

النظام القانوني لملكيات الطبقات والشقق في النظام السعودي

The legal system of the ownership of floors and apartments in the Saudi system

إعداد: الباحث/ عثمان سعيد محمد آل عثمان

ماجستير قانون، وزارة التعليم، المملكة العربية السعودية

ملخص البحث:

يتناول هذا البحث ملكية الطبقات والشقق في النظام السعودي، ونجد أن هذا البحث يجمع بين صورتين من صور الملكية وهما الملكية الفردية والملكية الجماعية، حيث تتمثل الملكية الفردية في الأجزاء المفروزة، أما الملكية المشتركة فتتعلق بالأجزاء المشتركة في العقار المشترك. ونجد أن هناك خلطاً يتطلب إيضاحه بين ملكية الطبقات والشقق وملكية العلو والسفل، فنجد أن العقار لو قسم رأسياً إلى قسمين عن طريق حائط مشترك فاصل دون أن يكون لأحدهما منفذ على العقار الآخر أو تجهيزات مشتركة بينهما فلا محل لتطبيق نظام ملكية الطبقات والشقق. ولتطبيق النظام يقتضي تعدد الملاك وتعدد الوحدات السكنية وهذا ما سنتطرق له في بحثنا هذا عن النظام القانوني لملكيات الطبقات والشقق ونبين الأجزاء المشتركة وخصائصها، وحقوق الملاك بالنسبة للأجزاء المفروزة والتزاماتهم، وكذلك حقوقهم والتزاماتهم بالنسبة للأجزاء المشتركة، وكيفية إدارة هذه الأجزاء وآلية توزيع تكاليف صيانتها، وما هو النظام العقاري الذي ينظم العلاقة بين الملاك بما يخص الأجزاء المشتركة، وذلك من استخدام المنهج الوصفي التحليلي في الدراسة. توصل البحث إلى مجموعة من النتائج من أبرزها: أن المنظم السعودي سنّ قواعد قانونية لقطع النزاع فيما يتعلق بالأجزاء المقنصر الانتفاع فيها على بعض الملاك دون غيرهم، وهذا ما لم تنص عليه الأنظمة القديمة، أضاف النظام الجديد لملكيات الوحدات العقارية وفرزها إدارتها حق المتضرر من الملاك في رفع الدعوى عند تغيير استعمال الملك للأجزاء المفروزة أو المشتركة، أعطى المنظم السعودي لقرارات مدير العقار في مواجهة الملاك سواء لسداد الاشتراكات الواجبة عليهم أو للحفاظ على العقار المشترك قوة قانونية في جعلها سند تنفيذي بعد اعتمادها من الهيئة، نقل الإشراف من وزارة العمل والشؤون الاجتماعية ومن ثم وزارة الإسكان إلى الهيئة العامة للعقار، وهي الجهة المختصة بتنظيم القطاع العقاري في المملكة.

الكلمات المفتاحية: النظام القانوني، ملكيات الطبقات، ملكيات الشقق، النظام القانوني السعودي.

The legal system of the ownership of floors and apartments in the Saudi system

Abstract:

This research deals with the ownership of floors and apartments in the Saudi system, and we find that this research combines two forms of ownership, which are individual ownership and collective ownership, where individual ownership is represented in the separated parts, while joint ownership is related to the common parts in the joint property. We find that there is confusion that requires clarification between the ownership of floors and apartments and the ownership of the upper and lower floors, so we find that if the property is divided vertically into two parts by a common dividing wall without one of them having an outlet to the other property or common facilities between them, then there is no place for applying the system of ownership of floors and apartments. To apply the system, it requires multiple owners and multiple residential units, and this is what we will address in this research on the legal system of ownership of floors and apartments, and we will show the common parts and their characteristics, the rights of owners with regard to the separated parts and their obligations, as well as their rights and obligations with regard to the common parts, how to manage these parts and the mechanism for distributing their maintenance costs, and what is the real estate system that regulates the relationship between owners with regard to the common parts, using the descriptive analytical approach in the study. The research reached a set of results, the most prominent of which are: The Saudi regulator has enacted legal rules to resolve disputes regarding parts whose use is limited to some owners and not others, which is not stipulated in the old regulations. The new system for the ownership of real estate units and their division and management has added the right of the aggrieved owners to file a lawsuit when the use of the property for the divided or shared parts is changed. The Saudi regulator has given the decisions of the real estate manager against the owners, whether to pay the subscriptions due from them or to preserve the shared property, legal force in making them an executive document after their approval by the authority. Supervision has been transferred from the Ministry of Labor and Social Affairs and then the Ministry of Housing to the General Authority for Real Estate, which is the body responsible for regulating the real estate sector in the Kingdom.

Keywords: Legal system, strata ownership, apartment ownership, Saudi legal system

1. المقدمة

منذ قدم البشرية، لجأ الإنسان إلى بناء المساكن بحثاً عن الأمان من عوامل الطبيعة، ورغبة في إيجاد مكان لقضاء حاجاته الطبيعية كالأكل والنوم، وقضاء الحاجات الاجتماعية كاللقاءات الأسرية. طور الإنسان مسكنه نتيجة لتطور بيئته ومفاهيمه وتصوراتهِ وابتكاراتهِ. حيث يمكن فهم التطور المساكن من خلال مرحلتين أساسيتين تطور فيهما الإنسان قديماً وحديثاً: مرحلة العصر الحجري ومرحلة المدنية. فمرحلة المدنية لا تخلو من قواعد تحكم العلاقات سواء علاقة الأفراد مع بعضهم البعض أو علاقة الدولة مع الأفراد، ونجد بداية القواعد القانونية كانت غير مكتوبة قائمة على الأعراف الملزمة ثم ظهرت القوانين بالتدريج، ونجد أن تنظيم ملكية الطبقات والشقق قديم منذ العصور الأولى، فمنذ ما يزيد عن الألفي عام اهتم البابليون بها وطبقوها وقد تأثرت معظم الأنظمة في العالم بهذه المبادئ، واستوحوا واعتمدوها كل بحسب أوضاعه. إلى أن وصل الأمر إلى الدولة العثمانية التي أصدرت أحكاماً خاصة بها في مجلة الأحكام العدلية التي تنظم ملكية الطبقات والشقق في المواد (1192-1193-1315)، ونجد أن القواعد المنظمة لملكية الطبقات والشقق في المملكة العربية السعودية كانت تحتكم إلى أحكام السفل والعلو، لأن المملكة العربية السعودية لم تتعامل بأسلوب السكن في الشقق والطبقات سوى في مكة والمدينة، وكان يطبق في أحكام المساكن ما ورد في مجلة الأحكام العدلية. ولكن مع النمو الذي شهدته المملكة والتطور العمراني وحاجة الناس للسكن، أصدرت الهيئة القضائية العليا قرارها الذي جاء فيه " لا ترى ما يمنع من بيع كل شقة أو أكثر على حدة من عمارة تحتوي على شقق كثيرة". دعت الحاجة إلى صدور هذا النظام، وبالفعل صدرت موافقة مجلس الوزراء على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها برقم 40 وتاريخ 9/ 1423/2 هـ المصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم 1423/12/11 هـ ومن ثم أصدرت وزارة الشؤون البلدية والقروية اللائحة التنفيذية للنظام. ومن ثم صدر نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/85 وتاريخ 2/7/1441 هـ وهذا النظام هو محل بحثنا هذا.

1.1. مشكلة البحث:

مشكلة البحث تكمن في الأجزاء المشتركة في العقار المشترك ودور المنظم السعودي في تنظيم العلاقة بين الملاك قطعاً للنزاع، ومدى عدالة توزيع التكاليف بين الملاك للحفاظ على العقار المشترك.

2.1. أهمية البحث:

تظهر أهمية البحث من أهمية مجاله؛ فمجال العقار ذا أهمية اقتصادية عالية، وكذلك توفر المسكن المناسب من ضروريات الحياة، فتتنظيم العلاقة بين الملاك في العقار المشترك يحمي حقوق الملاك وإيضاً يضيفي عمر أعلى للعقار المشترك.

3.1. أهداف البحث:

تهدف الدراسة بشكل رئيس إلى بيان أحكام ملكية الطبقات والشقق وما للمالك من حقوق وما عليه من التزامات تجاه الملاك الآخرين في العقار المشترك، وأورد بعضاً من الأهداف فيما يلي:

أولاً: كشف الغموض الحاصل عند بعض الملاك في أحكام العقار المشترك، وتحديد الأجزاء المشتركة والمعايير لتحديدها.

ثانياً: إبراز دور المنظم السعودي في سن الأنظمة التي تحفظ للمالك حقه في استعمال الأجزاء المشتركة والحفاظ عليها لطول عمر العقار المشترك.

ثالثاً: كيفية إدارة الأجزاء المشتركة وتكليفها.

4.1. منهج البحث:

المنهج الذي اعتمدت عليه هو المنهج الوصفي التحليلي.

5.1. خطة البحث

وتشتمل على مقدمة، وأربع مباحث، وخاتمة، على النحو الآتي:

المقدمة: وقد بينت فيها:

1- مشكلة البحث

2- منهج البحث

3- أهمية الموضوع.

4- أهداف البحث

5- الدراسات السابقة

المبحث الأول: ملكية الطبقات والشقق

المطلب الأول: مفهوم ملكية الطبقات والشقق

المطلب الثاني: النظام العقاري لملكية الطبقات والشقق

المبحث الثاني: الأجزاء المفروزة والمشاركة وخصائصها

المطلب الأول: الأجزاء المفروزة في ملكية الطبقات والشقق

المطلب الثاني: الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات والشقق

المبحث الثالث: حقوق الملاك والتزاماتهم

المطلب الأول: حقوق الملاك والتزاماتهم بالنسبة للأجزاء المفروزة

المطلب الثاني: حقوق الملاك والتزاماتهم بالنسبة للأجزاء المشتركة

المبحث الرابع: إدارة الأجزاء المشتركة

المطلب الأول: إدارة الملكية المشتركة وتكاليها

المطلب الثاني: تكوين جمعيات الملاك ودورها في الإدارة

الخاتمة: وتشمل أهم النتائج والتوصيات

2. الدراسات السابقة:

دراسة الرشيدى، حسين محيسن. (2018م) بعنوان: "تحديد الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات والشقق"

دراسة حسين الرشيدى التي استلهم البحث اجراءها من حقيقة أن قانون تنظيم ملكية للشقق والطبقات هو ناتج عن وضع استثنائي. وذلك لأن ملكية الطبقات والشقق يندرج تحتها شكلين من أشكال الملكية: الملكية الفردية والملكية الشائعة. حيث يقع تحت الأولى الجزء المفروز، وتحت الثانية الأجزاء المشتركة. وان تطبيق أحكام ملكية الطبقات والشقق يقتضي أولاً تحديد الأجزاء المشتركة وتوضيح علاقتها بالخدمات المشتركة وصفاتها المميزة. ووصل الباحث إلى أن الفرق بين الأجزاء المشتركة

والخدمات المشتركة حيث أن الثانية هي من ينتفع بها جزء من الملاك فقط. الأمر الذي جعل قانون الطبقات والشقق يقر التفاوت (مقدار المنفعة) في دفع نفقات الخدمات المشتركة؛ بحيث يدفع كل مالك مقدار مختلف للخدمات المشتركة بعكس الأجزاء المشتركة التي يتساوى جميع الملاك في مقدار النفقات المدفوعة لهذه الأجزاء. كما استخلص الباحث ان القيام بتغيير على الأجزاء المشتركة أمر جائز؛ طالما أن هذا التغيير يقود إلى تحسين الانتفاع.

دراسة المشوح، ماجد عبد الله. (1425هـ). بعنوان: "أحكام ملكية الوحدات العقارية"

تُعنى هذه الدراسة في المقام الأول ببيان أحكام نظام ملكية الوحدات العقارية السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/5) بتاريخ 1423/2/11هـ، ووجد الباحث عدم تطبيق النظام بالشكل المطلوب، وكذلك عدم تفعيل الجهة الإدارية المشرفة على تطبيق النظام - وزارة الشؤون البلدية والقروية- لأحكام النظام ومتابعة آلية تنفيذ ما ذكر فيه، وأشار الباحث إلى ضرورة إصدار أنظمة تواكب التطور الحاصل في السوق العقاري أو التعديل على الأنظمة.

3. الإطار النظري:

المبحث الأول: ملكية الطبقات والشقق

في هذا المبحث سنتطرق لأهم المصطلحات في بحثنا عن ملكية الطبقات والشقق، وكذلك سيتم دراسة النظام الحاكم لملكية الطبقات والشقق وأبرز ما جاء فيه من قواعد قانونية سواء أمره أو مكملة لتنظيم علاقة الملاك فيما بينهم، في الانتفاع بوحداتهم المفردة ذات الملكية الخاصة أو الأجزاء المشتركة.

المطلب الأول: مفهوم ملكية الطبقات والشقق

تتعدد العناصر اللازمة للوصول إلى مفهوم ملكية الطبقات والشقق، فعند النظر إلى العناصر التي تتداخل في تحديد هذا المفهوم نجد أنه من الضروري تحديد مفاهيم مرتبطة به كالملكية ومفهوم الطبقات ومفهوم الشقق.

فالملكية في اللغة تأتي من كلمة ملك "ملكه يملكه ملكاً مثلثه، وملكه محركة، ومملوكة بضم اللام أو بثلاث احتواه قادراً على الاستبداد به".

أما في الاصطلاح فتعددت تعريفات الملكية بحسب اختلاف المدارس الفقهية. فعند الحنابلة تعرف الملك بأنها "هو القدرة الشرعية على التصرف في الرقبة"، بحسب تعريف شيخ الإسلام ابن تيمية.

أما عند الحنفية فقد عرف ابن همام الملك بأنه "قدرة يثبتها الشارع ابتداء على التصرف" (المشوح، 1424، ص 10)..

ونجد أن رواد المذهب المالكي استطاعوا بعكس المذاهب الأخرى من الوصول إلى تعريف تفصيلي، فحسب المذهب المالكي فالملك هو "أنه حكم شرعي مقدر في العين، أو المنفعة يقتضي تمكن من انتفاعه بالمملوك والعوض عنه من حيث هو كذلك"

وبحسب المذهب الشافعي نجد أن تعريف الملك يشير إلى "أن الملك اختصاص"، فإن الشافعية زادوا إلى هذا التعريف لما رأوه فيه من نقص واقتضاب بأن الملك هو "حكم شرعي يقدر في عين أو منفعة، يقتضي تمكن من ينسب إليه من انتفاعه، والعوض عنه من حيث هو كذلك" (المشوح، 1424، ص 11).

أما مفهوم الطابق فيشير إلى "كل وحده من البناء الواحد غير مقسمة إلى شقق". أما الشقة فهي "كل وحده مستقلة من الطابق الواحد الذي يحتوي عدة شقق"

والطابق بحسب المفهوم القانوني " كل وحدة سكنية أو أكثر في مستوى أفقي واحد، أو كل وحدة مستقلة من البناء فهي منقسمة إلى شقق" (العتيبي، 2018، ص 21).

والشقة في المفهوم القانوني " هي الوحدات التي يقسم إليها الطابق، وهي وحدة سكنية مستقلة من طابق أو أنها وحدة كاملة مستقلة في طابق، سواء أعدت للسكن أو غير ذلك" (قيس، 2020، ص 8).

ولم يتطرق المنظم السعودي إلى تعريف للطبقة أو الشقة بشكل مستقل إنما وردت كجزء من تعريف المنظم للوحدات العقارية في نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وذكر فيه " الوحدة العقارية: هي الدار، أو الطبقة، أو الشقة، أو المرآب (الكراج)، أو الدكان، أو أي جزء من البناء النظامي يمكن فرزها، وإجراء حقوق الملكية عليه، والتصرف به مستقلاً عن أجزاء البناء الأخرى"¹

وكذلك في النظام الجديد لملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها لم يعرف الطابق أو الشقة إنما ذكرت في تعريف الوحدة العقارية المفترزة: "الجزء المحدد في العقار المشترك الذي يخول مالكة الانتفاع به والتصرف فيه مستقلاً عن أجزاء العقار الأخرى، ويشمل ذلك المنزل أو الشقة أو الطبقة أو المحل التجاري أو المرآب (كراج)، أو أي جزء من العقار المشترك أو المجمع العقاري يمكن تملكه أو الانتفاع به أو التصرف فيه؛ بشكل مستقل"².

المطلب الثاني: النظام العقاري لملكية الطبقات والشقق

في المملكة العربية السعودية، مر نظام ملكية الطبقات والشقق بمراحل تاريخية مختلفة. تفاوتت هذه المراحل بين الوعي اعتماد المنهج الفقهي كدليل أساسي للنظر في موضوعات الطبقات والشقق وفهمها، وبين عوامل ثقافية قادت إلى ضرورة وجود أنظمة منظمة وبين مراحل تغيير قانوني؛ أي التحول من قانون إلى آخر. للتوضيح، النظام الخاص بالطبقات والشقق لم يكن له وجود قبل عام 1399هـ حين صدر القانون الأول. تاريخياً، قبل هذا النظام كان السعوديون يعتمدون على الأقوال الفقهية التي تناولت موضوع تملك الطبقات والشقق والذي يعرف بأحكام العلو والسفل. حيث كانت الانظمة الفقهية الخاصة بالعلو والسفل هي المرجع القانوني للقضاة في المملكة العربية السعودية (القحطاني & العاليلي، ص 33)، فإن السعوديون لم يكن من المؤلف لديهم أصلاً نظام الطبقات والشقق كشكل من أشكال السكن والتملك. و"كانت منطقتي مكة والمدينة هما المكانين اللذان عرف فيهما منازل مكونة من طبقات وشقق. ويعود ذلك، بحسب المشوح الى تأثر هاتين المنطقتين بطريقة البناء التركي (العثماني). واستمر هذا الوضع في المملكة العربية السعودية حتى عام 1993هـ" (المشوح، 1424، ص 14)، آنذاك صدر النظام الأول. وصدور النظام الأول كان بسبب النمو السكاني واختلاف طرق البناء. وأصبحت العمائر والشقق الكبيرة المعدة للسكن والاستثمار شائعة، مما قاد الى التساؤل عن آلية التملك في مثل هذه البناءات. وبذلك، أصدرت الهيئة القضائية العليا قرارها والذي جاء فيه أنها "لا ترى ما يمنع من بيع كل شقة أو أكثر على حدة من عمارة تحتوي على شقق كثيرة"³ إلا أن مجلس القضاء المنعقد بهيئة دائمة، رأى وجوب تعميم هذا القرار إلى كتاب العدل لإزالة كل لبس حول جوازه، فصدر تعميم لوزير العدل بشأن توثيق بيع الدكاكين والشقق الواقعة في عمائر ذات أدوار متعددة، وورد فيه مجموعة من الأحكام والقرارات المنظمة للعقار المشترك (التعميم رقم 115 / 13ت: في 1399/ 7/17 هـ).

¹ المادة الأولى من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/5) تاريخ 1423هـ

² المادة الأولى من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/85) وتاريخ 1441/7/2

³ القرار رقم 342 في 1393/11/26

ومع استمرار إقبال الناس على السكن والاستثمار في البنايات الضخمة، وذلك نتيجة الصعوبات التي تواجه الأفراد في حالة الرغبة في السكن في منزل أو فيلا مستقلة، وما رافق ذلك من ظهور إشكالات قضائية وتنظيمية، أصدر مجلس الوزراء السعودي بتاريخ 1423/2/9هـ نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها بالمرسوم الملكي رقم م/40، وعمد إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية إصدار اللائحة التنفيذية له. استمر العمل بهذا النظام حتى العام 1441هـ حيث صدر النظام الجديد المنظم لملكية الطبقات والشقق وما يتعلق في الأجزاء المفروزة وإدارة الأجزاء المشتركة وصيانتها وحقوق الملاك والتزاماتهم وتكوين جمعيات الملاك تم إقرارها فيما يعرف بنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها. صدر هذا النظام بالمرسوم الملكي رقم م/85 بتاريخ 1441/7/2هـ. هذا النظام صدر بغرض تنظيم العلاقة بين الملاك أو المستأجرين في حال تشاركهم في العقار المشترك الذي يتكون من وحدات عقارية مفروزة وأجزاء مشتركة. وقسم النظام إلى ستة فصول هي: التعريفات - فرز العقار - أحكام الملكية - جمعية الملاك - الإدارة والصيانة - أحكام ختامية.

يحتوي النظام في بدايته إلى مجموعة من التعريفات. حيث أشار النظام في الفصل الأول إلى بعض التعريفات كالوحدة العقارية المفروزة والأجزاء المشتركة والعقار المشترك. حيث عرف النظام الوحدة المفروزة بأنها: "الجزء المحدد في العقار المشترك الذي يخول مالكة الانتفاع به والتصرف فيه مستقلاً عن أجزاء العقار الأخرى، ويشمل ذلك المنزل أو الشقة أو الطبقة أو المحل التجاري أو المراب (الكراج) أو أي جزء من العقار المشترك أو المجمع العقاري يمكن تملكه أو الانتفاع به أو التصرف فيه؛ بشكل مستقل"⁴.

وكذلك عرف النظام الأجزاء المشتركة بأنها "أجزاء من العقار المشترك أو المجمع العقاري معدة للاستعمال المشترك، أو التي تقتضي طبيعتها اشتراك ملكيتها بين ملاك الوحدات العقارية المفروزة وتشمل: الأرض، والمداخل، والممرات، والمواقف، والخزانات، والقنوات، والخدمات، والمساح، والحدائق، والمساحات، والمصاعد، ونحوها". أما العقار المشترك، بحسب المشرع، فهو "عقار مكون من وحدات عقارية مفروزة وأجزاء مشتركة"⁵.

واختص الفصل الثاني بفرز العقار واقتصر على ثلاث مواد بينت آلية فرز الوحدات العقارية وإعادة الفرز وكذلك في حال طرأ تغيير على العقار المشترك وما ينتج عن هذا التغيير.

وفي الفصل الثالث تطرق النظام إلى أحكام الملكية من خلال سبع مواد، مشيراً إلى وجوب وجود بيان إفصاح من المالك متضمناً المعلومات الخاصة بمواصفات الوحدة العقارية المفروزة والحقوق والالتزامات المرتبطة بها، ووصفاً كافياً للعقار المشترك، ومحتوياته وإدارته وتنظيم ملكيته، ويعد هذا البيان جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع. وكذلك أشار إلى الأجزاء المشتركة كالحواجز، والحيطان، والأرضيات، والأسقف، وحق استعمالها بما خصصت له.

وفي الفصل الرابع استعرض النظام جمعية الملاك في أربعة عشر مادة. في هذا الفصل بين المنظم السعودي آلية تأسيس جمعية الملاك والوقت الذي يجب فيه أن تؤسس الجمعية لإدارة شؤون العقار. كما أشار النظام إلى الجهة الإدارية المشرفة على الجمعية، وكذلك نص النظام إلى وجوب وجود نظام أساسي لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته بما لا يتعارض مع أحكام النظام ويشتمل على قواعد عمل الجمعية العامة، والأحكام المتعلقة باستعمال الأجزاء المشتركة وإدارتها، والقواعد التي تتبع عند انقضاء جمعية الملاك، وإجراءات تصفيتها.

⁴ المادة الأولى من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، 1441هـ

⁵ المادة الأولى من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، 1441هـ

وأعطى المنظم السعودي لمدير العقار وقراراته قوة نظامية مستمدة من الشرعية التي يمنحها النظام لمدير العقار من خلال هيئة العقار. حيث أشار النظام إلى أن قرارات مدير العقار بعد اعتمادها من هيئة العقار تُعدُّ سندا تنفيذيا في مواجهة الملاك وفقا لأحكام نظام التنفيذ، وهذا ما سيتم إيضاحه بشكل موسع في المبحث الرابع وتحديدًا المطلب الثاني في بحثنا هذا. وفي الفصل الخامس أشار المنظم إلى الإدارة والصيانة في خمسة مواد، سواء صيانة وإدارة الأجزاء المشتركة من حيث التكاليف وآلية احتسابه، أو الأجزاء المفروزة وما يتطلب من المالك تجاه هذا الجزء المفروز حتى لو لم يكن ينتفع به.

المبحث الثاني: الأجزاء المفروزة والأجزاء المشتركة

في النظام الجديد لملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها قدمنا أن البناء يتكون من أجزاء مفروزة وهي الطبقات والشقق ولكل طبقة أو شقة مالك له حق التصرف والاستعمال والانتفاع بها بشكل مستقل، وكذلك بين المنظم الأجزاء المشتركة " الشائعة شيوعا إجباريا " وهي أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع. نتحدث أولا عن الأجزاء المفروزة في ملكية الطوابق والشقق، وفي المطلب الثاني الأجزاء المشتركة.

المطلب الأول: الأجزاء المفروزة في ملكية الطبقات والشقق

تتمتع الأجزاء المفروزة بقيمة مستقلة بحد ذاتها فتكون مملوكة لشخص طبيعي أو معنوي يكون له حق التصرف فيها والانتفاع بشكل مستقل، ولكن هذا الحق مقيد بعدم المساس بحقوق الآخرين ولا بالهدف الذي أعد له هذا العقار. والأصل في تحديد هذه الأجزاء المفروزة يعود إلى سندات الملك (السنهوري، دت، ص 1021)، فجد أن الأجزاء المفروزة في البناء متعدد الطبقات هي عادة الطبقات والشقق التي ينقسم إليها البناء، فكل طبقة أو شقة في البناء تكون مملوكة ملكية مستقلة لأحد الأشخاص. "وتشمل الطبقة أو الشقة كل ما تحويه مما هو معد للاستعمال الخاص بالمالك، فتشمل ما يوجد داخل الطبقة أو الشقة من حواجز فاصلة بين الحجرات، وما يوجد فيها من أنابيب الماء والغاز وأسلاك الكهرباء والأدوات الصحية وغيرها من الأدوات المثبتة، وكذلك الباب الخارجي والأبواب الأخرى والنوافذ والشرفات" (البشير & طه، دت، ص 51). أما الجدران الرئيسية والأرضية والسقف. فهذه كلها من الأجزاء الشائعة كما سنرى في المطلب الثاني، ولكن البلاط والأخشاب التي تكسو الأرضية والسقف والجدران هي ملك خالص لمالك الطبقة أو الشقة (السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ص 1019).

عرف المنظم السعودي الوحدة العقارية المفروزة بأنها " الجزء المحدد في العقار المشترك الذي يخول مالكة الانتفاع به والتصرف فيه مستقلا عن أجزاء العقار الأخرى، ويشمل ذلك المنزل أو الشقة أو الطبقة أو المحل التجاري أو المرآب (كراج)، أو أي جزء من العقار المشترك أو المجمع العقاري يمكن تملكه أو الانتفاع به أو التصرف فيه؛ بشكل مستقل"⁶ وأعطى المنظم السعودي معيار للأجزاء المفروزة وهذا المعيار بين فيه أن أي جزء يستقل فيه المالك بالانتفاع أو التصرف عدد من الأجزاء المفروزة.

المطلب الثاني: الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات والشقق

يواجه المالك في البناء المشترك صعوبة في معرفة الأجزاء المشتركة وتحديدتها، خصوصا إذا لم تكن هذه الأجزاء المشتركة مسجلة في سندات التملك. وبناء على هذا الإشكالية يتجه بعض الفقهاء إلى أن المرجع الأساسي الذي يتم من خلاله الفصل في

⁶ المادة الأولى من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، 1441

أي نزاع بشأن تحديد الأجزاء المشتركة هو سندات الملك، إضافة إلى سندات الملك كمرجع أول، يأتي نص القانون كمرجع ثاني لتحديد الأجزاء المشتركة (مغيب، 2008، ص 69).

ولصعوبة حصر جميع الأجزاء المشتركة في النظام وذلك لاختلاف طبيعة البناء من عقار إلى آخر؛ تطلب وجود معايير لتحديد الأجزاء المشتركة بين الملاك. ولحل هذا الإشكال، لجأت عديد من الأنظمة إلى اعتماد طريقة المعايير المحددة لماهية الأجزاء المشتركة.

فمن المعايير المحددة للأجزاء المشتركة معيار الاستعمال الاستثنائي، الذي ميز بين الأجزاء المفروزة والأجزاء المشتركة من حيث حق المالك وحده في الانتفاع والتصرف بهذا الجزء دون غيره من الملاك، فجد الأجزاء التي يشترك فيها أكثر من مالك في الانتفاع تعد أجزاء مشتركة وفق هذا المعيار حتى وإن لم يستخدمه بعض الملاك (مغيب، 2008، ص 80).

وكذلك من المعايير التي اعتمد عليها المشرعين في تحديد الأجزاء المشتركة معيار الاستعمال المشترك وهذا المعيار اعتمد على تشارك الملاك في استعمال الجزء سواء كان الاشتراك فيه لجميع الملاك أم خاصا ومقتصر على بعض من الملاك دون غيرهم.

ومن المعايير التي اعتمد عليها أيضا في اعتبار الجزء مشترك أو خاص معيار التأثير، فهذا المعيار ينظر لهذا الجزء من ناحية مدى تأثيره على البناء المشترك، فإذا كان يؤثر على سلامة المبنى فيعد من الأجزاء المشتركة التي يشترك الملاك في صيانتها والمحافظة عليها؛ لأن لها تأثير على المبنى بكل أجزائه.

ونرى أيضا من المعايير في تحديد الأجزاء المشتركة معيار ارتياد الشيء، فوفقا لهذا المعيار يعتبر الجزء مشتركا إذا كان بمقدور أي مالك ارتياده والاستفادة منه حتى لو لم يستعمله فعلا (قيس، 2020، ص 21).

وأشار العتيبي إلى أن المشرع الكويتي قد اعتمد ثلاث معايير لتحديد الأجزاء المشتركة، هذه المعايير هي: معيار الأرض، هيكل البناء، أجزاء البناء وملحقاته غير المعدة للاستعمال الخاص لأحد الملاك.

معيار الأرض:

الأصل أن الأرض تعد ملكا مشتركا بين ملاك الطبقات أو الشقق، فأى بناء تقوم أساساته وقواعده في باطن الأرض، ولكن استثناء عن الأصل جاز أن يتفق على أن ينفرد بملكية الأرض أحد الملاك أو المطور، فيكون هناك مالك للأرض ملكية مفروزة إلى جانب من يملك البناء المقام على هذه الأرض أو جزء منها سواء طبقات أو شقق.

معيار هيكل البناء:

نجد أن هيكل البناء يمتد من الأرض إلى نهاية ارتفاع المبنى ويشتمل على القواعد والأساسات والجدران الرئيسية التي يتكون منها المظهر الخارجي للبناء المشترك.

معيار أجزاء البناء وملحقاته:

هذا المعيار يحدد أجزاء البناء في الطوابق والشقق بأنها ملكية مشتركة بين الملاك، مثل مداخل المبنى والمصاعد والسلالم والأنابيب وغرفة الحارس ونحوها (العتيبي، 2018، ص 27).

تبين من خلال ما تقدم المعايير التي تحدد الأجزاء المشتركة، ونجد أن المنظم السعودي كما ذكرنا سابقا في المبحث التمهيدي قد عرف الأجزاء المشتركة بأنها "أجزاء من العقار المشترك أو المجمع العقاري المعد للاستعمال المشترك، أو التي تقتضي

طبيعتها اشتراك ملكيتها بين ملاك الوحدات العقارية المفروزة، فتشمل: الأرض، والمداخل، والممرات، والمواقف، والخزانات، والقنوات، والخدمات، والمساح، والحدائق، والساحات، والمصاعد، ونحوها". فذكرت الأجزاء المشتركة على سبيل المثال لا الحصر، فنجد أن السلم أيضا يدخل من ضمن الأجزاء المشتركة، " ويدخل أيضا ضمن الأجزاء الشائعة، غير السلم مما هو ليس مذكورا في النص، غرفة البواب ومحل سكنه. والحديقة أو الحدائق المشتركة، وأعلى المداخل. وبالجملة كل ما كان معدا للاستعمال المشترك بين الجميع" (السنهوري، مرجع سابق، ص 1020). فالأجزاء جمع جزء وهو النصيب. أما وصف " المشتركة" فيدل على أنه يشترك في ملكية هذه الأشياء أكثر من شخص.

وتعتبر أجزاء شائعة طبقا لنص المادة السابعة الفقرة الأولى من النظام الجديد⁷ " يكون ملاك الوحدات العقارية المفروزة في عقار مشترك واحد شركاء في الأجزاء المشتركة، وإذا تعدد ملاك وحدة عقارية مفروزة فإنهم يعدون جميعا شركاء على الشيوع في ملكية الأجزاء المشتركة. وفي جميع الأحوال للملاك الاتفاق على غير ذلك".

وإلى جانب الأجزاء المشتركة بين جميع الملاك، توجد أجزاء مشتركة بين بعض الملاك فقط كالحواجز الفاصلة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين، حيث بينها المنظم السعودي ونص عليها صراحة حيث ذكر بأن " تكون ملكية الحواجز الجانبية، والحيطان، والأرضيات، والأسقف، بين وحدتين عقاريتين مفروزتين متلاصقتين مشتركة بين ملاكها ما لم يكن بينهما فاصل انشائي، وما لم يثبت غير ذلك"⁸

وجاء في المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية لنظام الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها ما نصه:

"يعد من الأجزاء المشتركة - وفقا لأحكام النظام واللائحة - الآتي:

1. أي عناصر إنشائية تمر من خلال وحدة عقارية مفروزة.
2. الأنظمة الميكانيكية والكهربائية والكهروميكانيكية ونحوها الواقعة ضمن الوحدة العقارية المفروزة، أو المشتركة مع وحدات عقارية أخرى.
3. أي جزء من البنية التحتية للخدمات العامة الواقعة في العقار المشترك أو المجمع العقاري، ما لم يكن ذلك الجزء عائدا نظاما أو تعاقدًا إلى مقدم خدمة.

المبحث الثالث: حقوق الملاك والتزاماتهم في ملكية الطبقات والشقق

من الضروري أولا في هذا المبحث أن نتطرق لمصطلحات مهمة وهي الحق، والحق العيني، والالتزام. حيث أن هذه المفاهيم الثلاثة متداخلة فيما يخص التزامات وحقوق الملاك. للتوضيح يشير مفهوم الحق في اللغة إلى "ما يثبت للشخص ويجب عليه". أما عند الفقهاء فحسب ما ذكر العلامة السنهوري بأن الحق هو: "مصلحة ذات قيمة مالية، يحميها القانون". ويعرف الحق العيني بأنه "سلطة معينة يعطيها القانون لشخص معين على شيء معين" أما الالتزام لغة فهو: "إلزام الشخص نفسه ما لم يكن لازما له" وهذا المعنى اللغوي استخدمه الفقهاء في تعريفهم الاصطلاحي للالتزام (السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - مصادر الالتزام، ص 85).

⁷ نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها الصادر عام 1441

⁸ المادة السابعة الفقرة الثانية، نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها 1441

تبيين من خلال ما تقدم في تحديد الأجزاء المفترزة والأجزاء المشتركة ايضاح لبعض حقوق الملاك في الملكية المفترزة مثل حق الملكية، وأوضحنا أيضا أنها حقوق مقيدة، وهذا ما سنتطرق له في مطلبنا الأول، وفيما يتعلق بحقوق الملاك في الأجزاء المشتركة والتزاماتهم فيها بالمطلب الثاني.

المطلب الأول: حقوق الملاك والتزاماتهم بالنسبة للأجزاء المفترزة

يعد مفهومي الحق والالتزام من أكثر المصطلحات شيوعا في الأنظمة التي تبنين طبيعته ما للمالك وما عليه. فبالنسبة لمفهوم الحق، وكما بينا سابقا أن حق ملكية الطبقات والشقق من الحقوق العينية الأصلية، يقف على رأس هذه الحقوق حق الملكية، وهو الحق الذي يعطي صاحبه كافة السلطات التي يمكن ممارستها على الشيء. هذه السلطات ثلاث وهي: التصرف والاستعمال والاستغلال". وينبغي قبل البدء في التطرق لهذه السلطات الثلاث وفق ما نص عليه النظام السعودي لوحدات الملكية، أن تتضح الفروقات بين بعض المفاهيم وثيقة الصلة بطبيعة حق الملكية والتي قد يصعب على البعض التفريق بينها. حيث أن هناك فرق بين الاستعمال والاستغلال والتصرف. فطبيعة الاستعمال تعني حق المالك في استعمال الشيء بحسب طبيعته. فعلى سبيل المثال، إذا كان الشيء منزلا، فإنه من المنطقي أن يكون استعمال المنزل بالسكن فيه. إما الاستغلال، فإذا كان الشيء منزلا فإن استغلاله يعني ان يحصل مالكة على عائد مادي نتيجة تأجيرها. أما التصرف فله وجهان، يشير الأول إلى استخدام الشيء استخداما يغير من شكله أو يؤدي إلى إتلافه ويطلق على هذا الاستخدام (التصرف المادي)، بينما يشير الوجه الآخر إلى تنازل المالك عن سلطاته كلها أو بعضها إلى الغير (مرسي، الحقوق العينية، ص 35).

ففرى حق الملكية كفه المنظم السعودي ونص عليه صراحة في نظام الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها في المادة الأولى. حيث عرّف النظام الوحدة العقارية المفترزة بأنها "الجزء المحدد في العقار المشترك الذي يخول مالكة الانتفاع به والتصرف فيه مستقلا عن أجزاء العقار الأخرى".

كما أنه من الضروري الإشارة إلى أن حق الملكية مقيد بحسب ما بين النظام. وبحسب ما جاء فيه بأن "لكل مالك الحق في أن ينتفع بوحدته العقارية المفترزة، بما لا يتعارض مع الاستعمال المخصص لها"⁹

كما عرّج النظام على حقي المالك في الحصول على مستند نظامي للملكية وحق التعويض في حال نزع الملكية. حيث نص النظام على حق الحصول على صك الملكية وجاء فيه " لكل مالك أرض بصك مستوفٍ للمتطلبات الشرعية والنظامية أن يبني عليها بناءً ويفرزها إلى وحدات مستقلة، وله إصدار صك ملكية لكل وحدة عقارية مفترزة، وذلك بحسب الإجراءات النظامية المعتمدة"¹⁰

ونصت المادة العاشرة من ذات النظام على " دون إخلال بما تقضي به الأنظمة ذات الصلة، إذا اقتضت المصلحة العامة نزع ملكية العقار المشترك أو جزء منه، يكون التعويض لكل مالك بقدر نسبة قيمة ما يملكه من العقار المشترك، ويكون التعويض لصاحب الجزء المنزوع في حال كان المنزوع جزءاً مفترزاً من العقار المشترك"

ومن الحقوق التي غفل عنها المنظم السعودي هو حق الشفعة في ملكية الطبقات والشقق على أن المطلع على الفقه الإسلامي يجد أنهم يتقاربون إلى رأي واحد في جواز الشفعة في الوحدات العقارية إذ أنها لا تخلو من شراكة في أجزاء مختلفة من البناء،

⁹ المادة الثامنة الفقرة الثانية من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها 1441

¹⁰ المادة الثانية من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها 1441

وقد أصدر مجلس هيئة كبار العلماء قرار برقم (44) في 13/4/1396هـ جاء فيه ما نصه "وبعد الاطلاع...قرر المجلس بالأكثرية أن الشفعة ثبتت للجار بالشركة في المرافق الخاصة كالبيت والطريق والمسيل ونحوها" (المشوح، 1424، ص 23). ونجد أن المشرع اللبناني أقر حق الشفعة في نظام الملكية المشتركة في العقارات المبينة بموجب المادة 74 من المرسوم الاشتراعي رقم 83/88 عام 1962م حيث نصت على "مع الاحتفاظ بالحقوق المكتسبة قبل العمل بهذا المرسوم الاشتراعي، لا تطبق على العقارات الخاضعة لأحكامه، القوانين المتعلقة بالشفعة أو بحق الرجحان، أو أي حق آخر مماثل، وإنما لكل شريك في قسم خاص حق الشفعة لشراء الحصة الشائعة التي يراد بيعها بالتراضي من شخص آخر غير شريك، وفاقاً لأحكام الشفعة المنصوص عليها في القرار رقم 3339 تاريخ 12/11/1930.

لا ينشأ حق الشفعة هذا في البيع الحاصل بين الزوجين والأصول والفروع أو الأخوة والأخوات وفروعهم" (مغيب، 2008، ص 152).

أما بالنسبة للالتزامات التي تجب على المالك في الجزء المفرز الخاص به، ذكر النظام صراحة الى مبدأ عدم التعسف في استعمال الحق، والذي يشير الى ان يمتنع صاحب الحق عن ممارسة حق من حقوقه إذا كان فيه ضرر على الآخرين. فعلى سبيل المثال، قد يقوم مالك الوحدة ببناء سور عالي حول وحدته، لكن قد يتسبب هذا السور في حجب اشعة الشمس ومنع الهواء عن جاره. كما شدد النظام على ضرورة مبدأ الاحسان وعدم ايقاع الضرر على الجيران الآخرين. فالمادة التاسعة من النظام نصت على أن "على كل مالك وفقاً لأحكام النظام، ألا يغلو في استعمال حقه في الانتفاع بوحدته العقارية المفرزة أو بالأجزاء المشتركة إلى الحد الذي يضر بجاره" (النظام السعودي لملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، 1441هـ، ص. 8).

وقد أشار النظام إلى الحالات التي يجب مراعاتها في حال الاختلاف، وهذه الحالات اشار لها النظام بالضرر المألوف، فنص النظام على ذلك في المادة التاسعة "وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت المألوف" (النظام السعودي لملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، 1441هـ، ص. 8). ويمكن فهم الضرر المألوف بأنه مسألة نسبية يتم فيه مراعاة عدة جوانب كالعرف وموقع العقار والغرض المخصص منه (النظام السعودي لملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، 1441هـ).

كما أشار النظام على أن عدم التواجد في الوحدة، كأن يكون المالك مقيماً بشكل دائم في منزل آخر في مدينة أخرى وبالتالي لا يأتي للوحدة؛ ليس مبرراً لتجاهل القيام بالصيانة اللازمة لوحدة. حيث وضحت المادة التاسعة أنه "على المالك القيام بالصيانة اللازمة لوحدة العقارية المفرزة ولو لم يكن ينتفع بها، لمنع إلحاق ضرر بالعقار المشترك، ويلتزم بالأداء يحدث في وحدته العقارية المفرزة ما يضر بالعقار المشترك". كما يجدر الإشارة الى ان النظام راعى مبدأ التوازن في هذا الخصوص. فقد أشار النظام إلى أن مبدأ الالتزام يحتم على مالك الوحدة السماح بأي أعمال صيانة ضرورية داخل وحدته إذا كان في ذلك حفاظاً على سلامة العقار المشترك أو تحسين للانتفاع، وفي ذات الوقت، كان النظام متوازناً حيث اعطى المالك الحق في أن تعاد وحدته على ما كانت عليه قبل الصيانة. فالمادة التاسعة نصت على أنه "إذا دعت الضرورة إجراء بعض الأعمال داخل أي وحدة عقارية مفرزة؛ حفظاً لسلامة العقار المشترك أو لتحسين الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو صيانتها، فليس لمالك تلك الوحدة المعارضة في ذلك، على أن تعاد الحال في هذه الوحدة إلى ما كانت عليه فور انتهاء الأعمال اللازمة، ولا يتحمل مالكاها أي تكاليف ناشئة عن ذلك، وتحدد اللائحة الأحكام الخاصة بذلك"

المطلب الثاني: حقوق الملاك والتزاماتهم بالنسبة للأجزاء المشتركة

ذكرنا سابقاً بأن الأجزاء المشتركة هي بمثابة ملكية شيوخ إجباري لجميع المالكين في البناء المشترك أو لبعض منهم بحسب اشتراكهم في الانتفاع بهذا الجزء المشترك، فنرى ذلك جلياً في حق الاستعمال، ونجد أن هذا الحق مقيد بحقوق الملاك الآخرين وعدم الإضرار بهم، فنص المنظم صراحة على هذا الحق والقيود الواردة فيه "على كل مالك وفقاً لأحكام النظام، ألا يغلو في استعمال حقه في الانتفاع بوحده العقارية المفروزة أو بالأجزاء المشتركة إلى الحد الذي يضر بجاره"¹¹

وعلى ما سبق فإن كل مالك من ملاك الطبقات والشقق له أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما خصصت له، ولا يحول دون استعمال باقي الملاك لهذه الأجزاء المشتركة نفسها، فيلتزم المالك بعدم القيام بأي عمل يغير من الواجهات للمبنى ولا يستخدم الأجزاء المشتركة إلا فيما خصصت له، فنصت المادة التاسعة "لا يحق لأي مالك القيام بعمل من شأنه الإضرار بالهيكل الإنشائي أو التأثير على الواجهات، ولا يجوز له استخدام الأجزاء المشتركة إلا فيما خصصت له، ولا يجوز إشغالها بأي عوائق تؤثر في هذا الاستخدام".

ومن حقوق الملاك في الأجزاء المشتركة أنه يحق لأي مالك أن يحسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة ولكن اشترط المنظم موافقة جمعية الملاك والتي سيأتي إيضاح لها في المبحث الرابع من هذا البحث وهذا الحق نص عليه في المادة السادسة والعشرون من النظام "لأي مالك - بعد موافقة جمعية الملاك - أن يحسن على نفقته الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو جزء منها دون أن يغير من نوع استعمالها أو يلحق الضرر بالآخرين"

ومن التزامات الملاك في ملكية الطبقات والشقق وبعد من أهم الالتزامات على عاتق الملاك في العقار المشترك، لما له من أهمية في الحفاظ على العقار من التهلكة وكذلك إطالة العمر الافتراضي للعقار وهو سداد المبلغ المحدد لتكاليف صيانة الأجزاء المشتركة والحفاظ عليها، ولا يستطيع المالك أن يتخلص من التزامه بالإسهام في هذه التكاليف عن طريق التخلي عن نصيبه في الأجزاء المشتركة، ونجد أن المنظم نص صراحة على ذلك في المادة الرابعة والعشرون في الفقرة الرابعة من النظام "على كل مالك دفع مبلغ اشتراكه في تكاليف إدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء المشتركة، وليس لأي مالك التخلي عن حصته في الأجزاء المشتركة بغية التخلص من الاشتراك في تكاليف حفظها أو صيانتها" (النظام السعودي لملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، 1441هـ، ص. 15)

ومن التزامات الملاك في الأجزاء المشتركة التزامه بتكاليف سداد مبالغ الخدمات العامة في العقار المشترك، ونصت المادة السابعة والثلاثون من اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها على حيث وضع المنظم السعودي ذلك الالتزام بأنه "في حال وجود عدادات مشتركة لأي من الخدمات العامة بين وحدات عقارية مفروزة أو أجزاء مشتركة؛ يلتزم كل مالك بسداد القيمة التي تحددها الجمعية العامة"¹²

المبحث الرابع: إدارة الأجزاء المشتركة

في أنظمة الدول العربية التي تأخذ بنظام الطبقات والشقق أجازت أن يكون الملاك فيما بينهم اتحاداً لإدارة العقار المشترك، وذلك خلافاً لما هو مقرر في القانون الفرنسي الصادر سنة 1938م حيث أن اجتماع الملاك في اتحاد إجباري يتم بقوة القانون

¹¹ المادة التاسعة من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، 1441

¹² المادة السابعة والثلاثون من اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، 1441

(مغيب، 2008، ص 116). وقد اخذ المنظم السعودي بالاتجاه الفرنسي في وجوب تكوين اتحاد لإدارة العقار المشترك، فنصت المادة الثانية عشر من النظام على "إذا بلغ عدد ملاك الوحدات العقارية المفروزة في عقار مشترك ثلاثة فأكثر؛ فعليهم أن يؤسسوا جمعية بينهم لإدارة شؤون ذلك العقار، وتسجيل تلك الجمعية لدى الهيئة، وإذا كان بيع الوحدة العقارية المفروزة على الخارطة فيكون تسجيل جمعية الملاك اعتباراً من تاريخ البدء في تسليم ثاني وحدة عقارية مفروزة"

المطلب الأول: إدارة الأجزاء المشتركة وتكاليفها

بيننا سابقاً أن المنظم السعودي خصص فصل في نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها يتعلق بالإدارة والصيانة، وذلك لأهمية المحافظة على العقار المشترك، حيث عرّف المنظم الصيانة في المادة الأولى من النظام بأنها "الأعمال اللازمة لحفظ العقار المشترك أو المجمع العقاري وحفظ منفعتهما" (النظام السعودي لملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، 1441هـ، ص. 2)

وفق المنظم السعودي في حسم ما قد يثار من نزاع في تحمل تكاليف الأجزاء المشتركة في حال تفاوتت انتفاع الملاك بالأجزاء المشتركة من مالك لآخر، حيث فرق المنظم بين نوعين من التكاليف، فالنوع الأول يمثل نفقات حفظ الأجزاء المشتركة وإدارتها وصيانتها، وهذه النفقات يتحملها جميع الملاك كل بنسبة حصته في تلك الأجزاء، وهذه التكاليف مثل نظافة الممرات والسلالم والواجهات وأجور الحراسة والإدارة، وبينت المادة السادسة والعشرون هذا النوع "يشترك كل مالك في تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة وإدارتها؛ كلٌ بقدر نسبة مساحة الجزء المفروز الذي يملكه إلى إجمالي مساحة الأجزاء المفروزة في العقار المشترك. ويجوز أن تختلف قيمة مساهمة المالك في تلك التكاليف باختلاف نوع استعمال الوحدة العقارية المفروزة إذا كانت ضمن عقار مشترك متعدد الاستعمالات "

أما النوع الثاني فيشمل تكاليف الصيانة والإدارة التي تخص بعض الملاك أو يتفاوتت الانتفاع بها ما بين الملاك بشكل واضح وجلي، ومن أمثلتها تكاليف صيانة المصاعد، وقد تطرق لها المنظم السعودي ووفق في قطع النزاع ووضع قاعدة قانونية يحتكم إليها حيث نصت على "يشترك الملاك المستفيدون حصراً من بعض الأجزاء المشتركة في تكاليف صيانتها وإدارتها كل بقدر نسبة مساحة الجزء المفروز الذي يملكه إلى إجمالي مساحة الأجزاء المفروزة المستفيدة من تلك الأجزاء المشتركة، ما لم يتفق على غير ذلك"¹³

المطلب الثاني: تكوين جمعيات الملاك ودورها في إدارة الأجزاء المشتركة

جمعية الملاك هي جمعية تتكون من جميع ملاك الطبقات والشقق في العقار المشترك، وقد تكونت لغرض غير الحصول على ربح مادي، وهذا الغرض هو إدارة الأجزاء المشتركة لمصلحة جميع الأعضاء (السنهوري، مرجع سابق، ص 1028)، ولتوفر هذه الشخصية المعنوية من المفترض وجود أكثر من مالك واحد. فتعريف الشخصية الاعتبارية بحسب ما ذكر د. مصطفى الزرقاء بأنها "شخص يتكون من اجتماع عناصر أو أشخاص أو أموال يقدره التشريع كيانياً قانونياً منتزعا منها مستقلاً عنها"، وقد عرّف المنظم السعودي جمعية الملاك في المادة الأولى من النظام بأنها "كيان يؤسسها الملاك - أو من يمثلهم - في عقار مشترك لغرض إدارة جميع شؤون ذلك العقار، وفقاً لأحكام النظام والنظام الأساسي"

¹³ المادة الرابعة والثلاثون من اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها 1441

ولجمعية الملاك إذن شخصية معنوية مستقلة عن شخصية ملاك الطبقات والشقق، وتبعا لذلك تكون لها ذمة مالية مستقلة، وقد أثبت المنظم السعودي هذه الصفة لجمعية الملاك حيث نص على " تتمتع جمعية الملاك بالشخصية المعنوية المستقلة - بعد تسجيلها وفق أحكام النظام - وتكون لها مالية مستقلة"¹⁴

نلاحظ في المادة السابقة بأن المنظم اشترط لإعطاء صفة الشخصية الاعتبارية تسجيلها وفق النظام، وقد بين المنظم من الجهة الإدارية المنوط بها عمل ذلك في الفقرة الثالثة من المادة الثانية عشر " تتولى الهيئة تسجيل جمعيات الملاك، وتنظم أعمالها، وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك"

ونجد بأن المقصود بالهيئة في المادة السابقة هي "الهيئة العامة للعقار" (المادة الأولى، النظام السعودي لملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، 1441هـ، ص. 1)

وكما بيننا في بداية المبحث بأن المنظم السعودي أوجب تكوين جمعية الملاك في حالتين:

الأولى إذا بلغ عدد ملاك الوحدات المفروزة في عقار مشترك ثلاثة أو أكثر. والحالة الثانية إذا كان بيع الوحدة العقارية المفروزة على الخارطة فيتوجب تسجيل جمعية الملاك من تاريخ البدء في تسليم ثاني وحدة عقارية مفروزة. وعرف المنظم البيع على الخارطة في اللائحة التنفيذية لنظام الوحدات العقارية وفرزها في المادة الأولى بأنها " بيع أو تأجير وحدة عقارية مفروزة قبل استكمال تشييدها"

وكما لاحظنا بأن المنظم السعودي أعطى الملاك في كثير الأحيان حرية الاتفاق على مخالفة بعض القواعد القانونية في النظام وهي القواعد المكملة التي تحدثنا عنها في المباحث السابقة، ولكن يتطلب على الملاك وجود نظام أساسي لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته، وهذا النظام الأساسي شرط من شروط تأسيس جمعية الملاك. ووضح المنظم في المادة الثانية عشر في الفقرة الرابعة الأحكام الواجب توفرها في النظام الأساسي حيث نصت على " يكون لكل جمعية ملاك نظام أساسي لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته بما لا يتعارض مع أحكام النظام، ويعد توافره شرطاً لتسجيل الجمعية. وتحدد اللائحة الأحكام الواجب توافرها فيه، على أن تشمل تلك الأحكام ما يلي:

أ- قواعد عمل الجمعية العامة والمدير.

ب- الأحكام المتعلقة باستعمال الأجزاء المشتركة وإدارتها.

ج- قواعد تحديد مبلغ اشتراكات الملاك المطلوب سدادها لإدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء المشتركة.

د- تحديد بداية السنة المالية لجمعية الملاك ونهايتها، وقواعد الصرف من ميزانية الجمعية، وأساليب المراقبة المالية.

هـ- القواعد التي تتبع عند انقضاء جمعية الملاك، وإجراءات تصفيتها"

ونجد أن المنظم حصر اختصاص جمعية الملاك ودورها على إدارة الأجزاء المشتركة بما لا يضر بالملاك ونص على هذا صراحة في المادتين الرابعة عشر من النظام " تعد جمعية الملاك ممثلة للملاك فيما يتعلق بالتصرفات التي تنشأ عن الأجزاء المشتركة"

والمادة السادسة عشر نصت على "ليس لجمعية الملاك أن تحد أو أن تقيد من حقوق المالك في التصرف بوحده العقارية المفروزة، أو في الانتفاع بها، أو بالأجزاء المشتركة في حدود الأغراض التي أعدت من أجلها، وبما لا يضر بباقي الملاك"

¹⁴ المادة الثانية عشر من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.

وتكون لجمعية الملاك جمعية عامة تتكون من جميع الملاك، وتعد من أهم مكونات جمعية الملاك فهي التي تعبر عن إرادة هذه الشخصية الاعتبارية بإصدار القرارات التي تنسب إليه، لذلك نصت المادة الخامسة عشر على أنه " يعد امتلاك وحدة عقارية مفرزة في عقار مشترك- مؤسسة له جمعية ملاك- قبولاً من المالك بالنظام الأساسي، والتزاماً منه بالقرارات التي تصدرها الجمعية العامة"

والقرارات التي تصدرها الجمعية العامة لجمعية الملاك قرارات ملزمة لجميع أعضاء الجمعية وصحيحة إذا وافق عليها عدد من الملاك تمثل نسبة ملكيتهم 75% إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفرزة، وهذه النسبة تعتبر الحد الأدنى لصحة القرار واعتماده، وأعطى المنظم جواز أن ينص النظام الأساسي للجمعية على نسبة أعلى من المذكورة في النظام وليس أقل من 75%¹⁵

ولما كانت جمعية الملاك مكونة من ملاك متعددين، لذلك كانت الجمعية في حاجة إلى شخص واحد لتنفيذ قراراتها، وهذا الشخص يسمى مدير العقار. وهو في الغالب شخص من بين الملاك أعضاء الجمعية، ويحق للملاك التعاقد من أي جهة لإدارة العقار المشترك، ويعين بالأغلبية المشار إليها في صحة قرارات الجمعية. وقد أعطى المنظم لمدير العقار وقراراته والتعاقدات التي يجريها قوة قانونية وذلك بجعلها سنداً تنفيذياً وفقاً لأحكام نظام التنفيذ، وقد نص على ذلك صراحة في النظام حيث جاء فيه "دون إخلال بما تقضي به الأنظمة ذات الصلة، تكون قرارات المدير عقود التعاملات التي يبرمها - وفقاً للصلاحيات المخولة له بموجب النظام - المتعلقة بالعقار المشترك أو المجمع العقاري بعد اعتمادها من الهيئة؛ سنداً تنفيذياً في مواجهة الملاك وفقاً لأحكام نظام التنفيذ. وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك"¹⁶

4. الخاتمة

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وتتابع النعمات، وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم، أما بعد، فهذه أهم النتائج والتوصيات التي توصلت إليها:

1.4. النتائج:

- 1- سنّ المنظم السعودي قواعد قانونية لقطع النزاع فيما يتعلق بالأجزاء المقتصر الانتفاع فيها على بعض الملاك دون غيرهم، وهذا ما لم تنص عليه الأنظمة القديمة.
- 2- أضاف النظام الجديد لملكية الوحدات العقارية وفرزها إدارتها حق المتضرر من الملاك في رفع الدعوى عند تغيير استعمال الملك للأجزاء المفرزة أو المشتركة.
- 3- أعطى المنظم السعودي لقرارات مدير العقار في مواجهة الملاك سواء لسداد الاشتراكات الواجبة عليهم أو للحفاظ على العقار المشترك قوة قانونية في جعلها سنداً تنفيذياً بعد اعتمادها من الهيئة.
- 4- نقل الإشراف من وزارة العمل والشؤون الاجتماعية ومن ثم وزارة الإسكان إلى الهيئة العامة للعقار، وهي الجهة المختصة بتنظيم القطاع العقاري في المملكة.

¹⁵ المادة الثامنة عشر الفقرة السادسة من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها

¹⁶ المادة الواحدة والعشرون من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها 1441

2.4. التوصيات:

- 1- لم يتطرق المنظم السعودي لحق الشفعة ولأن العقار المشترك له أحكام خاصة، مثل الاشتراك في الأجزاء المشتركة وتكاليف صيانتها، فالأولى من المنظم أن اعطى للملاك حق الشفعة على هذه الأجزاء حال البيع.
- 2- وضع عقوبات على عدم إنشاء جمعية الملاك أو عدم تفعيلها أو تصفيتيها بغير الطرق النظامية المقررة في النظام الأساسي للجمعية

5. المراجع

- السنهوري، عبد الرزاق. (دون تاريخ). الوسيط في شرح القانون المدني، الكتاب الثامن، حق الملكية. دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.
- مرسي، محمد كامل. (2005). شرح القانون المدني - الحقوق العينية الأصلية. منشأة المعارف، الإسكندرية.
- مغيب، نعيم. (2008). الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية. دار الحلبي للنشر.
- البشير، محمد، & طه، غني حسون. (دون تاريخ). الحقوق العينية - الأصلية والتبعية. وزارة التعليم العالي العراقي.
- القحطاني، مفلح، & العلايلي، بهاء الدين. (2005). أحكام الملكية في الفقه الإسلامي والقانون (الطبعة الثانية).
- المشوح، ماجد. (1424 هـ). أحكام ملكية الوحدات العقارية (رسالة ماجستير غير منشورة). المعهد العالي للقضاء، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.
- الرشيدي، حسين. (2018). تحديد الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات والشقق. مجلة الحقوق، (2).
- العنبي، صالح. (2018). إشكالات الانتفاع في نظام شقق التمليك. مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، (23).
- قيس، محمد. (2020). النظام القانوني للبناء المكون من طبقات وشقق ومحلات. مجلة العلوم القانونية والاجتماعية.

Doi: doi.org/10.52133/ijrsp.v6.63.8