمامات والمغسلة والمرحاض وأدوات المطبخ والأدوات الخاصة للتدفئة والماء الساخن التي يمكن أن توجد داخل المحل الخاص، ولقد ذكر الشرع الأجزاء الخاصة على سبيل المثال لالحصر، وتنص المادة 02 من المرسوم 94/59⁴، على أن الأجزاء الخاصة هي التي ملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة لها، ولقد اضافت المادة 03 من المرسوم 94/59 عناصر أخرى تدخل ضمن الأجزاء المانعة المشمولة في جسم من البناية الجماعية لكن بشرط وجود الأشياء المذكورة أدناه مايلي خاصة:

- البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التلبسات بصورة عامة.

- سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقويات الناتئة والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تحمل بها الجدران الداخلية بأبوابها الأبواب المسطحة والمداخل الخاصة، والنوافذ والنوافذ التي على شكل أبواب ومغاليق الشبائيك بأنواعها.

- والمشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات والمقصورات وهيكلها، الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للإستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات، الأجهزة والصنابير والأقفال وللواحق التابعة لها، التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجود داخل المحل الخاص، الخزانات الحائطية وحافظات الثياب، كل ما يهم الزخرفة الداخلية والتأطير ورفوف المداحن والمرايا والطلاء والخشبيات والصناديق، وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لإستعمال ساكنها لا غير. والعبارة بتحديد الأجزاء الخاصة هو عدم الخلط بينها وبين الأجزاء المشتركة لتحديد حقوق وإلتزامات المالك عليها.

2_ سلطات المالك على الأجزاء الخاصة

يتمتع مالك الأجزاء الخاصة في الملكية المشتركة للعقارات المبنية بكل الحقوق المقررة للمالك بموجب القواعد العامة التي تعرف حق الملكية بأنه حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالاً يحرمه القوانين والأنظمة⁵ ومنه فالمالك حراً في استعمال واستغلال الأجزاء الخاصة كما له أن يتصرف فيها مادياً وقانونياً بما يراه مناسباً، وهو ما أكدته المادة 749 من القانون المدني التي تنص: لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له أن يستعمل ويتفقد بحرية الأجزاء الخاصة والمشاركة، بشرط ألا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضرراً بما أعد له العقار".

إذن نستنتج من المواد السابقة أن مالك الشقة أو الطبقة في الملكية المشتركة حر في الانتفاع بها فله أن يستعملها في كافة وجوده الاستعمال كأن يسكنها أو ينشئ فيها متجراً كما له أن يستعمل شقته بواسطة غيره بأن يسكنها أحد أقاربه أو ذويه أو يعيرها لغيره، أو يستعملها بالتأجير أو أن يجري فيها ما يراه مناسباً من تحسينات وتعديلات مادية في الحدود التي يقرها القانون، وللمالك أيضاً أن يتصرف في شقته أو طبقته بكافة أنواع التصرفات القانونية كأن يبيعها أو يهبها أو يرهنها أو يوصي بها سواء كلها أو شطر منها فيشاركه فيها غيره على الشيوع، كما له أن يتصرف فيها مادياً كأن يقوم بتجهيزها من الداخل كيف ما يشاء كإضافة أو إزالة بعض الفواصل بين الحجرات بما لا يهدد سلامة البناء أو متانته أو يضم شقة أو شطر منها لشقة أخرى في نفس العمارة⁶، وعموماً فإن نطاق حق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته الخاصة وذلك دون الاخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشئ للحق⁷

ثانياً: القيود الواردة على مالك الأجزاء الخاصة

إن العلاقة بين أصحاب الملكيات الخاصة في المبنى المشترك تحكمها القيود الواردة على حق الملكية بوجه عام لاسيما منها قيود الجوار، كما يحكمها القيود الواردة في نظام الملكية المشتركة لاسيما الجدول الوصفي المحدد للملكية المشتركة.

1_ القيود الواردة بموجب القواعد العامة

يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقتضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة⁸، وتمثل هذه القيود فيما يلي:

أ_ لا يجوز لمالك الشقة أن يرتكب أي خطأ عند الإنتفاع بشقته يترتب عليه ضرراً للملاك الآخرين وذلك طبقاً لنص المادة 124 من القانون المدني التي تنص على أنه «كل فعل أي كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض» وتنقسم صور الخطأ في هذه الحالة إلى الإهمال وعدم الحيطة: ويتحقق ذلك عندما ينحرف المالك وهو بصدد استعمال حقه في الملكية عن سلوك الرجل العادي ولقد اتفق الفقه والقضاء على أن هذه الصورة تصلح كأساس مناسب لمنازعات الجوار في الملكية المشتركة بالنظر إلى طبيعتها، أما الصورة الثانية لتطبيق نظرية الخطأ تتمثل في مخالفة المالك للقوانين وللوائح المعمول بها، وتعرف هذه الأخيرة أيضا تطبيقا واسعا في منازعات الملكية المشتركة، خاصة منها عند مخالفة أحكام القانون المدني والمرسوم التنفيذي رقم 59/94 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنائيات الجماعية، وقرارات جمعية الشركاء.

ب_ يجب على المالك في الملكية المشتركة ألا يتعسف في استعمال حقه إذ

نجد تطبيق نظرية التعسف في استعمال الحق على نطاق واسع في نظام الملكية المشتركة نظراً للأضرار التي يتسبب فيها الملاك في حق بعضهم البعض بحجة حقهم في استعمال واستغلال أملاكهم، ويتحدد نطاق التعسف في استعمال الحق في ثلاث صور وردت في المادة 124 مكرر من القانون المدني التي تنص: يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لاسيما في الحالات التالية.

- إذا وقع بقصد الأضرار بالغير، وإذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة للضرر الناشئ للغير، وإذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة مثلا: كأن يباشر المالك العلوي الدق على السقف دون حاجة سوى الإضرار بجاره أو رفع صوت الأجهزة والآلات أو استعمال الشقة في لعب القمار... الخ.

ج_ يجب على المالك ألا يغلو في استعمال حقه في الأجزاء الخاصة إلى الحد الذي يضر بالجوار ضرراً

غير مألوفاً

وهو ما ورد في نص المادة 691 من القانون المدني التي جاء فيها: «يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجوار، وليس للجوار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف، وعليه أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخرين والغرض المخصص له» ولقد وجدت هذه النظرية للساحة القانونية بعد ما عجزت نظرية الخطأ عن التصدي للعديد من المنازعات خاصة وأن المضرور يعجز عن إثبات الخطأ أو التعسف في جانب المالك الآخر نظراً لأنه يمارس أنشطته في إطار القوانين وهي أنشطة مشروعة ومرخصة، وعليه فقد تحلى واضعي هذه النظرية عن فكرة البحث في الخطأ وأصبح الجوار يثبت الضرر غير المألوف حتى يتمكن من الحصول على التعويض، ويتعين على المضرور أن يثبت شروط نظرية مضار الجوار غير المألوفة وهي⁹.

- يجب أن يحدث الضرر من نشاط الجار الملوث: يطلق الجوار على ملاك الشقق والطبقات في المبنى المشترك ويسمى بالجوار الرأسي حيث يعرف هذا النوع انتشاراً واسعاً وينتج عنه أضرار متنوعة من الأنشطة المختلفة للمالك كالأنشطة الصاخبة الناتجة من تشغيل لورشات والمطاعم والمقاهي، والروائح والفضلات نتيجة تربية الحيوانات داخل الشقق وغيرها.

- ويجب أن يحدث نشاط المالك ضرراً غير مألوفاً بحيث يعتبر الضرر غير المألوف شرط من شروط قيام المسؤولية وأساسها الذي لا تتعدى إلا به، ولكي يكون الضرر غير مألوفاً يجب أن يحتوي على عنصر الخطورة.¹⁰

- ويجب أن تتوفر رابطة السببية بين نشاط الجار الملوث والضرر غير المألوف.

د يجب على المالك أن يتقيد بالغرض الذي خصص له العقار.

فطبقاً لنص المادة 749 من القانون المدني فإنه "لكل شريك في الملكية المشتركة الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته شرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضرراً بما أعد له العقار" و تكييف العلاقة بين صاحب العلو وصاحب السفل في المبنى المشترك بأنها علاقة قرار دائم ومستمر، كما أنها علاقة اتصالية ارتباطية يرتبط فيها البناء الأسفل بالأعلى والعكس، مما يستوجب على المالك أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضرراً بما أعد له العقار فإذا كانت العمارة معدة للسكن فقط فلا يحق للمالك أن يستعملها في نشاط مهني أو يؤجرها لهذا الغرض، ولقد ورد تخصيص الأجزاء المفروزة في الملكية المشتركة بموجب المادة 08 من قانون 10 يوليو 1965 الفرنسي وهذا يعني أنه يحدد أوجه الانتفاع بهذه الأجزاء كأن ينص أن الشقة مخصصة للسكن وليس للتجارة، أو أن المحل مخصص للتجارة فقط أو لركن السيارات.¹¹

إذن فعلى المالك في المبنى المشترك أن يتقيد بكل القيود الواردة على حق الملكية والقيود التي تفرضها قوانين الإيجار لاسيما منها ما يتعلق بطبيعة الملكية والتي يعد أهمها:

- حق القرار: يعد حق القرار لصاحب العلو على صاحب السفل أهم القيود وأخطرها حيث أن طبيعة ملك صاحب العلو تقتضي أن يستقر بجدرانه على سطح صاحب السفل إذن فالسطح ملك لصاحب السفل وفي ذات الوقت من حق صاحب العلو القرار عليه فهو حق عيني مقرر على عقار لفائدة عقار آخر¹² ولا يجوز لصاحب السفل أن يتصرف فيه على نحو يضر بصاحب العلو.

- حق المرور: إذا كان الدهليز أو الممر الذي يؤدي إلى السلم العام مملوك لصاحب السفل فإنه يتقيد بالسماح لصاحب العلو المرور منه ولا يجوز له بناء ما يمنع ذلك.

- حق المسيل: يتقيد صاحب السفل بعدم القيام بأي تصرف مادي من شأنه أن يمنع المياه من الصعود إلى صاحب العلو أو يمنع تصريف مياه صاحب العلو من النزول.

كما يتقيد بكل الترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو وإعادة بناء السفل إذا تهدم أما بالنسبة لصاحب العلو فإنه يتعين عليه أن يتقيد بعدم التعلية وزيادة في البناء مما يؤدي إلى تحميل السفل فوق طاقته أو يوهنه فيقلل من العمر الافتراضي له أو يؤدي إلى سقوطه، لأنه لصاحب السفل حق إرتفاق في مواجهة صاحب العلو مؤداه أن يظل العلو قائماً على سطح السفل.¹³

ج_ يجب على المالك أن يستعمل الحائط المشترك فيما أعد له.

يسري على الحائط المشترك في المبنى الجماعي أحكام قيود الجوار طبقا للمادة 704 من القانون المدني التي تنص « لملك الحائط المشترك أن يستعمله بحسب الغرض الذي أعد له وأن يضع فوقه عوارض ليسند عليها السقف دون أن تحمل الحائط فوق طاقته "، ونستنتج من هذه المادة أنه يتعين على مالك الحائط المشترك أن يستعمله بحسب الغرض المخصص له ويتقيد أيضاً بأن لا يحمله فوق طاقته، كما يقع عليه التزام عيني يقضي بضرورة ترميمه إذا احتاج ذلك».

2_ القيود الواردة على مالك الأجزاء الخاصة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94/59.

لكل شريك في الملكية المشتركة مسؤولية تجاه الملاك الآخرين عن اضطرابات الانتفاع والأخطاء وحالات الإهمال والمخالفات التي قد يكون هو ذاته أو أتباعه أو زواره أوالذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات مرتكبين لها بصورة مباشرة أو غير مباشرة ولا يمكن التسامح ولو بمرور الزمن أن يتحول إلى حق مكتسب¹⁴، وتمثل القيود المقررة على مالك الأجزاء الخاصة بموجب المرسوم 94/59 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية فيما يلي:

أ_ يتقيد المالك بأن لا يعرض متانة العمارة للخطر

لكل شريك في الملكية المشتركة أن يستعمل الأجزاء الخاصة التي يملكها بكل حرية وينتفع بها بكافة الأوجه بشرط أن لا يعرض متانة العمارة للخطر وتكون كذلك في الحالات التالية:

_ يتقيد المالك في حالة إجراء تعديلات للهيئة الداخلية للأجزاء الخاصة التي يملكها بعدم الإضرار بمتانة العمارة بحيث إذا أحدث ثقب ضخيم في الجدران الفاصلة بين الحجرات أن ينجز هذه الأشغال تحت مراقبة مختصين، ويجب عليه أن يتخذ كل الاجراءات والتدابير اللازمة لعدم الإضرار بمتانة العمارة أو إنسياح أو تدهور البناية ويكون مسؤولا عن كل ما يمكن أن يترتب على هذه الأشغال.

_ يتقيد المالك في حالة ما إذا كان يملك دكاكين أو متاجر بعدم ممارسة أي نشاط ينطوي على أخطار الانفجار أو الحريق أو تصدر عنها ضوضاء أو روائح تضايق سكان العمارة.

_ يتقيد مالك الأجزاء الخاصة بالصيانة المستمرة من أجل الحفاظ على المبنى بحيث يتعين عليه صيانة أبواب مداخل الشقق والنوافذ وألواحها الخارجية والستائر والمشربيات والدرايز وحواجز الشرفات والنوافذ ودعائمها ويجب أن يسهر على إبقائها في حالة جيدة، والطلاءات الخارجية بما في ذلك طلاء مداخل الشقق وذلك لاحترام مظهر العمارة الخارجي وانسجامها، صيانة قنوات المياه والصنابير حرصا على تجنب وقع تسريبات المياه واهتزازات في القنوات والصنابير وطرادات ماء المراحيض بحيث يجب صيانة هذه الأدوات وإبقائها في حالة جيدة وعدم التأخر في تصليحها عند اللزوم، ويكون مسؤولا بترميم الخسائر التي يتسبب فيها ما صدر من محله ويتعين على مالك الأجزاء الخاصة أيضا القيام بتنظيف وتنقية جهاز التسخين وقنوات الدخان والآلات التي سيتخدمها كل كان ذلك ضروريا، ويمنع عليه استعمال اجهزة الاحتراق البطنيء أو التي تنتج عنها غازات سامة وأنواع الوقود التي تستخدم قنوات الدخان إلا للغرض أعدت من أجله أو كسر باب للتهوية، ويجب أن يتحمل الشركاء في الملك

تنفيذ عملية تنقية الأجزاء المشتركة والجدران الفاصلة أو الاشغال التي يتم القيام بها وعليهم أن يفتحوا محلاتهم عند الحاجة للمهندسين المعماريين والمقاولين والعمال المكلفين بمراقبة هذه الاشغال أو الإشراف عليها أو القيام بها.

ب_ يجب على مالك الأجزاء الخاصة التقييد بالحفاظ على هدوء العمارة ونظافة المحيط.

يتعين عن كل مالك في الملكية المشتركة أن يسهر على عدم تعكير هدوء العمارة في أي وقت من الأوقات سواء حدث ذلك بفعله الشخصي أو من أفراد أسرته أو ضيوفه أو أناس في خدمته.

وعليه فيجب أن لا يتسببوا في ضوضاء غير عادية وأن لا يسمحوا بذلك وأن لا يقوموا بأي عمل يؤدي إلى ذلك، بحيث يعتبر ممنوعاً كل صخب ليلي مهما كان نوعه يفسد على السكان هدوءهم ولو كان حاصلًا في داخل الشقة، وفيما يخص الأجهزة التي تصدر أصواتاً كالتسجيلات الصوتية والإذاعية والتلفزة والآلات الموسيقية فإن استعمالها مسموح به شريطة مراعاة تنظيمات المعمول بها.

وكذلك ممنوع تربية الحيوانات الخطيرة أو إدخالها إلى العمارة، كما يتقيد المالك بعدم نشر الثياب على النوافذ والشرفات ماعدا المقصورات التابعة للمطبخ، كما لا يجوز وضع أي شيء على حافات النوافذ والشرفات دون تثبيته لتفادي سقوطه ويجب وضع المزهريات أو أصص النباتات في أماكن معينة حتى لا يتسبب سقيها في اتساخ واجهات العمارة ولا يزعج المارة والجيران، ولا يجوز طرح أي شيء في الشارع أو في الحديقة سواء كان الشيء المطروح ماء أو قذارة أو أوساخ، ويمكن لكل شريك في الملكية أن يثبت على باب شقته أو محله لوحة مبينة لإسمه ومهنته غير أنه لا يجوز له أن يضع على واجهة البناية أي لافتة أو إعلان أو مطلية أو ترويج.

ولا يسري ذلك على أصحاب الدكاكين والمتاجر الذين يمكنهم امتلاك اللافئات بالإشهارات التي يرونها مقيدة لمحلاتهم مع مراعاة القوانين والتنظيمات المعمول بها، وتقع مسؤولية كل شريك في الملك حيال الملاك الآخرين عن النتائج الضارة التي يتسبب فيها هو أو إهماله أو تكون بفعل شخص أو حيوان هو مسؤول عنه قانونياً أو الذين يشغلون محلاته، وعليه أن يجعل مسألة التأمين عن الأخطار المنصوص عليها في هذا القانون قضيته الشخصية وعلى نفقاته الخاصة، وتبقى نظافة المدينة وأمنها واجب على الجميع.¹⁵

3- القيود الإتفاقية الواردة على الأجزاء الخاصة: وهي تلك القيود التي تفرضها لائحة الشركاء في الملك بحيث يجوز لهذه الأخيرة وضع نظام مشترك يفرض عليهم بعض الإلتزامات تتعلق بالإستغلال والاستعمال والتصرف في الأجزاء الخاصة بشرط أن لا تخالف النظام العام والغرض المخصص له المبنى.

مثلا كتحريم بعض المهن، للمحافظة على المظهر الخارجي للعقار، أو كبيع العقار لأشخاص دون غيرهم لأن التصرف في الشقة أو جزء منها قد يؤدي إلى الانتقاص منها ويحوله من مساكن فاخرة إلى متوسطة ويحول الطابع الجمالي للمبنى وغيرها لكن هذا لا يعني منع المالك من التصرف في جزءه أجزاءه الخاصة بصفة مطلقة.

وبصفة عامة فإنه يحق لجمعية الشركاء في الملك الإتفاق على كل ما يخدم العقار ومصلحة الشركاء في المبنى، بحيث تكون هذه الاتفاقيات ملزمة للجميع الشركاء، وتنفذ تحت رقابتهم.

المحور الثاني: حقوق الملاك في الأجزاء المشتركة والقيود الواردة عليها

تعتبر الملكية المشتركة حالة قانونية خاصة يكون فيها المبنى أو العمارة المقسم إلى شقق أو طبقات مملوك بموجب نوعين من الملكية، ملكية خاصة يستأثر بها المالك على شقته ومحتوياتها، ونصيب في الملكية على الأجزاء المشتركة مع بقية الملاك، لذلك فقد عمد المشرع إلى تحديد الأجزاء المشتركة وفصلها عن الأجزاء الخاصة وجعل إدارتها جماعية من جهة، كما تبين القيود والالتزامات المفروضة على المالك أثناء استعمالها حتى لا يخلط بينها وبين الأجزاء الخاصة أو يستأثر بها.

أولا: تحديد الأجزاء المشتركة وسلطات المالك عليها

تعتبر أجزاء مشتركة اجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لإستعمال أو منفعة جميع الملاكين المشتركين أو لأكبر عدد منهم.¹⁶

1_ تحديد الأجزاء المشتركة

يقصد بالأجزاء المشتركة من المبنى تلك التي تكون معدة للإستعمال المشترك بين جميع الملاك والتي يحددها سند الملكية¹⁷ فإذا لم تحدد بموجب هذا الاخير نرجع للتحديد القانوني لاسيما 745 من القانون المدني والمرسوم التنفيذي رقم 94/59 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية ويجب أن تتوفر فيها الشروط التالية:

- يجب أن تكون الأجزاء المشتركة معدة للإستعمال الجماعي لملاك الشقق أو بعضهم.¹⁸
- يجب أن تكون الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يتوقف عليها متانة البناء في مجموعه أو في بعض أجزاءه.
- ويجب أن لا تكون محلا للإستعمال الاستشاري بأحد الملاك دون غيره من الملاك الآخرين وذلك لأن الاشتراك يختلف من مبنى لآخر. ولقد ورد تعداد الأجزاء المشتركة على سبيل المثال وليس الحصر كما الأرض والجدران الأساسية والمداخل والحدائق والسلالم... الخ

2_ سلطات المالك على الأجزاء المشتركة

لكل شريك في الأجزاء المشتركة الحق في أن يستعملها وينتفع بها بكل حرية بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار، كما له أن يتصرف في الأجزاء المشتركة تصرفا قانونيا بشرط أن يكون ذلك تبعا لتصرفه في الجزء المفروض الذي يملكه ولكن هذا لا يمنع الملاك كذلك من حق التصرف في الأجزاء المشتركة تصرفا ماديا في الحدود والقيود التي رسمها له القانون¹⁹، ولقد ورد أيضا في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 94/59 المتعلق بالملكية المشتركة أنه «يمكن لكل شريك في الملك أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية حال الإنتفاع بالمحلات التي يملكها الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستغلين الآخرين فلا يجوز على الخصوص لأي شريك في الملك أو شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج وجود استعمالها المألوف ولا يترك بها أي شيء لمدة ما» وتطبق على هذا النوع من الملكيات أحكام وقواعد الشيوع الإجباري.

ثانيا : القيود الواردة على حقوق المالك على الأجزاء المشتركة

لقد توصلنا إلى أن طبيعة الملكية على الأجزاء المشتركة هي حق الملكية على الشيوع الإجباري، وعليه فللمالك الحق في أن يستعمل وينتفع بالأجزاء المشتركة ولا نجد في ذلك إلا ما هو مقرر من قيود قانونية لاسيما منها عدم الإضرار بالمالك الآخرين أو أن يلحق ضررا بما أعد له العقار المشترك إضافة إلى القيود المقررة بموجب جمعية الشركاء في الملك.

1_ القيود القانونية الواردة على مالك الأجزاء المشتركة

تنص المادة 749 من القانون المدني على أنه لكل شريك في الملكية الحق في أن ينتفع بحرية بالأجزاء المشتركة بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار، ونستنتج من نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 94/59 أنه يحق لكل مالك في الملكية المشتركة أو كل شاغل لها أن يستعمل وينتفع بكل حرية بالأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له ودون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين أو يترك لها شيء لمدة ما إذن تتمثل القيود القانونية الواردة على حقوق الملكية المشتركة فيما يلي:

أ- يتقيد المالك باستعمال الأجزاء المشتركة بالفرض الذي أعدت له على المالك أن يلتزم باستعمال الأجزاء المشتركة بحسب طبيعتها والغرض الذي وجدت من أجله أو بحسب تخصيصها، مثلا لا يجوز له أن يستعمل المصعد المعد لنقل الأشخاص في نقل البضائع أو الحيوانات، أو يقوم بتربية الطيور على سطح المبنى، كما لا يجوز له أن يسند سقف ملكه المجاور على الجدران الرئيسية للمبنى المشترك ذلك لأنها معدة خصيصا لحمل ثقل المبنى المشترك وليس لغيره²⁰ كما لا يجوز له أن يستعمل المدخل الرئيسي للمبنى للجلوس فيه أو لاستقبال زواره أو لعرض بضائعه²¹، كما لا يجوز للمالك أن يستعمل الأجزاء المشتركة استعمالا غير مشروع لأن في ذلك خروجا عن الغرض المعد له العقار كأن يستعمل الساحة أو الحديقة التابعة للمبنى المشترك في لعب القمار أو ترويق الخمر والمخدرات أو شربها وغيرها واستعمال الأجزاء المشتركة في غير ما أعدت له غير جائز قانونا ولو لم يلحق ضررا بالمالك الآخرين فهو أمر محضور دون حاجة إلى إثبات أي ضرر ينتج عنه

ب- يتقيد المالك بأن يستعمل الجزء المشترك مما يقتضيه الانتفاع بالجزء المفرد وتطبيقا لذلك فإنه يتعين على كل مالك أن يستعمل الجزء المشترك فيما يحتاجه للانتفاع بالجزء الخاص به أو المفرد، كأن يستعمل السلم أو المصعد للصعود إلى شقته وليس إلى مبنى آخر، وله أن يوصل أسلاك الكهرباء وأنابيب المياه والغاز وأجهزة التدفئة بشقته الخاصة ولا يحق له أن يوصلها بشقة مجاورة يملكها أو مستأجرها، أو الدخول إلى هذا المبنى عن طريق حديقة المبنى المشترك وعلى العموم لا يجوز له أن يستعمل الأجزاء المشتركة للانتفاع بعقار آخر²².

ج- يتقيد المالك عند استعماله للأجزاء المشتركة أن لا يحول دون استعمال باقي المالك.

يتعين على المالك وهو بصدد الانتفاع واستعمال الأجزاء المشتركة ألا يضر بحقوق المالك الآخرين فمثلا لا يجوز له أن يحتفظ بمفتاح المصعد معه، أو أن يتمادى في استعمال المصعد أو السلم على وجه يعطل استعمال المالك الآخرين له، وأن يغلق السطح أو الحديقة بحيث يحرم غيره من استعماله، أو إقامة محل تجاري في المبنى المشترك، كما لا يجوز له أن يتعاقد على أي لصق للإعلانات على الحائط المشترك، أو يركن سيارته بشكل دائم في المكان

المشترك المخصص لركن السيارات، كما لا يجوز له أن يؤجر أو يبيع أو يرهن أو يعير الأجزاء المشتركة، وعليه أن يراعي ظروف الحي والعادات والتقاليد والعرف في ذلك لأن الأجزاء المشتركة مخصصة لخدمة الأجزاء المفردة.²³

د_ لا يجوز للمالك أن يطالب بقسمة أو بيع الأجزاء المشتركة بالمزاد العلني

وتطبيقا لأحكام الملكية على الشيوع الإجباري فإنه لا يحق للمالك أن يطالب بقسمة الأجزاء المشتركة بمعزل عن الأجزاء الخاصة وهو ما جاء في المادة 747 من القانون المدني التي تنص " لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أو يبيعها بالمزاد بمعزل عن الأجزاء الخاصة" ونستنتج من ذلك أنه يحضر على الملاك أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة لأن الشيوع الإجباري ناتج عن وضعية وطبيعة العقار فلا يجوز لهم مثلا قسمة البساتين والأفنية والمداخل والمغاسل والأسطح والأقبية والمحلات المستعملة للمصلحة المشتركة، كما أنه لا يجوز الحجز على الأجزاء المشتركة بصفة مستقلة عن الأجزاء الخاصة، لأن الحجز يؤدي إلى البيع وطالما أن المالك لا يمكنه بيعها فيكون من باب أولى ألا تباع بالمزاد العلني.²⁴

وهو ما أشارت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 76988 المؤرخ في 1991/07/10 الذي جاء فيه " من المقرر قانونا أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلا لدعوى التقسيم، ومن ثم فإن النفي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد.

ولما كان من الثابت، في قضية الحال أن قضاة الموضوع بمصادقتهم على تقرير الخبرة والتصريح بأن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية ولا يجوز تقسيمها باعتبار أن كل تقسيم يضر بحقوق الأطراف يكونوا قد طبقوا القانون تطبيقا سليما.

إن العبرة بتحديد الأجزاء المشتركة هي بأن تكون هذه الأجزاء معدة للإستعمال المشترك لجميع الملاك ما لم يوجد في سند الملك ما يخالف ذلك.²⁵

2_ القيود الاتفاقية الواردة على ملاك الأجزاء المشتركة

لقد أجاز القانون لجمعية الشركاء في الملك أن تضع بموافقة جميع الشركاء نظاما لضمان حسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة وإدارتها بتقيد به مالك الشقة مثلا كتخصيص جزء من الأرض لاستعمالها كحديقة أو لوقوف السيارات²⁶ أو الزيادة في البناء كما يتقيد المالك بموجب اتفاق جمعية الشركاء أن يدفع نفقات أعباء المبنى سواء تعلقت بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة، أو تلك المرتبطة بالترميمات الكبرى وإدارة العمارة وصيانتها وأمن الشركاء في الملك أو الشاغلين له.²⁷

الخاتمة:

لقد ساهم نظام الملكية المشتركة في التصدي لأهم مشكل يورق المجتمع وهو مشكل الحصول على سكن خاصة بالنسبة للطبقات الضعيفة الدخل إضافة إلى القضاء على السكنات الهشة والقصدية والتقليص من المساحات المخصصة للبناء ونفقاتها، لكن في المقابل يعتبر هذا الأخير مصدر رئيسي للعديد من المشاكل الاجتماعية والإشكالات القانونية تعتبر أهمها منازعات الجوار المتكررة والمشاكل البيئية بمختلف أنواعها وغيرها خاصة وأن جمعية الشركاء التي بإمكانها تسييره وحل مشاكله بقيت حبر على ورق.

الهوامش:

- 1 - المادة 743 من رقم 75 / 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.
- 2 - يكن زهدي، 2000، " الملكية والحقوق العينية والأصلية علما وعملا"، بيروت، المكتبة العصرية، ص 24.
- 3 - المادة 744 من الأمر رقم 75 / 58 المرجع السابق .
- 4 - المرسوم رقم 83/666 المؤرخ في 12 / 12 / 1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتعم بالمرسوم رقم 94 / 59 المؤرخ في 3/7 / 1994.
- 5 - انظر المادة 674 من القانون المدني
- 6 - سعيد النمير هدى، 1989، " القيود التي ترد على تصرفات مالك المبنى المقسم إلى شقق وطبقات"، مصر، مطبعة الإسكندرية، ص 192، 193
- 7 - المادة 855 من القانون المدني.
- 8 - المادة 690 من القانون المدني.
- 9 - محمد حواس عطا سعد، 2012، " شروط المسؤولية عن أضرار التلوث"، مصر، دار الجامعة الجديدة، ص 140
- 10 - محمد أحمد محمد ياسر، 2010، " المسؤولية المدنية عن أضرار المواد الكيميائية"، مصر، دار الجامعة الجديدة، ص 93 .
- 11 - سعيد النمير هدى، المرجع السابق، ص 198 .
- 12 - عبدو خليفة منصور صابر، 1983، أطروحة دكتوراه " القيود الواردة على حق الملكية للمصلحة الخاصة"، جامعة القاهرة، مصر، ص 300.
- 13 - عبدو خليفة منصور صابر، المرجع السابق، ص 301.
- 14 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 94 / 54 السابق .
- 15 - المواد 12، 11، 6، 5، 4، 3 من المرسوم التنفيذي 94 / 54 السلبق
- 16 - المادة 745 من القانون المدني .
- 17 - حسن قاسم محمد، 2005، " الحقوق العينية الأصلية"، بيروت، الحلبي الحقوقية، ص 181.
- 18 - حسين شرف عبد الحميد، 1990، أطروحة دكتوراه " حق العلو والسفل وملكية الشقق"، جامعة القاهرة، مصر، ص 65.
- 19 - سعيد النمير هدى، المرجع السابق، ص 202
- 20 - غاتم اسماعيل، 1959، " الحقوق العينية الأصلية"، مصر، مكتبة عبد الله وهبه، ص 152.
- 21 - البدر اوي عبد المنعم، 1973، " في حق الملكية"، مصر، مكتبة سيد عبد الله وهبه، ص 252.
- 22 - جمال الدين زكي محمود، 1998، " الحقوق العينية الأصلية"، دار الفكر العربي، ص 224.
- 23 - سعيد نمير هدى، المرجع السابق، ص 204_206_207.
- 24 - باشا عمر حمدي. زروقي ليلي، 2013، " المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام"، الجزائر، دار هوم، ص 339 _ 340.
- 25 - قرار المحكمة العليا رقم 76988 المؤرخ في 10 / 7 / 1992 المجلة القضائية سنة 1992 العدد 03 ص 35 .
- 26 - سعيد النمير هدى، المرجع السابق، ص 208.
- 27 - المواد 400 ومايليها من المرسوم التنفيذي رقم 94 / 59 السابق .