

إشكالات الانتفاع في نظام شقق التمليك

د. صالح ناصر العتيبي*

الملخص:

يمثل نظام ملكية الشقق الحل المناسب لمشكلة ندرة الأراضي الصالحة للبناء بحيث يتم بناء العديد منها على مساحة أرض صغيرة، سواء كانت لأغراض سكنية أو تجارية أو استثمارية. وبالرغم من أن تنظيمها تشريعياً في الكويت يعود إلى منتصف السبعينات، فإنها لم تنتشر إلا مؤخراً حيث قامت بعض الشركات العقارية ببناء عمارات تقوم ببيع شققها للمواطنين بأسعار تتناسب مع قدراتهم المالية وحاجاتهم لتملك عقار في المناطق الداخلية، وهي صيغة تبنتها المؤسسة العامة للرعاية السكنية في بعض مشاريعها الإسكانية كأحد الحلول أمام تزايد عدد طلبات المواطنين الراغبين في الحصول على سكن بأسرع وقت وفي مواقع قريبة من المدينة.

وقد تبين من البحث وجود قصور تشريعي في القانون المدني الكويتي عند تنظيمه الملكية الشقق، وخصوصاً عند تناوله لكيفية انتفاع الملاك بالأجزاء المشتركة كمدخل البناء وساحاته والمصاعد والسلالم، فلم يعد كافياً ما تضمنه من قواعد قانونية في تنظيم الانتفاع بالملكية الشائعة بحسبان أننا أمام شيوع إجباري لا يجوز قسمته. ومن ثم لم يكن هناك من سبيل سوى اللجوء إلى نظام اتحاد الملاك لتنظيم الانتفاع بالأجزاء المشتركة وبما يؤدي إلى حسن الانتفاع بالأجزاء المفروزة وهي الشقق. وقد تبين لنا في هذا البحث أنه بالرغم من أن تنظيم اتحاد الملاك بأحكام تفصيلية تم بالمرسوم الأميري الصادر بتاريخ 1981/1/24، يصطدم بأن اللجوء إليه اختياري للملاك، مما يفوت أي قيمة عملية له، بالإضافة إلى عدم وجود جهة رسمية للإشراف على عمله. وقد رأينا أنه من المناسب لبيان أهمية اتحاد الملاك مقارنة القانون الكويتي بالقانون المصري متبعين في ذلك المنهج التحليلي المقارن.

كلمات دالة:

شيوع إجباري، أجزاء مشتركة، أجزاء مفروزة، اتحاد ملاك، اتحاد شاغلين.

* أستاذ القانون الخاص المشارك، كلية القانون الكويتية.

المقدمة:

حتى بعد التطور العمراني الحديث في الكويت ظلت الملكية العادية للعقارات، ومنها العمارات، هي السائدة، حيث يملكها مالك واحد أو أكثر وفقاً لقواعد الشيوخ العادي، وهذه الوسيلة الاستثمارية هي المفضلة لدى أصحاب رؤوس الأموال؛ إذ إن مخاطرها قليلة وأرباحها مضمونة نظراً لحاجة غير الكويتيين، ممن قدّموا للعمل، في استئجار شقة تتناسب مع صغر حجم عوائلهم ورغبتهم في السكن في المدن بأقل التكاليف، وخصوصاً أن القانون لا يسمح للأجنبي أن يملك عقاراً. أما الكويتيون فكانوا يفضلون السكن في فلل يملكونها ملكية خاصة، في ظل التسهيلات المقدمة لهم من الدولة.

ولم يغير من هذا الوضع صدور أول قانون لتنظيم ملكية الطبقات والشقق، وهو القانون رقم 39 لسنة 1976، ولا حتى صدور القانون المدني رقم 67 لسنة 1980 الذي ألغى القانون السابق وجاء بتنظيم جديد للملكية الطبقات والشقق في المواد من (848 إلى 874)، وتطبيقاً له صدر المرسوم الأميري باللائحة العامة لإدارة ملكية الطبقات والشقق بتاريخ 1981/1/21، وتضمن أحكاماً تفصيلية لتنظيم إدارة هذا النوع من الملكية، ومع ذلك لم يحظ نظام ملكية الطبقات والشقق باهتمام الفقه والقضاء في الكويت؛ فلم نعثر على أبحاثٍ متخصصةٍ تتناولها، ولا على حكم من القضاء سوى حكم وحيدٍ لا يتعلق بشقق في عمارة بل بمجموعة شاليهاتٍ على شاطئ البحر، ولكل شاليه مبنى مستقل ولكن تجمعها قسيمة واحدة، وقد يرجع ذلك إلى عدم انتشار هذا النوع من الملكية.

لكن في السنوات الأخيرة ظهرت إعلانات لشركاتٍ عقاريةٍ تباع شقق تمليكٍ في عماراتٍ قامت ببنائها لهذا الغرض. كما اتجهت الهيئة العامة للرعاية السكنية أمام تزايد طلبات المواطنين الراغبين في الحصول على سكن خاص وبسبب ندرة الأراضي القريبة من المدن إلى بناء فلل سكنية في مناطق جديدة بعيدة عن العمران، بالإضافة إلى الاستفادة من الأراضي داخل المدن، ولكن نظراً لصغر مساحتها، قامت ببناء أكبر عدد من الوحدات السكنية فيها، ومن ذلك 62 عمارة، تضم 310 شقة في منطقة شمال غرب منطقة الصليبيخات؛ وهي منطقة مميزة لوقوعها في محافظة العاصمة، وقربها من البحر؛ ترغيباً للمواطنين في الإقبال على تملك الشقق بدلاً من الفلل. ويشمل نظام ملكية الشقق نوعين من الملكية: ملكية خاصة مفرزة للشقة، وملكية شائعة للأجزاء المشتركة، يملكها جميع ملاك الشقق، ومن أمثلة الأجزاء المشتركة الأرض التي يقوم عليها البناء والمصعد والسلالم ومدخل العمارة.

وترجع خصوصية هذا النظام إلى أن مالك الشقة لا يمكنه الانتفاع بها إلا بتملكه حصة شائعة في الأجزاء المشتركة، وهذا يعني أنه شيوع إجباري لا يجوز قسمته ولا التصرف فيه بصورة مستقلة عن الشقة. والشيوع يثير مسألة تنظيم استخدامه من قبل الملاك المشتاعين، وهو أمر ليس بالسهل، فكثيراً ما يثار النزاع بينهم، وخصوصاً إذا كان شيوعاً إجبارياً لا يجوز قسمته، ولذلك قامت الهيئة العامة للرعاية السكنية مع ملاك الشقق بإشهار اتحاد ملاك شقق شمال غرب الصليبيخات بتاريخ 2016/10/9 لضمان حسن الانتفاع وحسن إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة في العقار، وفي هذا البحث سنتعرف على الطبيعة القانونية لملكية الشقق وإشكالات الانتفاع بها، وخصوصاً ما يتعلق بإدارة الأجزاء المشتركة، وتحديد ما إذا كان وجود اتحاد الملاك يؤدي إلى حل تلك الإشكالات، وذلك من خلال تقسيم البحث على النحو التالي:

المبحث الأول - ماهية حق الملكية في نظام شقق التمليك.

المبحث الثاني - دور اتحاد الملاك في تحسين الانتفاع بشقق التمليك.

المبحث الأول

ماهية حق الملكية في نظام شقق التمليك

تمهيد وتقسيم:

خصص القانون المدني الكويتي المواد (من 848 حتى 874) لتنظيم ملكية الطبقات والشقق، فبدأ بتحديد المقصود بهذا النظام في المادة 848/1 بقوله: «تسري نصوص المواد التالية على كل بناء أو مجموعة أبنية، لعدة أشخاص، كل منهم يملك جزءاً مفرزاً وحصّة شائعة في الأجزاء المشتركة». وبذلك يتبين بأن نظام ملكية الطبقات والشقق يتضمن نوعين من الملكية، الأول: ملكية مفرزة وهي الشقة، والنوع الثاني: ملكية شائعة شيوياً إجبارياً لملاك الشقق جميعهم أو بعضهم وتسمى بالأجزاء المشتركة للمبنى. ولكل نوع أحكامه الخاصة فرضها وجود ارتباط بين المالكيتين، وهو ما نبينه في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: ماهية الملكية المفترزة للشقة وأحكامها.

المطلب الثاني: ماهية الملكية الشائعة للأجزاء المشتركة وأحكامها.

المطلب الأول

ماهية الملكية المفترزة للشقة وأحكامها

إن وجود الشقة في نظام ملكية الطبقات والشقق حيث يملكها شخص ملكية مفرزة، أي تخصه وحده دون غيره من ملاك المبنى، الذين يشاركونه فقط في ملكية الأجزاء المشتركة ملكية شائعة شيوياً إجبارياً، هو ما يميز نظام ملكية الطبقات والشقق عن الملكية الشائعة في صورتها العادية، حيث لا يجبر المالك على البقاء في الشيو. وهذا الارتباط بين المالكيتين المفترزة والشائعة في ملكية الطبقات والشقق لا بد أن يلقي بظلاله على الأحكام الخاصة بالملكية المفترزة، وهو ما يقتضي التعرف أولاً على ماهية الملكية المفترزة للشقة وتمييزها عن الملكية الشائعة للأجزاء المشتركة، ثم نتطرق بعد ذلك إلى أحكامها القانونية وذلك في الفرعين التاليين:

الفرع الأول

تعريف الشقة

لم يُعرف القانون المدني الكويتي حق الملكية بوجه عام؛ أي بصرف النظر عن محل الحق، وإنما ذكر في المادة (810) منه مضمون حق الملكية، حيث قرر لصاحب الحق ثلاث سلطات، تمثل أوسع سلطات يخولها القانون لصاحب حق عيني، وبها يتمكن المالك من الانتفاع بجميع المزايا التي يوفرها الشيء محل الحق، وهذه السلطات هي سلطة استعمال الشيء واستغلاله، والتصرف فيه. ويقتصر الانتفاع بحق الملكية على المالك وحده دون سواه، فلا يشاركه أحد في ذلك.

وهذا الأمر يكشف عن أهم خصائص حق الملكية التي تميزه عن الحقوق العينية الأخرى، فهو حق جامع مانع دائم؛ حق جامع، حيث يعطي المالك كل ميزة يمكنه الحصول عليها من الشيء محل الحق، وهو حق مانع حيث يقتصر الانتفاع بتلك المزايا على صاحب الحق وحده، فلا يحق للغير مشاركة المالك في الانتفاع بالشيء محل الحق دون رضاه، وهو حق دائم ما دام الشيء محل الحق موجوداً.

أما ملكية الجزء المفرز في البناء متعدد الطوابق والشقق⁽¹⁾ فهو وحدة سكنية أو استثمارية أو تجارية توجد إلى جانب وحدات أخرى في مبنى يرتفع بشكل عمودي - وهو الغالب - أو يمتد أفقياً⁽²⁾. والوحدة المستقلة، عادة تسمى شقة، وتكون سكنية أو محلاً تجارياً أو مكتباً أو مخزناً يمتلكه شخص ملكية مفرزة وليست شائعة، يستأثر بها دون أن يشاركه فيها باقي ملاك الشقق في المبنى نفسه، فالشقة أعدت بطبيعتها للاستعمال الخاص من قبل مالكيها⁽³⁾.

وقد يمتلك الشقة أكثر من شخص، كما لو مات مالكيها وانتقلت ملكيتها إلى ورثته، ففي هذه الحالة يكون الورثة ملاكاً للشقة على الشيوع، ولكنه شيوع عادي وليس إجبارياً، إذ

(1) الطابق: كل وحدة من البناء الواحد غير مقسمة إلى شقق. الشقة: كل وحدة مستقلة من الطابق الواحد الذي يحتوي عدة شقق. انظر ذلك في الكتيب الإرشادي، الإصدار الرابع سنة 2001 لإدارة التسجيل العقاري والتوثيق بوزارة العدل، الكويت، ص 37.

(2) طعن بالتمييز رقم 2007/532 مدني، جلسة 2008/3/3 الذي طبق على 21 فيلا ممتدة أفقياً على شاطئ البحر أحكام المادتين 848 و849 مدني المتعلقين بملكية الطبقات والشقق على الرغم من أن كل بناء يشكل وحدة منفصلة عن الأخرى، وكل فيلا يملكها شخص واحد ولكنهم يشتركون جميعاً في الأجزاء المشتركة التي تخدم تلك الفلل، بحكم موقعها على شاطئ البحر، حكم منشور في مجلة القضاء والقانون، السنة 36، الجزء الأول، عدد أكتوبر 2011، ص 491.

(3) إسماعيل غانم، ملكية الطبقات والشقق، مجلة إدارة قضايا الحكومة، السنة الثامنة، العدد الثاني، أبريل 1964، ص 28.

إنه ينتهي في أي وقت كما لو تنازل الورثة عن نصيبهم لأحدهم. ويجب أن تكون الشقة محددة ومعروفاً موقعها ومساحتها، بحيث يمكن تمييزها، فلا تختلط بغيرها من الشقق أو الأجزاء المشتركة⁽⁴⁾.

ويتوقف نقل ملكية الشقة في عمارة تحت الإنشاء على اكتمال ترخيصها من البلدية كوحدة مفرزة، وهذا لا يكون إلا بعد الانتهاء من بنائها والموافقة على إيصال التيار الكهربائي لها، وقبل ذلك تظل العمارة مبنى واحداً لا مجموعة شقق، وتشمل الشقة كل ما في داخلها من معدات ومستلزمات وغرف وجدران داخلية تفصل بين مكوناتها من غرف وصلات ومطبخ وحمامات وممرات، وكذلك أنابيب المياه وأسلاك الكهرباء وأدوات صحية، وغير ذلك مما يخص الشقة وتقتصر منفعتها عليها وحدها، أي أنها وجدت لخدمة هذه الشقة فقط.

أما الجدران الرئيسية الخارجية للشقة والفاصلة بين شقتين، وكذلك هيكل البناء وقواعده الممتدة في باطن الأرض، التي تشكل قواعد تقوم عليها العمارة بأكملها فهي من الأجزاء المشتركة، وينطبق ذلك أيضاً على أرضية الشقة وسقفها ولكن البلاط والأخشاب والرخام أو السيراميك والديكور الذي يغطي الأرضية والسقف والجدران الخارجية أو الفاصلة بين شقتين فهي من مكونات الشقة ويملكها مالك الشقة ملكية خاصة، فهي وضعت لمنفعته دون سواه⁽⁵⁾.

ولا يعتبر سطح العمارة من أجزاء الشقة التي تقع في الدور العلوي وإنما يعد من الأجزاء المشتركة المملوكة على الشيوع لجميع ملاك الشقق.

ويثور تساؤل بالنسبة لنوافذ الشقة وبلكوناتها مفاده: هل تعد من مكونات الشقة ومن ثم تكون مملوكة ملكية مفرزة لمالك الشقة استناداً إلى أنها مخصصة لاستعمال المالك وحده دون أن يشاركه أحد من ملاك الشقق الأخرى، أم أنها تعد من الأجزاء المشتركة؛ كونها تعد جزءاً من الجدران الرئيسية الخارجية التي توجد بها؟ والجدران الرئيسية الخارجية لا خلاف في اعتبارها من الأجزاء المشتركة المملوكة لجميع ملاك الشقق على الشيوع. يذهب بعض الفقه⁽⁶⁾ إلى عدم أهمية هذه المسألة فمالك الشقة التي توجد بها هذه

(4) وفقاً للدليل الإرشادي الصادر عن إدارة التسجيل العقاري، مرجع سابق، ص 37، نجد تعريفاً لعقد تملك طابق أو شقة بأنه عقد يحتوي على بنود عقد البيع العادي، ولكن به رقم البناية ورقم الطابق ورقم الشقة موضوع العقد ومساحتها ومحتوياتها من الغرف والمنافع، بالإضافة إلى الأجزاء المشتركة.

(5) عبد الرازق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، جزء 8، حق الملكية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص 918.

(6) سمير كامل، النظام القانوني لملكية الشقق، ط 1، دار النهضة العربية، القاهرة، 1985، ص 17.

النوافذ والبلكونات لا يجوز له التعديل فيها حتى وإن اعتبرت مملوكة له ملكية خاصة؛ إذ لا يسمح له القيام بأي عمل يخل بالمظهر العام الخارجي للبناء⁽⁷⁾.

وأخيراً فإن المادة (849) مدني كويتي بعد أن ذكرت أمثلة لبعض الأجزاء المشتركة نصت في فقرتها الثانية على أن كل ما سبق ذكره من أمثلة يمكن أن يوجد اتفاق على خلاف حكمها، أي لا تعد من الأجزاء المشتركة وإنما من الأجزاء المفرزة، كأن يوجد شرط في سند الملكية يعتبر أن جزءاً من ساحة المبنى مملوكة ملكية مفرزة لصاحب شقة تقع في الدور الأرضي، أو أن يتفق على أن السطح يكون ملكية مفرزة لصاحب الشقة التي تقع في الدور العلوي وهكذا.

ولذلك يعرف البعض⁽⁸⁾ مكونات الملكية المفرزة التي تمثلها الشقة وما يلحق بها بأنها الأجزاء من المباني أو الأراضي المخصصة للاستعمال الخاص للمالك معين.

الفرع الثاني

أحكام الجزء المفرز في ملكية الطبقات والشقق

تنص المادة (854) مدني كويتي على أنه: «لكل مالك أن يتصرف في الجزء المفرز الذي يملكه، وله أن يستعمله وأن يستغله بما لا يتعارض مع التخصيص المنفق عليه أو ما أعد له، «ويعني ذلك تطبيق المبدأ العام في حق الملكية، فيكون للمالك أن يتصرف في الجزء المفرز، شأنه في ذلك شأن أي مالك، سواء أكان التصرف معاوضة أم تبرعاً، وله أن يتصرف لمن يشاء سواء أكان المتصرف إليه من الملاك الآخرين أم من غيرهم، وله أن يتصرف فيه تصرفاً واحداً، كما له أن يقسم الشقة ويتصرف في قسم منها، ويستبقى الجزء الآخر أو يتصرف فيه لغير المتصرف إليه الأول، كما له أن يجري عليه ما يشاء من التعديلات أو التحسينات أو أن يتصرف فيه تصرفاً ناقلاً للملكية، فله أن يبيعه أو يهبه لمن يشاء، أو أن يتصرف فيه بغير ذلك من التصرفات كأن يؤجره أو يرهنه⁽⁹⁾ دون حاجة

(7) وفي هذا الشأن تنص المادة 857 من القانون المدني الكويتي على أنه: «لا يجوز لأي مالك أن يقوم بعمل من شأنه أن يهدد سلامة البناء أو يغير في شكله أو مظهره الخارجي». وفي التعليق على هذه المادة في المذكرة الإيضاحية للقانون المدني، إصدار الفتوى والتشريع، الطبعة الرابعة سنة 2004، ص 643: «وهو حكم عام يصدق على كل عمل سواء في الجزء الذي يملكه الشريك مفرزاً أو في الأجزاء المشتركة.. ولا يجوز لصاحب الشقة طلاء الحوائط من الخارج أو طلاء النوافذ بألوان تتنافر مع المظهر الخارجي للبناء وتشوه مظهره».

(8) سمير كامل، المرجع السابق، ص 62؛ حمد بن محمد العبري، ملكية الشقق والطبقات، دار النهضة العربية، القاهرة، 2010، ص 15؛ ذنون يونس المحمدي، التنظيم القانوني لملكية الطبقات والشقق في العمارات، دار النهضة العربية، القاهرة 2008، ص 74.

(9) المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي، ص 640.

لأخذ موافقة باقي ملاك الشقق حتى ولو وجد اتحاد الملاك ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك - على ما سنرى - وإذا باع المالك شقته فلا يكون لملاك الشقق الأخرى في العمارة حق في استردادها عن طريق الشفعة؛ فهو يملك الشقة ملكية مفرزة وليست شائعة؛ إذ إن الشيوع موجود فقط في ملكية الأجزاء المشتركة التي تتبع ملكية الشقق والفرع يتبع الأصل في الأحكام، والعكس غير صحيح، ومن ثم فملاك الشقق الأخرى هم مجرد جيران له ولا شفعة عن طريق الجوار⁽¹⁰⁾.

ووفقاً للقواعد العامة لحق الملكية بتقيد سلطات مالك الشقة بالقيود التي تتقيد بها جميع الحقوق بوجه عام ومنها ما ذكرته المادة (30) من القانون المدني من عدم إلحاق ضرر بالغير يكون ضرراً فاحشاً غير مألوف، الذي هو أحد معايير مبدأ عدم جواز التعسف في استعمال الحق.

ولهذا القيد أهمية خاصة في مجال ملكية الطبقات والشقق؛ نظراً للجوار الخاص والقريب جداً الذي يربط الملاك بعضهم ببعض، فالشقق الخاصة بكل منهم يضمها مبنى واحد. وعلى ذلك لا يجوز لمالك شقة أو أحد من الساكنين معه أن يقوم بأي عمل يترتب عليه إزعاج لساكني الشقق الأخرى، وخصوصاً الشقق التي هي في الدور نفسه أو في الدور الأسفل منه مباشرة، وكذلك لا يجوز له أن يقوم بأي عمل في شقته يكون من شأنه إضعاف متانة العمارة أو تشويه مظهرها العام⁽¹¹⁾.

وبالإضافة للقيود العامة لحق الملكية، فإن مالك الشقة يتقيد أيضاً بقيود خاصة فرضها نظام ملكية الطبقات والشقق بما يعرف بفكرة «تخصيص العقار». وهذه الفكرة لا يرجع إليها لتحديد حقوق كل مالك على شقته فقط، وإنما أيضاً لمعرفة حقوق مجموع ملاك الشقق لتحقيق التوازن بين الحقوق الشخصية لمالك الشقة والحقوق الجماعية لملاك الشقق.

(10) يذهب بعض الفقه إلى أن الأخذ بالشفعة في نظام شقق التمليك يتعارض مع الهدف الأساسي من هذا النظام الذي يتوخى منه أن يكون حلاً لأزمة الإسكان، وذلك ببناء العقارات بقصد توزيع وحداتها بطريق البيع لأكثر عدد من الأفراد، وإجازة استرداد الشقق المباعة بالشفعة، يؤدي إلى تجميع أكبر عدد من وحدات البناء في يد مالك واحد، كما أنه يؤدي إلى عزوف الناس عن شرائها. انظر ذلك في: محمد علي قيس، ملكية البناء المتعدد الملاك: دراسة مقارنة بين القانون المدني اليمني والقانون المدني المصري والفقه الإسلامي، دار النهضة العربية، القاهرة، 2010، ص 262.

(11) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 918، وإسماعيل غانم، مرجع سابق، ص 29؛ محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني الكويتي: دراسة مقارنة، ط 2، مطبوعات جامعة الكويت، 1998، ص 354.

إن فكرة تخصيص ملكية الشقة فرضها وجود رابطة بين ملكية الأجزاء الخاصة، أي الشقق، وملكية الأجزاء المشتركة، حيث يستحيل الانتفاع بالشقة باستقلال عن الأجزاء المشتركة، ومن ثم فأي تصرف قانوني في الشقة ينسحب تلقائياً على الأجزاء المشتركة دون حاجة للنص على ذلك وفقاً للمادة (852) من القانون المدني الكويتي.

فبناء على فكرة تخصيص العقار المقسم إلى شقق قد يوجد اتفاق بين ملاك الشقق على تقييد حرية مالك الشقة في الانتفاع أو التصرف فيها، فمثلاً لهم أن يتفقوا على تحديد أوجه استعمال الشقة كأن يتفقوا على أنها مخصصة للسكن فقط دون باقي أوجه الاستعمال، فلا يجوز أن تستخدم لممارسة التجارة أو استخدامها مخزناً. كما قد يكون الاتفاق بحظر تأجيرها على العزاب. وقد يكون الاتفاق بحظر بيعها لأجنبي عنهم، أو عدم جواز تقسيم الشقة إلى عدة أجزاء؛ بحيث يتم التصرف في كل جزء منها لشخص معين، سواء ببيعها أو بتأجيرها أو بغير ذلك من التصرفات. وقد يكون الباعث على مثل هذا الاتفاق، كما تقول المذكرة الإيضاحية للقانون المدني، هو الاحتفاظ بمستوى معين للمبنى والحد من عدد الأشخاص الذين ينتفعون به، وبذلك ينشأ لملاك الشقق حق ارتفاق مقرر على الشقة لمصلحة الشقق الأخرى، فيخضع لأحكام حق الارتفاق وبخاصة من حيث إنه لا يشترط له مدة معينة⁽¹²⁾.

ومع ذلك فإن أي اتفاق بين ملاك الشقق يحد منه القيد المنصوص عليه في المادة (853) مدني كويتي في فقرتها الأولى التي أجازت للملاك بأغلبية ثلاثة أرباع الحصص أن يضعوا نظاماً لضمان حسن الانتفاع بالعقار وإدارته، ثم جاءت الفقرة الثانية من المادة نفسها لتمنع بقاعدة أمرة أن يتضمن هذا الاتفاق قيوداً على ملكية الأجزاء المفزعة أو المشتركة، لا يبررها تخصيص هذه الأجزاء أو موقعها، فمثلاً إذا كان المبنى مخصصاً كشقق سكنية فلا يجوز أن ينص نظام الاتفاق بين الملاك على تحديد الساكنين بعدهم، فذلك لا يبرره تخصيص الوحدة كشقة سكنية ولا سيما إذا كانوا من عائلته.

وفي المقابل إذا كان العقار مخصصاً كمحال تجارية، فمما يتعارض مع هذا التخصيص فرض قيد يتضمن وجوب إغلاق المحال في وقت مبكر جداً. أما القيد الذي يمنع نشاطاً تجارياً معيناً قد يسبب إزعاجاً لسكان العمارة، فذلك لا يتعارض مع تخصيص العقار كمحال تجارية⁽¹³⁾.

(12) المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي، مرجع سابق، ص 640.

(13) كأن يمنع تأجيرها لمقهى مخصص لتدخين الشيشة.

وفي تبرير ما جاءت به الفقرة الثانية من المادة (853) المذكورة تقول المذكرة الإيضاحية: إن هذا النص جاء لتجنب ما قد يحدث من وضع قيود، في النظام الاتفاقي على الملكية تفقدها كثيراً من مزاياها، وخصوصاً، إن الراغب في التملك قد يقبل ما يرد في النظام المعد من قبل لشدة حرصه على التملك أو لعدم تقديره لمدى القيود الواردة في النظام على الملكية، لذلك يكون المالك الشقة حتى ولو كان قد وافق على هذا القيد أن يطلب من القضاء اعتباره باطلاً لمخالفته قاعدة قانونية أمره⁽¹⁴⁾.

وأخيراً كما للمالك الشقة من حقوق على ملكيته المفروزة، فإنه يتحمل وحده التزامات حفظها وصيانتها، بل يكون لمالك الشقق الأخرى إلزامه بإجراء صيانة لشقته إذا كان يترتب على عدم إجرائها ضرر لشققهم، كما لو امتنع مالك شقة عن تصليح تسرب مياه في حمام شقته قد يؤدي إهماله إلى وصول المياه إلى الشقة التي تقع أسفل منه مباشرة، وسنرى في المبحث الثاني أن اتحاد الملاك يملك أيضاً هذا الشيء.

المطلب الثاني

ماهية الملكية الشائعة للأجزاء المشتركة وأحكامها

إن أساس تنظيم ملكية الطبقات والشقق هو وجود شيوع إجباري بين الملاك في الأجزاء المشتركة، فلا يستطيع أي مالك منهم الانتفاع بملكيتهم المفروزة إلا بالاعتراف له بحصة شائعة في ملكية الأجزاء المشتركة؛ ولذلك من المهم بيان ماهية الأجزاء المشتركة، ثم بيان الأحكام القانونية الخاصة بها وذلك في فرعين على النحو التالي:

الفرع الأول

تعريف الأجزاء المشتركة

يمكننا استخلاص تعريف للأجزاء المشتركة من خلال تعريف القانون المدني للشروع الإجباري الذي تعد ملكية الطبقات والشقق تطبيقه الوحيد في القانون المدني الكويتي. ووفقاً للمادة (847) يقصد بالشروع الإجباري المال الذي يتبين من خلال الغرض الذي أعد له أنه يجب أن يبقى شائعاً، فلا يجوز للشريك أن يطلب قسمته، ولا أن يتصرف في حصته تصرفاً يتعارض مع ذلك الغرض، وينطبق ذلك على الأجزاء المشتركة. ويعرف بعض الفقه⁽¹⁵⁾ الأجزاء المشتركة بأنها أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك لجميع ملاك الشقق.

(14) المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي، مرجع سابق، ص 639.

(15) محمد كامل مرسي، الحقوق العينية الأصلية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005، ص 242.

ولإيضاح المقصود بالأجزاء المشتركة ذكرت المادة (849) أمثلة لما يعد من الأجزاء المشتركة وقد جاء نصها وفقاً لما يلي: «تشمل الأجزاء المشتركة: الأرض، وهيكل البناء، وأجزاءه وملحقاته غير المعدة للاستعمال الخاص بأحد الملاك، وتشمل بوجه خاص:

أ- الأرض المقام عليها البناء، والأفنية، والممرات الخارجية، والحدائق، ومواقف السيارات.

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

ج- المداخل، والممرات الخارجية، والسلالم، والمصاعد.

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

هـ- الأماكن المخصصة للخدمات المشتركة.

و- كل أنواع الأثاث والأجهزة إلا ما كان منها داخل أحد الأجزاء المفردة وتقتصر منفعتها على مالك هذا الجزء.

وكل ما سبق ما لم يرد في سندات الملك ما يخالفه.

ومن جهة أخرى نصت المادة (850) من القانون المدني على ما يلي: «1- الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض الملاك فقط تكون ملكاً مشتركاً لهؤلاء الملاك. 2- وبوجه خاص تكون الحواجز الفاصلة بين جزأين من أجزاء الطبقة ملكاً مشتركاً للمالكين». وهكذا يتضح لنا من المادتين المذكورتين أن هناك نوعين من الأجزاء المشتركة:

النوع الأول- أجزاء مشتركة بين جميع الملاك:

وهي التي ورد ذكرها في المادة (849) المذكورة، ومن خلال ما ذكرته من أمثلة للأجزاء المشتركة يتبين - كما تقول المذكرة الإيضاحية⁽¹⁶⁾ - وجود ثلاثة معايير لتحديد الأجزاء المشتركة هي: الأرض، وهيكل البناء، وأجزاء البناء وملحقاته غير المعدة للاستعمال الخاص بأحد الملاك.

المعيار الأول- الأرض:

يقوم البناء على الأرض، فلا يوجد، أي مبنى يمثل عقاراً لا يستند في وجوده إلى أرض معينة تمتد فيه قواعده والتي هي الأساس الذي يرتفع عليها البناء، فقواعد البناء وأساساته يتم تثبيتها في باطن الأرض، وكلما زاد ارتفاع البناء كلما امتدت قواعده بعيداً

(16) المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي، مرجع سابق، ص 635.

في باطن الأرض لتثبيتته ولكن من الجائز وجود مالك لأرض يملكها ملكية مفرزة إلى جانب من يملك البناء المقام على هذه الأرض ملكية مفرزة بالكامل أو جزء من البناء، وهو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المدني عند تعليقها على المادة 849 المذكورة حينما نصت: «وهذا التحديد للأجزاء المشتركة هو الأصل، ويمكن أن يتفق على خلافه كما لو بنى شخص البناء وبدأ في تمليكه طبقات أو شقق واحتفظ لنفسه بملكية الأرض كلها...».

المعيار الثاني - هيكل البناء:

ويقصد به أساسات وقواعد المبنى التي تكون تحت الأرض وعلى سطحها وترتفع بارتفاع المبنى لتصل إلى سطحه، بحيث يقوم المبنى بالكامل على القواعد التي تشكل هيكله ويستفيد منها جميع ملاك الشقق، وهي تعد من ضروريات البناء ولازمة لارتفاع ملاك الشقق بملكيتهم المفرزة. ويشمل هيكل البناء الجدران الرئيسية التي تمتد بين قواعد، ومنها يتكون مظهر المبنى الخارجي، ومن ثم يكون معيار هيكل البناء ضرورياً ولا يمكن استبعاده من الأجزاء المشتركة للبناء إذا كان البناء متعدد الطبقات، أما إذا كانت المباني ممتدة أفقياً بحيث توجد عدة مبان، كل مبنى يشكل وحدة قائمة بذاتها، ولكل وحدة هيكلها المستقل، فلا يطبق معيار الهيكل لتحديد الأجزاء المشتركة، إذ إن الشيوخ يقتصر على الممرات والساحات والطرق وغير ذلك⁽¹⁷⁾.

المعيار الثالث - أجزاء البناء وملحقاته غير المعدة للاستعمال الخاص بأحد الملاك:

وتشمل مداخل المبنى وممراته الداخلية والأفنية والسلالم والمصاعد والأماكن المخصصة للخدمات المشتركة كغرفة الحارس وغرفة الكهرباء والأنابيب والأجهزة الرئيسية المخصصة لخدمة الشقق ككل دون أن تكون داخلة في شقة معينة وتقتصر منفعتها على مالك هذه الشقة.

وبالنسبة لهذا المعيار نرى أنه يصعب استبعاده جميعه من الأجزاء المشتركة وإن كان من الممكن استبعاد بعضه، فمثلاً يمكن الاتفاق بين الملاك على اقتصار مدخل معين لمالك شقة تقع في الدور الأرضي يستقل باستخدامه وحده، عندئذ يخرج هذا المدخل من الأجزاء المشتركة ليدخل في الملكية المفرزة لمالك تلك الشقة، في حين لا يتصور وجود اتفاق على تخصيص المصعد أو السلم لمالك شقة معينة دون الباقيين، أي استبعادهما من الأجزاء المشتركة، وإلا فكيف يصل أصحاب الشقق في الأدوار العليا إلى شققهم؟

(17) طعن بالتميز رقم 2007/532، جلسة 2008/3/3.

النوع الثاني - الأجزاء المشتركة بين بعض الملاك:

يقرر القانون المدني في المادة (850) وجود أجزاء مشتركة بين بعض الملاك، ويضرب لذلك مثلاً في الجدران الفاصلة بين جزأين من أجزاء الطبقة الواحدة، حيث تعد ملكاً مشتركاً للمالكين دون ملاك الشقق الأخرى، ويمكن أن نضيف إليها المدخل الخاص بأحد الأدوار الذي يفصل بين شققه، وخصوصاً إذا كان معزولاً عن السلم والمصعد.

الفرع الثاني

الأحكام القانونية للملكية الأجزاء المشتركة

نظراً لأهمية الأجزاء المشتركة من حيث إنها لازمة لانتفاع ملاك الشقق في ملكيتهم المفترزة، وكذلك تحديد حقوق والتزامات الشركاء في الأجزاء المشتركة مما يقتضي تحديد حصة كل منهم فيها، وهو ما نبينه تالياً:

أولاً- تحديد حصة كل شريك في الأجزاء المشتركة:

الأصل أن من يملك جزءاً مفترزاً في المبنى يكون في الوقت نفسه مالكاً حصة شائعة في الأجزاء المشتركة حتى وإن لم ينص على ذلك في اتفاق التملك، وهو ما بينته المادة (848/2) من القانون المدني، ولكن ذلك يعد قرينة قانونية بسيطة يجوز إثبات وجود اتفاق على خلافها، وقد تقدم استبعاد مثل هذا الاتفاق في الأرض المقام عليها المبنى وفي هيكل المبنى، وإن من الممكن تصور تلك الاتفاقات في الأجزاء الأخرى للمبنى.

ولما كانت المادة (852) من القانون المدني نصت على أن الأجزاء المشتركة لا تقبل القسمة، وهو ما يميز الشيوع الإجباري عن الشيوع العادي، فإن ذلك لازمه أننا نكون بصدده حصص توزع على الشركاء وتوزيعها يكون وفقاً لما نصت عليه المادة (851) مدني، التي قررت أن حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة تكون بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه مفترزاً، وفي تقدير قيمة الجزء المفترز يعتد القانون بعنصرين فقط هما: مساحة الجزء المفترز، فكلما زادت مساحة الشقة زادت قيمتها وبالتالي مساهمة مالكيها في قيمة المبنى ككل.

أما العنصر الثاني فهو موقع الجزء المفترز بالنسبة للمبنى، فلا شك أن الشقة التي تقع في الدور الأرضي ولها مدخل خاص وربما فناء خاص أو حديقة خاصة تكون لها قيمة أكبر من الشقة الموجودة في الطوابق العليا، حيث يكون الوصول إليها عن طريق المصعد ولها

مدخل مشترك مع شقق أخرى. أما باقي العناصر التي قد تؤثر وتزيد من قيمة الشقة فلا اعتبار لها في تقدير قيمة الجزء المفروز ومن ثم حصة مالكيها في الأجزاء المشتركة، كما لو تميزت شقة على غيرها من الشقق بجودة وجمال تشطيبها من الداخل أو بسبب ما استخدم في بنائها من الداخل بمواد مرتفعة القيمة، سواء من الأخشاب أو الأدوات الصحية أو الكهربائية أو غير ذلك⁽¹⁸⁾، كما لا يؤخذ في الاعتبار نوع استعمال الشقق كما لو كان المبنى مكوناً من شقق سكنية أو محلات تجارية⁽¹⁹⁾.

وإذا كان تقدير قيمة الجزء المفروز، وخصوصاً ما يتعلق بعنصر الموقع الذي قد يختلف من وقت لآخر فإن القانون المدني الكويتي قد أعتد بقيمتها وقت إنشاء المبنى، ومن ثم لا عبرة لما قد يطرأ من ارتفاع في قيمة الشقة بسبب تغير موقعها كما لو أصبحت الشقة أو المحل التجاري مطلين على حديقة أو شارع رئيسي بعد أن كانا يطلان على أرض فضاء أو شارع فرعي، والسبب في ذلك، كما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية هو أن: «تستقر نسبة ما يملكه كل شريك في الأجزاء المشتركة، فلا يعاد النظر فيها كلما حدث تغيير في الظروف المحيطة بالمبنى أو فيما يوجد داخل الشقة»⁽²⁰⁾.

ثانياً - حقوق والتزامات ملاك الشقق في الأجزاء المشتركة:

1 - حقوق الشريك في الأجزاء المشتركة:

تقدم أن حق كل شريك في الأجزاء المشتركة هو حق ملكية تطبق عليه أحكام الملكية الشائعة شيوياً إجبارياً، ومن ثم لا يجوز للشريك أن يطلب قسمتها، فالأجزاء المشتركة يجب أن تكون مملوكة ملكية شائعة لجميع الشركاء حتى يتمكنوا من الانتفاع بحصصهم المفروزة، وهو حكم يسري على جميع الأجزاء المشتركة من أرض وهيكل بناء، وجميع الأجزاء والملحقات الأخرى اللازمة لانتفاع الشركاء كالمصاعد والسلالم إلا إذا كان هناك جزء يسمح باستثنائه من قبل أحد الشركاء دون أن يحول ذلك من انتفاع باقي الشركاء بملكيتهم المفروزة وبشرط وجود اتفاق بهذا الشأن.

ولما كان الغرض من جعل الشيوياً إجبارياً للأجزاء المشتركة هو تمكين الشركاء من الانتفاع بملكياتهم المفروزة، فإن ذلك يوجب تلازماً بين ملكية الشقة وحصة مالكيها في الأجزاء المشتركة، وهو ما يجعل الثانية تابعة إلى الأولى وفقاً لنص المادة (852) مدني،

(18) المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي، ص 637.

(19) سمير كامل، مرجع سابق، ص 32.

(20) المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي، ص 638.

التي منعت أن يتصرف المالك في حصته الشائعة في الأجزاء المشتركة بصورة مستقلة عن ملكيته المفردة، بل إنها قررت أن التصرف في الجزء المفرد يشمل حصة المتصرف في الأجزاء الشائعة دون حاجة للنص على ذلك في الاتفاق، فمثلاً إذا باع مالك شقته فإن البيع يشمل أيضاً حصته الشائعة في الأجزاء المشتركة، وكذلك إذا قام بتأجيرها كان للمستأجر أن يستخدم الأجزاء المشتركة دون حاجة للنص على حقه في ذلك في عقدي البيع أو الإيجار، ويسري ذلك على الرهن وسائر التصرفات التي يجريها مالك الشقة، بل إنه لا يجوز التنفيذ الجبري على نصيب أي شريك من الشركاء في الأجزاء المشتركة مستقلاً عن ملكيته المفردة، أي: الشقة⁽²¹⁾.

ولمالك كل شقة أن يستخدم الأجزاء المشتركة كالمصعد أو السلم أو مداخل المبنى ومواقف السيارات، وغير ذلك مما يعد من الأجزاء المشتركة، وتنقيد سلطته في ذلك بالحد الذي يسمح بانتفاع باقي الملاك. فلا يستأثر بجزء معين من الاستخدام أو يبالغ فيه إلى حد التعدي على حقوق باقي الملاك الآخرين وفقاً لما نصت عليه المادة (855) مدني التي قيدت ذلك بثلاثة قيود، هي:

القيد الأول: أن يكون استعمال الشريك للأجزاء المشتركة بقصد انتفاعه بما يملكه مفرداً، فمثلاً لا يجوز للشريك في الشقق السكنية أن يستخدم مواقف السيارات بإيقاف السيارات الخاصة بمتجره أو مصنعه، وخصوصاً إذا كانت سيارات لنقل البضائع.

القيد الثاني: أن يستخدم الأجزاء المشتركة فيما خصصت له تلك الأجزاء، فلا يجوز للشريك مثلاً أن يستخدم مدخل المبنى أو ممراته أو الساحات الموجودة في المكان المخصص للسلم في تخزين ممتلكاته أو عرض بضاعته حتى ولو كان الجزء الذي يملكه مفرداً مخصصاً لعمله أو لتجارته، كأن يكون محلاً تجارياً أو مكتب حمامة أو عيادة طبية، فلا يجوز له أن يضع ملفات المكتب أو العيادة في مدخل المبنى أو المساحة المخصصة للسلم.

القيد الثالث: أن يراعي الشريك عند استخدامه للأجزاء المشتركة حقوق غيره من الشركاء، ذلك أن لكل شريك الحق في استخدام الأجزاء المشتركة، فيجب ألا يكون من شأن استعمال أحدهم للجزء المشترك حرمان غيره من الاستعمال أو عرقلة هذا الاستعمال على نحو يجعل بعض الشركاء أكثر انتفاعاً من غيرهم، وإنما يجب تحقيق التوازن بين حقوق الجميع.

(21) إبراهيم أبو الليل، الحقوق العينية الأصلية - حق الملكية، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، 2009، ص 376.

وأخيراً يكون لكل شريك الحق في أن يقوم بإجراء التعديلات على الأجزاء المشتركة، خلافاً للقواعد العامة في الشيوخ العادي التي تقضي بأن الشريك في الشيوخ ليس له أن يجري تعديلاً في الشيء الشائع، وإنما يكون التعديل من حق الشركاء مجتمعين أو على الأقل أغلبيتهم، ولكن قد يرغب شريك في إجراء تعديل يرى أنه يحقق مصلحته وترفض أغلبية الملاك تحمل نفقة إجرائه، فإن رغب هذا الشريك في تحمل نفقة التعديل وحده دون أن يرجع عليهم بشيء، فإن القانون يسمح له بذلك إذا توافرت ثلاثة شروط: الأول، أن يكون من شأن التعديل تحسين استعمال الجزء الذي حصل فيه التعديل، والشرط الثاني: ألا يترتب على التعديل تغيير في تخصيص تلك الأجزاء. أما الشرط الثالث: ألا يترتب على التعديل ضرر لباقي الملاك، فمثلاً يجوز للشريك أن يستبدل بأنابيب المياه أنابيب أوسع حتى تصل المياه إلى شقته الموجودة في الأدوار العليا على نحو أفضل أو أن يستبدل خزانات المياه بأخرى جديدة أو أن يقوم بتحمل رسوم تقوية التيار الكهربائي للمبنى بأكمله، أو أن يستبدل ببلاط مدخل المبنى نوعاً أفضل منه يسهل تنظيفه.

ومع ذلك لا تكفي الشروط السابقة بذاتها لانفراد الشريك بإجراء التعديلات على الأجزاء المشتركة فقد نصت المادة (856/2) مدني على أنه يجب قبل إجرائها الحصول على موافقة الجمعية العمومية للاتحاد إن وجد، وفي حالة عدم وجود اتحاد يجب الحصول على موافقة أغلبية ملاك ثلاثة أرباع الحصص، فإذا لم يتحقق ذلك، كان للشريك أن يطلب من المحكمة التصريح له بإجراء التعديل المطلوب. أما بالنسبة للأجزاء المشتركة بين بعض الملاك دون البعض الآخر، كما هو الحال في الحائط المشترك بين شقتين أو في المدخل الخاص بشقق دور معين، فإن استخدامه وتعديله يكون باتفاق هؤلاء الشركاء فقط دون باقي الملاك، فلهم مثلاً أن يضعوا فرشاً في مدخل الدور الفاصل بين شققهم.

2- التزامات ملاك الشقق في الأجزاء المشتركة:

أ- عدم الإضرار بالمبنى أو تشويه شكله الخارجي:

وفقاً للمادة (857) مدني يلتزم كل مالك شقة بالامتناع عن القيام بأي عمل من شأنه أن يهدد سلامة البناء أو يغير في شكله أو مظهره الخارجي، حتى وإن كان هذا العمل داخل شقته التي يملكها ملكية مفرزة، فمثلاً لا يجوز لمالك الشقة أن يضع فيها أشياء ثقيلة الوزن بما يهدد سلامة الشقة في الدور الأسفل، أو أن يضع فيها آلات يترتب على تشغيلها ارتجاجات قوية تؤثر على سلامة هيكل المبنى، كما لا يجوز لمالك شقة صبغها من الخارج بألوان تتنافر مع المظهر الخارجي للمبنى وتشوه جماله.

ب- مشاركة مالك الشقة في تكاليف حفظ وإدارة الأجزاء المشتركة:

يفرض نظام ملكية الطبقات والشقق على جميع ملاك الشقق تكاليف مالية لحفظ وإدارة الأجزاء المشتركة حتى يستطيع كل منهم أن ينتفع بشقته. وهذه المساهمة المالية كثيراً ما تؤدي إلى مشاكل لدرجة أنها تشكل سبباً في عزوف الكثيرين عن شراء شقة في نظام ملكية الشقق، ليس لأن هذه التكاليف تمثل في بعض الأحيان مبالغ مالية كبيرة فحسب، وإنما تثير أيضاً مسألة أخرى وهي أن انتفاع الملاك بالأجزاء المشتركة قد يتفاوت من مالك لآخر، وما يترتب على ذلك من وجود منازعات بينهم فيما يتعلق بتحديد حصة كل منهم في تلك المبالغ.

وقد تدخل القانون المدني الكويتي في حسم ما قد يثار من نزاع في هذا الشأن، حيث نص في المادة (858) على التفريق بين نوعين من التكاليف: النوع الأول، يمثل نفقات حفظ الأجزاء المشتركة وإدارتها وتجديدها، مثل نفقات نظافة الساحات ومداخل المبنى والسلم وواجهة المبنى وصيانة الأنايب المشتركة، وإضاءة سور المبنى ومداخله وأبوابه الخارجية، وأجور من يتولون الإدارة والحراسة والنظافة، فهذه يتحملها جميع الملاك كل بنسبة حصته في تلك الأجزاء على النحو الذي تطرقنا إليه في الفرع الأول من هذا المطلب.

أما النوع الثاني: فيشمل نفقات الخدمات المشتركة التي تخص بعض الملاك أو يتفاوت الانتفاع بها ما بين الملاك تفاوتاً واضحاً، ومن أمثلتها نفقات تشغيل المصعد، فمن تقع شقته في الدور الأرضي لا يستخدم المصعد فلماذا يتحمل نفقات تشغيله ونساويه بمن يملك شقة تقع في أعلى دور في العمارة إذا كانت تتكون من أدوار عديدة، بحيث يصعب الصعود إليها دون استخدامه للمصعد، ومن ثم يكثر استخدامه له، فمساواته مع من يسكن في الدور الأرضي ليست عادلة. وبحسب صياغة الفقرة الثانية من المادة (858) مدني كويتي تكون النفقات وفقاً لما يلي: «ومع ذلك فننفقات الخدمات المشتركة التي تخص بعض الملاك أو يتفاوت الانتفاع بها تفاوتاً واضحاً توزع بنسبة ما يعود منها على كل طابق أو شقة من منفعة».

ومما يلاحظ على هذه الصياغة أنها لم تنص على أن العبرة بالمنفعة التي تعود على شخص مالك الشقة، وإنما جعل العبرة بالمنفعة التي تعود على الشقة نفسها، وذلك حتى لا يتأثر قياس المنفعة بأشخاص المنتفعين، وإنما يكون القياس على ضوء اعتبارات موضوعية يراعى فيها موقع الشقة وحجمها وتخصيصها، ومن ثم يكون في مثالنا السابق عدم

تحميل مالك الشقة في الدور الأرضي بأية نفقات لتشغيل المصعد، فكل مالك لهذه الشقة لن يستخدم المصعد لعدم حاجته إليه، ومن ثم لا يقبل من مالك شقة تقع في الأدوار العليا ادعاه بأنه رياضي ويفضل الصعود إلى شقته عن طريق السلم ولن يستخدم المصعد وذلك للتهرب من نفقات تشغيل المصعد، فهذا الادعاء يستند إلى معيار شخصي وهو ما لم يأخذ به القانون الذي أخذ بمعيار موضوعي ينظر فيه للشقة نفسها وليس لمالكها.

ومع ذلك فالحل الذي أخذ به القانون المدني الكويتي ليس هو المعيار الأمثل للعدالة في حل مشكلة نفقات الخدمات المشتركة، ذلك أن التفرقة بين نوعي النفقات ليست بالدرجة من الانضباط التي تمنع التردد في اعتبار نفقة معينة من النوع الأول أو من النوع الثاني. كما أن توزيع نفقات الخدمات المشتركة بنسبة ما يعود منها من منفعة على كل شقة يمكن أن يثير الجدل، لذلك يرى بعض الفقه⁽²²⁾ أن الأقرب إلى العدالة أن تقاس المنفعة التي تعود على الملاك بالنظر إلى الانتفاع الفعلي الذي يراعى فيه مالك الشقة.

ويتبقى أن نشير إلى أن هذا التوزيع الذي نصت عليه المادة (856/2) مقررة بقاعدة مكملة بحيث يجوز لملاك الشقق أن يتفقوا فيما بينهم على توزيع آخر لتكاليف الأجزاء أو الخدمات المشتركة كأن توزع عليهم بالتساوي، أو بنسبة حصة كل منهم في الأجزاء المشتركة دون تفرقة بين نفقات حفظ وإدارة الأجزاء المشتركة ونفقات الخدمات المشتركة، وهو ما أوضحتها الفقرة الثالثة من المادة (858) ونصها: «3- كل ذلك ما لم يتفق على خلافه».

ومع ذلك فهناك صعوبة في إدارة الأجزاء المشتركة للعقار؛ فغالبية ملاك الشقق لا يجدون وقتاً للمبادرة إلى هذا العمل، أو أنهم لا يرغبون في الاصطدام ببعض الملاك المتعنتين، ومن ثم فإن إيجاد شخص اعتباري يتولى هذه المهمة كاتحاد ملاك قد يقضي على تلك الصعوبات وهو ما سنتطرق إليه في المبحث التالي.

(22) جابر محجوب علي وسامي الدريعي وخالد الهندياني: حق الملكية في القانون الكويتي، ط3، سنة 2012، ص 223.

المبحث الثاني

دور اتحاد الملاك في تحسين الانتفاع بشقق التمليك

تمهيد وتقسيم:

إذا كانت الملكية الشائعة للأجزاء المشتركة أمراً لا بد منه في التنظيم القانوني للملكية الطبقات والشقق، فلا أقل من إيجاد وسيلة تكفل لملاك الشقق حسن الانتفاع بتلك الملكية، ذلك أن انتفاعهم بملكيتهم المفردة للشقة يستلزم استخدامهم للأجزاء المشتركة، وهو ما يقتضي وجودها في حالة صالحة للاستعمال، وتتمثل هذه الوسيلة فيما نص عليه القانون من وجود اتحاد ملاك يسهم في الحفاظ على سلامة المبنى وأجزائه المشتركة وملحقاته، وضمان صيانتها وترميمه وتدعيمه وحراسته وتوفيره للخدمات التي يحتاجها سكان المبنى. ولمعرفة مدى فعالية اتحاد الملاك في القيام بالدور المطلوب منه، اقتضى الأمر مقارنته بتنظيمه في القانون المصري الذي أجريت عليه بعض التعديلات طالت حتى اسمه، حيث يسميه «اتحاد الشاغلين»، وهذا الأمر يقتضي أيضاً التعرف على الأجهزة التي يتكون منها كل من اتحاد الملاك في القانون الكويتي واتحاد الشاغلين في القانون المصري وذلك وفقاً للمطلبين التاليين:

المطلب الأول: مدى وجوب إنشاء اتحاد ملاك أو شاغلين في القانونين الكويتي والمصري.

المطلب الثاني: الأجهزة التي يتكون منها اتحاد الملاك في القانون الكويتي واتحاد الشاغلين في القانون المصري وكيفية ممارسة أعمالهما.

المطلب الأول

مدى وجوب إنشاء اتحاد ملاك أو شاغلين

في القانونين الكويتي والمصري

لعل أهم مسألة يثيرها نظام ملكية الطبقات والشقق هي إشكالية من يتولى إدارة الأجزاء المشتركة للمبنى؛ ذلك أنه يجب أن يكون هناك إدارة لتلك الأجهزة ولا يمكن تركها دون إدارة وإلا ترتب على ذلك صعوبة انتفاع ملاك الشقق، فكيف يستطيع صاحب الشقة في الأدوار العليا الوصول إلى شقته إذا تعطل المصعد أو إذا امتلأ مدخل العمارة بالأوساخ أو إذا تعرضت الأجهزة المشتركة، سواء أكانت أنابيب رئيسية أم كهرباء أم غير ذلك للسرقة

في حالة عدم وجود حارس لتلك الأجزاء، والأمر لا يخرج عن ثلاث فرضيات في مسألة إدارة الأجزاء المشتركة؛ الفرضية الأولى، وهي الأسوأ، وتكون في حالة عدم وجود نظام اتفاقي بين الملاك ولا اتحاد ملاك وهو أمر متصور حصوله باعتبار أن النظام والاتحاد يتطلبان وجود اتفاق بين الملاك، وقد لا يحصل مثل هذا الاتفاق عندئذ تطبق القواعد العامة في إدارة الملكية الشائعة أو تلك الواردة في المواد المنظمة للملكية الطبقات والشقق، وقد سبق أن تناولناها في الفصل الأول ووجدنا أنها لا تقدم حلاً عملياً، وخصوصاً فيما يتعلق بصيانة وإدارة الأجهزة المشتركة.

أما الفرضية الثانية، فهي أن تتم إدارة الأجزاء المشتركة وفقاً لنظام يتفق عليه الملاك الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع الحصص⁽²³⁾، فضلاً عن تطلبها موافقة عدد كبير من الملاك فإنها قد تصطدم بتعنت من لم يوافق منهم. أما الفرضية الثالثة، وهي الأفضل، وفيها يختار أغلبية الملاك إنشاء اتحاد ملاك تكون له شخصية قانونية مستقلة وأجهزة إدارية تتولى التعبير عن إرادته، ويضم جميع الملاك حتى من لم يوافق على إنشائه، وخصوصاً إذا اتفق الملاك على نظام اتفاقي إلى جانب إنشاء اتحاد للملاك، أي: اجتماع الفرضيتين الثانية والثالثة، فيألى أي حد يساهم اتحاد الملاك في حل مشاكل إدارة الأجزاء المشتركة في نظام ملكية الطبقات والشقق؟. ولكن نظراً لمحدودية تطبيق اتحاد الملاك في الكويت على أرض الواقع بما يمكننا من الوقوف على مزاياه وعيوبه، كان لا بد أن نقارن تنظيم اتحاد الملاك في القانون الكويتي مع تنظيمه في القانون المصري، الذي عدل أكثر من مرة لتجنب العيوب التي كشفها تطبيقه باعتبار أن السكن في مصر يغلب عليه نظام الشقق وخصوصاً في المدن الكبيرة.

وقد نص القانون المدني الكويتي في المادة (859/1) على أنه يجوز للملاك بأغلبية الأنصبة، أن يُكوّنوا اتحاداً لإدارة العقار وضمان حسن الانتفاع به، ومن ثم يكون إنشاء الاتحاد في القانون الكويتي مسألة جوازية للملاك على الرغم من أهمية وجوده، وقد قام المشرع بتسهيل إنشائه حيث لم يتطلب سوى موافقة أغلبية الحصص، أي: النصف زائد واحداً، وهذه الأغلبية أقل مما هو مطلوب لوضع النظام الذي يتفق عليه الملاك لإدارة الأجزاء المشتركة وفقاً للمادة (853) مدني كويتي، وهي ثلاثة أرباع الأنصبة. ومع ذلك لم يؤد هذا الأمر إلى إنشاء اتحادات ملاك للشقق في الكويت، فهي غير معروفة فلم يسمع بوجودها

(23) نصت المادة (1/853) من القانون المدني الكويتي على أن: «1 - للملاك بأغلبية ثلاثة أرباع الأنصبة أن يضعوا نظاماً لضمان حسن الانتفاع بالعقار وإدارته»، كما نصت المادة (1/860) من القانون نفسه على أنه: «1 - إذا لم يوجد اتحاد للملاك تكون إدارة الأجزاء المشتركة وفقاً لما يتم الاتفاق عليه في النظام المشار إليه في المادة (853) والقواعد العامة في إدارة الملكية الشائعة».

إلا مؤخراً عندما أعلنت المؤسسة العامة للرعاية السكنية في مؤتمر صحفي⁽²⁴⁾ عن إنشاء أول اتحاد ملاك كويتي لمشروعها الإسكاني الذي قامت ببنائه وتوزيعه على المواطنين من مستحقي الرعاية السكنية في المشروع الإسكاني الكبير الذي يقع في شمال غرب منطقة الصليبيخات على شاطئ البحر، ويتكون من 62 عمارة بها 310 شقة، وبررت المؤسسة رغبتها في إنشاء الاتحاد بأنه جاء لتشجيع الكويتيين على السكن العمودي ولإنجاح هذه التجربة التي ستحل المشكلة الإسكانية في الكويت بسبب ندرة الأراضي المطلوبة لبناء منازل للكويتيين نظراً لزيادة عدد الطلبات الإسكانية بشكل كبير. ولعل الملفت للنظر في مسألة جوازية إنشاء اتحاد الملاك ما ورد في المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي⁽²⁵⁾ من أنه بذلك قد حذا حذو القانون المصري⁽²⁶⁾. ولكن ذلك كان وقت صدور القانون المدني الكويتي في سنة 1980. فبعد هذا التاريخ صدر في مصر قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 الذي نصت المادة (72) منه على ما يأتي: «تنشأ اتحادات لشاغلي العقارات المبنية والتي لا يقل عدد وحداتها عن خمس وحدات،..... وعلى الوحدات المحلية وغيرها من الجهات المختصة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون ونظام اتحاد الشاغلين، إخطار شاغلي العقارات التي تسري عليها أحكام هذا الباب والتي لم يتم إنشاء الاتحاد بها للقيام بإنشاء اتحادات للشاغلين»، بل إن قانون البناء المصري المذكور لم يقف عند هذا الحد في جعل إنشاء اتحاد الملاك إلزامياً، فقد نص في المادة (73) منه على أنه: «في حالة عدم توفيق أوضاع اتحاد ملاك العقار القائم وقت العمل بهذا القانون أو عدم إنشاء اتحاد للشاغلين للعقار الذي تنطبق عليه أحكام هذا الفصل، تتولى الوحدة المحلية المختصة بالمحافظة الكائن بدائرتها العقار تعيين لجنة مؤقتة للإدارة مكونة من رئيس ونائب وأمين صندوق من غير الشاغلين تتولى المهام المنوط بها اتحاد الشاغلين، وذلك لحين اجتماع الجمعية العمومية وانتخاب مجلس إدارة لاتحاد شاغلي العقار»⁽²⁷⁾.

(24) منشور في جريدة الأنباء بتاريخ 2016/10/17، ص 6 تحت عنوان «خطوة لإنجاح السكن العمودي باعتباره لبنة لمشروعات مستقبلية مشابهة، إشهار اتحاد ملاك شمال غرب الصليبيخات».

(25) انظر المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي، ص 646.

(26) حيث كانت تطبق المادة (862) من القانون المدني المصري الصادر في سنة 1948 ونصها: «1 - حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات أو شقق جاز للملاك أن يكونوا اتحاداً فيما بينهم».

(27) جاء في تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب المصري عن المادة (73) من قانون البناء المذكورة أعلاه أنها تحقق هدفين، الأول: مواجهة تقاعس شاغلي العقار عن توفيق أوضاعهم في إنشاء أو تكوين اتحاد وفقاً للقانون. الثاني: تحفيز شاغلي العقار على الإسراع بتشكيل اتحاد للشاغلين حالة قيام لجنة مؤقتة من الوحدة المحلية تتصرف في شؤونهم الخاصة بصيانة العقار. ولا يوجد ما يحول دون تقاضي أعضاء اللجنة المؤقتة مكافأة شهرية عن عملهم تؤدي إليهم من مالية الاتحاد بعد تشكيله». مشار إليه في مؤلف: محمد عزمي البكري، مرجع سابق، ص 34.

ومن النصين السابقين يتضح أن القانون المصري قد استشعر أهمية وجود اتحاد ملاك للشقق وعدم ترك الأمر لاختيار الملاك؛ إذ إنهم قد يتقاعسون عن إنشائه، ولذلك أجبرهم على إنشاء اتحاد شاغلين إذا بلغ عدد وحدات العقار خمساً فأكثر، أما إذا كانت أقل من ذلك فيكون اختيارياً وفقاً لنص المادة (862) من القانون المدني المصري باعتباره القانون العام في هذا الشأن. أما قانون البناء المصري فهو قانون خاص في شأن تنظيم إدارة ملكيات الطبقات والشقق، وقد غير اسم الاتحاد من كونه (اتحاد ملاك) كما نص عليه القانون المدني المصري في المادة (862) إلى اتحاد للشاغلين؛ ليتناسب مع التوسع الذي أجراه عليه؛ حيث لم يعد قاصراً على ملاك الشقق، كما كان قبل صدور قانون البناء، بل ضم إليهم فئات أخرى من غير الملاك، ذكرتها المادة (77) من قانون البناء المصري المذكور ونصها: «يعد عضواً باتحاد الشاغلين كل من يشغل وحدة في العقار سواء أكان مالكا أم صاحب حق انتفاع أم مشترياً بعقد غير مسجل أو مستأجراً لها أم يحوزها بموجب سند قانوني، سواء أكان شخصاً طبيعياً أم اعتبارياً، كما يعتبر عضواً باتحاد الشاغلين مالك العقار كله أو بعضه ولو لم يكن من الشاغلين...».

ويلاحظ أن القانون الكويتي اكتفى بدور سلبي للجهة الإدارية المختصة؛ إذ اقتصر الأمر على قيام إدارة التسجيل العقاري بقيد اتحادات الملاك وشهرها⁽²⁸⁾ دون وجود إشراف أو مراقبة على أعمالها. أما القانون المصري فقد أعطى لجهات إدارية دوراً أكبر؛ فالمادة (76) من قانون البناء المصري المذكور نصت على أن تتولى الوحدات المحلية المختصة بكل محافظة، وهي إدارات حكومية، قيد الاتحادات وتحديث البيانات الخاصة بعضويتها ومتابعة قيامها بالتزاماتها، وتقوم بإنشاء سجل خاص لقيد اتحادات الشاغلين بكل وحدة محلية ويؤشر في هذا السجل على ما يرد للوحدة المحلية من محاضر الجمعيات العمومية وقراراتها والتظلمات من قرارات الاتحاد وأي شأن من شؤونه، بالإضافة إلى دورها الكبير في التحقق من إنشاء الاتحاد وفق ما نصت عليه المادة (73) المذكورة.

(28) نصت المادة (859) من القانون المدني الكويتي على ما يأتي: «3 - وينظم شهر اتحاد الملاك بقرار يصدر من وزير العدل». وتطبيقاً لذلك صدر القرار رقم 64 لسنة 1981 بنظام شهر اتحاد ملاك الطبقات والشقق، حيث نشر في جريدة (الكويت اليوم) العدد 1366. وتنفيذاً لمقتضيات ذلك، قام مدير إدارة التسجيل العقاري بشهر اتحاد ملاك عمارات شمال غرب الصليبخات الإسكاني بناء على طلب مدير عام المؤسسة العامة للرعاية السكنية المالكة لحصص عقارية بالمشروع الإسكاني وأربعة مواطنين موكلين عن ملاك شقق المشروع الذين يبلغ عددهم الإجمالي 245 مواطناً، وقد تحدد يوم الثلاثاء الموافق 2016/10/18 الساعة 4 عصراً موعداً لانعقاد جمعياته العمومية الأولى بمقر المؤسسة بجنوب السرة لانتخاب أعضاء مجلس الإدارة، واختيار مدير للاتحاد، وقد جاء في إعلان الشهر أن أغراض الاتحاد هي ضمان حسن الانتفاع وحسن إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة في العقار، وأن مدة الاتحاد غير محددة، وغير ذلك من البيانات. وقد نشر إعلان شهر الاتحاد في الجريدة الرسمية: كويت اليوم، العدد 1309، الصادر بتاريخ 2016/10/9، ص 29.

المطلب الثاني

الأجهزة التي يتكون منها كل من اتحاد الملاك واتحاد الشاغلين وكيفية ممارسة أعمالهما

سنعرض أولاً للأجهزة المكونة للاتحادين ثم لكيفية ممارسة أعمالهما، وذلك على النحو التالي:

الفرع الأول

الأجهزة التي يتكون منها اتحاد الملاك وكيفية ممارستها عملها في القانون الكويتي

وضع القانون المدني الكويتي أحكاماً للأجهزة التي يتكون منها اتحاد الملاك وكيفية ممارستها عمله بعدما اعترف له بالشخصية القانونية من تاريخ شهر الاتفاق على تكوينه. وحسناً فعل فاتحاد الملاك يفتقد أهم دواعي وجوده إن لم يعترف له بالشخصية القانونية لكي يستطيع أن يُمثّل الملاك أمام الغير، وأن يرفع الدعاوى على الغير، ويبرم العقود باسمه، وتكون له ذمة مالية مستقلة، بل إن القانون الكويتي نص على مسؤوليته عن الأجزاء المشتركة باعتباره حارساً لها وليس مالكاً، ومن ثم ليس هناك حاجة إلى إثبات انتقال الحراسة إليه، ونتيجة لذلك لا ترفع دعوى المسؤولية على كل الملاك وإنما ترفع على الاتحاد نفسه. وقد نظم القانون المدني الكويتي اتحاد الملاك مبيناً أجهزته الإدارية وكيفية ممارستها عملها في المواد من 859 حتى 874، كما صدر مرسوم أميري بتاريخ 1981/1/24 باللائحة العامة لإدارة ملكية الطبقات والشقق. ومن تلك النصوص يتضح وجود ثلاثة أجهزة لاتحاد الملاك هي: الجمعية العمومية، مدير الاتحاد، ومجلس الإدارة.

أولاً- الجمعية العمومية لاتحاد الملاك:

تعد الجمعية العمومية أهم أجهزة اتحاد الملاك، فهي التي تعبر عن إرادته بإصدار القرارات التي تنسب إليه؛ لذلك نصت المادة (863/1) مدني كويتي على أن تضم الجمعية العمومية جميع الملاك، ولا يجوز الاتفاق على استبعاد أحد الملاك من عضويتها، وإن كل شقة أو وحدة يمثلها مالك واحد، وإذا كان هناك أكثر من مالك فعليهم أن يختاروا من يمثلهم، وإذا لم يتفقوا عينت المحكمة من يمثلهم سواء بناء على طلب أحدهم أو طلب من

مدير الاتحاد. وللاتحاد أن يملك شقة أو وحدة أو أكثر ملكية مفرزة لتكون مقرراً له⁽²⁹⁾ أو لممارسة نشاط استثماري، ولكن لا يكون له - بناء على تملكه هذا - أية أصوات في الجمعية العمومية، باعتبار أنه من غير المتصور أن تكون له مصالح مستقلة عن مصالح الأعضاء المكونين له⁽³⁰⁾.

وتجتمع الجمعية العمومية للاتحاد على الأقل مرة واحدة كل سنة، ويجب على مدير الاتحاد - إذا طلب منه رئيس مجلس إدارة الاتحاد إن وجد أو عدد من الملاك يمثلون ربع الأصوات على الأقل - أن يدعو الجمعية للاجتماع، ولا يكون الاجتماع صحيحاً إلا إذا حضره عدد من الملاك، لهم أكثر من نصف عدد أصوات جميع الملاك، وإذا لم يتوافر هذا العدد، وجهت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يكون صحيحاً مهما كان عدد الحاضرين، ولا شك أن في ذلك مرونة كبيرة من حيث إنه قد تجتمع الجمعية العمومية مهما كان عدد الملاك الحاضرين، فلا تتعطل بذلك إدارة المال الشائع، وهذا - بلا شك - أفضل من القواعد العامة في إدارة الملكية الشائعة وحتى القواعد المنظمة للملكية الطبقات والشقق في حالة عدم وجود اتحاد ملاك.

لذلك فوجود الاتحاد أفضل لإدارة الأجزاء المشتركة. ومع ذلك فإن هذه المرونة تنحصر في القرارات العادية؛ حيث يلزم لها أغلبية الأعضاء الحاضرين بغض النظر عن عددهم. أما القرارات المهمة فيلزم صدورهما من الجمعية العمومية بأغلبية خاصة على ما سنبينه تالياً؛ حيث تصدر عن الجمعية العمومية أربعة أنواع من القرارات تتدرج في الأهمية، ومن ثم في مقدار الأغلبية المطلوبة لإصدارها، وقبل ذلك نبين أن الجمعية العمومية يرأسها رئيس مجلس إدارة الاتحاد إن وجد، وإلا فتعين الجمعية في بداية كل اجتماع رئيساً للجلسة، وهو ما يعني أن الرئيس في هذه الحالة يتغير من اجتماع إلى آخر، مما يؤدي إلى إضعاف منصب رئيس الاتحاد⁽³¹⁾.

(29) لبيان أهمية وجود مقر لاتحاد الملاك صرح رئيس اتحاد ملاك شقق شمال غرب الصليبيخات لجريدة الأنباء بتاريخ 2018/4/13 بالآتي: «لم يكن لدينا موقع للاتحاد، وهذا الأمر تسبب لنا بمشكلة، والمقر يكون لديه رقم آلي وعلى ضوئه يمكن التعامل مع الجهات الحكومية، وكذلك البنك لا يمكنه فتح حساب بنكي لعدم وجود الرقم الآلي».

(30) جابر محجوب وسامي الدريعي وخالد الهندياني، المرجع السابق، ص 226؛ محمد شكري سرور، مرجع سابق، ص 362.

(31) تحت عنوان «أول جمعية عمومية لاتحاد شقق شمال غرب الصليبيخات» نشرت جريدة القيس في عددها الصادر بتاريخ 2018/4/20 خبراً جاء فيه: «شهدت الجمعية العمومية لاتحاد ملاك شمال غرب الصليبيخات، التي عقدت أول من أمس على مسرح المؤسسة العامة للرعاية السكنية مشادات تطورت إلى تشابك بالأيدي بين عضوين من أعضاء الجمعية. وأعلن أعضاء مجلس إدارة الاتحاد تقديم استقالاتهم وإفساح المجال لمن يرغب في الترشح لتولي المهمة؛ نظراً إلى أن أعضاء الجمعية خلال الاجتماع أكدوا =

أنواع القرارات التي تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد:

- 1- القرارات المتعلقة بأعمال الإدارة المعتادة، مثل إجراء صيانة للعقار، وعمل الإصلاحات اللازمة، والموافقة على الحسابات التي يقدمها المدير والتعليمات الخاصة بطريقة الانتفاع بالأجزاء المشتركة⁽³²⁾. وهذه يلزم لصدورها أغلبية عدد الأصوات الحاضرين في الاجتماع.
- 2- القرارات المتعلقة بأعمال تتجاوز أعمال الإدارة العادية دون أن تصل إلى مستوى أعمال التصرف أو التعديل في النظام الاتفاقي للملاك، فيلزم لصدورها أغلبية أصوات جميع الملاك، سواء من حضر منهم ومن لم يحضر، ومن هذه القرارات:
 - تفويض مدير الاتحاد أو غيره في اتخاذ قرار من القرارات التي تكفي للموافقة عليها أغلبية أصوات الحاضرين.
 - تعيين أو عزل مدير الاتحاد أو أعضاء مجلس الإدارة.
 - التصريح لأحد الملاك بإحداث تعديل في الأجزاء المشتركة وفقاً للمادة (856) من القانون المدني.
 - تعديل نسب توزيع النفقات المنصوص عليها في المادة (2/858) مدني إذا أصبح هذا التعديل ضرورياً بسبب تغيير تخصيص بعض الشقق، كأن يتم تحويلها من شقة سكنية إلى عيادة أو مكتب لممارسة مهنة معينة.
- 3- قرارات استثنائية يلزم لصدورها أغلبية ثلاثة أرباع أصوات جميع الأعضاء، سواء من حضر منهم ومن لم يحضر، ومنها:
 - وضع نظام اتفاقي للملكية أو تعديله.

= عدم وجود أي إنجاز خلال فترة تولي المهمة التي قاربت العامين. وجاء اجتماع الجمعية العمومية الأول على غير ما تهواه أنفس أعضاء مجلس إدارة اتحاد الملاك الذين بدأوا حديثهم باستعراض إنجازاتهم خلال الفترة السابقة التي عملوا بها، وما تم صرفه على أعمال صيانة الخدمات المشتركة بين الملاك واعتماد الاتحاد لمخططات المقر الجديد، تمهيداً للبدء في تنفيذه.

وقوبل ذلك بهجوم كبير من قبل أعضاء الجمعية العمومية الذين اعتبروهم عاجزين عن تحقيق أي إنجازات للملاك، وليست لديهم القدرة على تولي مهمة تحقيق متطلباتهم، مقدمين كتاباً موقفاً بطلب إقالة مدير الاتحاد. وقال رئيس الاتحاد...: كان واضحاً منذ بداية الاجتماع أن أعضاء الجمعية العمومية لديهم مشكلة شخصية مع مدير الاتحاد، ولذلك رأينا أن نتخذ قرار الاستقالة متضامنين معه متمنياً للجميع التوفيق في ما هو خير ومصالحة لملاك الشقق وقاطنيها».

(32) جابر محبوب وسامي الدريعي وخالد الهندياني، مرجع سابق، ص 228؛ محمد شكري سرور، مرجع سابق، ص 290.

- إحداث تعديل أو إضافة في الأجزاء المشتركة، إذا كان من شأن ذلك تحسين الانتفاع بال عقار.

- أعمال التصرف سواء بنقل أو إنشاء حق عيني على الأجزاء المشتركة في غير الحالة المنصوص عليها في المادة (867/و)، ومثالها بيع جزء من أرض العقار تمثل ساحة للعقار أو رهنه، أو شراء أرض مجاورة لضمها للعقار كمواقف سيارات.

- الموافقة للاتحاد بتملك جزء مفرز من العقار أو التصرف فيه.

4- قرارات أكثر خطورة، ويلزم لها إجماع أصوات الأعضاء من حضر منهم ومن لم يحضر، وتشمل ما يلي:

- التصرف في جزء من الأجزاء المشتركة، إذا كان الاحتفاظ بهذا الجزء ضرورياً للانتفاع بالعقار وفقاً للتخصيص المتفق عليه، ومثاله بيع جزء من الأرض مخصص لوقوف السيارات⁽³³⁾.

- إنشاء طوابق أو شقق جديدة مملوكة ملكية مفرزة، ومثل هذا القرار يؤدي إلى تغيير أساسي في المبنى وفي حقوق الملاك وواجباتهم.

ثانياً- مدير الاتحاد:

هو من يقوم بتنفيذ القرارات الصادرة عن الجمعية العمومية للاتحاد، ويجوز أن يكون المدير من بين الملاك أو من غيرهم، ويكون تعيينه لمدة لا تزيد على سنتين قابلة للتجديد، ويجوز أن يكون مدير الاتحاد شخصاً طبيعياً أو شخصاً اعتبارياً. وإذا لم تعين الجمعية العمومية مديراً للاتحاد، كان لكل مالك أن يطلب من محكمة الأمور المستعجلة تعيين مدير مؤقت للاتحاد. ومدير الاتحاد هو الذي يمثله أمام المحاكم والجهات الإدارية وفي التعامل مع الغير، ويختص بتعيين الأشخاص الذين يعاونونه في إدارة العقار وحفظه وعزلهم، كما يقوم بتحديد اختصاصات كل منهم، وذلك في حدود الأعداد والشروط التي تقرها الجمعية العمومية⁽³⁴⁾.

ثالثاً- مجلس إدارة الاتحاد:

يعد إنشاء مجلس إدارة للاتحاد أمراً جوازياً، وتظهر فائدته في المباني الكبيرة والمتعددة،

(33) ورد المثال في المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي، مرجع سابق، ص 657.

(34) أيمن سعد سليم، اتحاد الشاغلين، دار النهضة العربية، القاهرة، 2011، ص 103. سعيد سعد عبد السلام، اتحاد الملاك، ط 1، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 25. محمد أحمد حمدان، اتحاد الشاغلين ونظام الاتحاد، منشأة المعارف، ط 1، الإسكندرية، 2009، ص 57.

كما هو الحال بالنسبة لاتحاد ملاك شقق شمال غرب الصليبيخات؛ حيث يتكون من 62 عمارة تضم 310 شقة سكنية، على عكس المباني الصغيرة التي تضم عمارة واحدة فلا تحتاج لمجلس إدارة وإنما يكفي وجود مدير للاتحاد. ويشكل مجلس الإدارة من عدد لا يقل عن ثلاثة من الملاك أو من يمثلهم ولمدة لا تزيد على ثلاث سنوات، ولا يجوز أن يكون مدير الاتحاد أو أحد تابعيه أو أزوجهم أعضاء في مجلس إدارة الاتحاد، ولا يستحق الأعضاء أجراً.

ووظيفة مجلس الإدارة استشارية؛ فلا يملك اتخاذ قرارات ملزمة. وتتمثل مهامه في الآتي:

- إبداء الرأي للجمعية العمومية للاتحاد فيما تراه من مسائل.
- القيام بما تكلفه به الجمعية العمومية للاتحاد من موضوعات.
- مساعدة مدير الاتحاد في إدارته للاتحاد والرقابة على أعماله.

الفرع الثاني

الأجهزة التي يتكون منها اتحاد الشاغلين وكيفية ممارستها عملها

في القانون المصري

اهتم القانون المصري بأجهزة اتحاد الشاغلين؛ فنص عليها في قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 في الباب الرابع منه، المعنون بـ (الحفاظ على الثروة العقارية)، وخصص له المواد من 69 حتى 89، كما وضع لها أحكاماً تبين كيفية ممارسة عملها في اللائحة التنفيذية للقانون المذكور في المواد من 155 حتى 174. ويتبين من تلك المواد وجود جمعية عمومية ورئيس للاتحاد ومجلس الإدارة، كما قرر وجود جهة إدارية تشرف على الاتحاد وفقاً لما يأتي:

أولاً- الجهة الإدارية المشرفة على عمل اتحاد الشاغلين:

أعطى القانون المصري اتحاد الشاغلين أهمية كبيرة، ليس من خلال تنظيمه للأجهزة التي يتكون منها فقط، بل من خلال وجود جهة إدارية في كل محافظة أيضاً، تراقب أعماله وتشرف عليها، وتتلقى الشكاوى التي تقدم إليها ضد الاتحاد، سواء من الشاغلين أو من غيرهم، وتتلقى التظلمات التي تقدم إليها من القرارات الصادرة من الجمعية العمومية، ودورها يقتصر على فحص هذه الشكاوى والتظلمات وإبداء رأيها فيها فقط، ثم تعتمد من رئيس الجهة الإدارية، الذي يتولى عرضها على الجمعية العمومية للاتحاد في أول اجتماع لها. والجمعية العمومية للاتحاد هي التي تصدر قراراً في شأن الشكاوى

والتظلمات التي تحال إليها، وهي ليست ملزمة بالموافقة على الرأي الذي رآته الجهة الإدارية المختصة. وهذا الأمر لا يخلو من فائدة حتى وإن كان دور الجهة الإدارية مجرد إبداء الرأي؛ إذ إنه يجعل هذه الجهة الإدارية تعلم بماهية المشكلات التي تعترض عمل اتحاد معين، وإذا ما كانت الجمعية العمومية تقوم بدورها أم لا، ومن ثم تتمكن من تحديد المسؤول فيما بعد، وخصوصاً إذا كانت الشكوى تتمثل في عدم إجراء صيانة للعقار، وتعرضه لما قد يصبح معه آيلاً للسقوط.

كما تتولى الجهة الإدارية المذكورة قيد الاتحادات وتحديث بياناتها ومتابعة قيام اتحادات الشاغلين بالتزاماتها، وفي سبيل ذلك تقوم بإنشاء سجل خاص لقيد اتحادات الشاغلين في المحافظة، وتؤشر في هذا السجل على ما يرد إليها من محاضر الجمعيات العمومية وقراراتها والتظلمات على قراراتها وأي شأن من شؤون الاتحاد⁽³⁵⁾.

ثانياً- الجمعية العمومية للاتحاد ورئيس الاتحاد:

وفقاً للمادة (77) من قانون البناء المصري يعد عضواً باتحاد الشاغلين كل من يشغل وحدة في العقار سواء أكان مالكاً أم صاحب حق انتفاع أم مشترياً بعقد غير مسجل أو مستأجراً لها أم يحوزها بموجب سند قانوني سواء أكان شخصاً طبيعياً أم اعتبارياً، كما يعتبر عضواً مالك العقار كله أو بعضه ولو لم يكن من الشاغلين. وبذلك لم يشترط القانون المصري أن يكون أعضاء الاتحاد ملاك الشقق، وإنما كل من يشغل وحدة من وحدات العقار بصرف النظر عن سنده القانوني⁽³⁶⁾.

ومن ثم قد يوجد شخص واحد يملك عمارة ويقوم بتأجير شققها لعدد من المستأجرين دون أن يسكن فيها، فيكون من غير المناسب إبعاده عن عضوية اتحاد الشاغلين، إذ إنه أحرص من المستأجرين في الحفاظ على عقاره الذي يملكه بالكامل، لذلك نصت المادة (79) من قانون البناء المصري على أن يكون مالك البناء رئيساً لاتحاد الشاغلين حتى وإن لم يكن يسكن فيه، وإذا تعدد الملاك فعليهم اختيار رئيس من بينهم، وإذا رفض المالك أو الملاك رئاسة الاتحاد انتخبت الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين رئيساً للاتحاد من بين

(35) المادة 76 من قانون البناء المصري رقم 119 لسنة 2008.

(36) وبذلك يكون القانون المصري قد شمل بنظام اتحاد الشاغلين جميع العمارات إذا زاد عدد وحداتها على خمس وحدات ولم يستثن سوي بعض المباني وفقاً لما نص عليه في المادة (69) من قانون البناء المذكور وهي: 1- المباني المستغلة إدارياً بالكامل لجهات حكومية. 2- المنشآت الفندقية والسياحية. 3- المساكن المملوكة لشخص اعتباري والمخصصة بأكملها لسكنى العاملين. 4- المساكن التي تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة. 5- العقارات الخاضعة بكامل وحداتها للقانون رقم 4 لسنة 1996 بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

أعضاء الاتحاد من غير الملاك، وإذا تعذر ذلك تولت الجهة الإدارية المختصة بالمحافظة الكائن بدائرتها العقار تعيين من تراه من غير الشاغلين رئيساً للاتحاد، وللجمعية العمومية للاتحاد أن تعين، في أي وقت تراه، رئيساً للاتحاد بدلاً من الرئيس المعين بمعرفة الوحدة الإدارية، كما لها عزل رئيس الاتحاد المنتخب.

وتعتبر الجمعية العمومية العمود الفقري للاتحاد، وتنعقد مرة على الأقل في السنة بناء على طلب من مجلس الإدارة، أو بدعوة من ربع الأعضاء، أو بناء على طلب الجهة الإدارية.

وتوجه الدعوة إلى جميع الأعضاء قبل الميعاد المحدد بخمسة عشر يوماً على الأقل، وتتم الدعوة بالطريق الذي رسمه المشرع في اللائحة التنفيذية لقانون البناء المذكور، ويكون الاجتماع صحيحاً إذا حضره أغلبية الأعضاء، وإذا لم يكتمل النصاب يؤجل الاجتماع لمدة ساعة على الأقل أو 15 يوماً كحد أقصى، ويكون الاجتماع صحيحاً بمن يحضر من الأعضاء. ولعل أهم حكم في هذا الشأن ولم نجد له مقابلاً في القانون الكويتي هو أنه لا يكون لمن تخلف من أعضاء الجمعية العمومية عن سداد الاشتراكات المادية صوت معدود سواء في حساب نصاب الاجتماع أو عند صدور قرار من الجمعية. وعلى كل عضو يتصرف في الوحدة التي يملكها أن يخطر رئيس الاتحاد كتابة بذلك، ولا تقبل عضوية المشتري الجديد في الاتحاد إلا بعد سداد ما على الوحدة المتصرف بها من اشتراكات لم يؤديها العضو السابق. وتختص الجمعية العمومية بتحديد قيمة الاشتراكات المالية أو أية مبالغ مالية يتم تحديدها لغرض صيانة العقار أو ترميمه، وجعل قراراتها في هذا الشأن ملزماً لجميع الأعضاء حتى وإن لم يحضر الاجتماع. وإذا لم يكن جميع أعضاء الجمعية العمومية ملاكاً لوحدات العقار فليس لها أن تعين حارساً للعقار أو تعزله إن كان موجوداً أو تحديد أجره، كما ليس لها تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة في العقار.

وقد نص القانون المصري على أن نسبة التصويت والمساهمة في الالتزامات المالية التي تقرها الجمعية العمومية تكون بناء على مسطح نصيب الوحدة من الأرض منسوبا إلى إجمالي مسطح الأرض، على أن يحسب المتر المسطح للإشغال التجاري والإداري بضعف المتر المسطح للإشغال السكني.

ثالثاً- رئيس مجلس إدارة اتحاد الشاغلين:

لم ينص القانون المصري على تعيين مدير للاتحاد واستعاض عنه بمجلس إدارة، وجعل وجوده وجوبياً وليس اختيارياً كما في القانون الكويتي. ويتكون من رئيس ونائب للرئيس في حالة زيادة عدد الوحدات على سبع وحدات، وأمين للصندوق وعضو. ورئيس الاتحاد هو رئيس مجلس الإدارة الذي يتولى تنفيذ قرارات الجمعية العمومية

وتصريف شؤون الاتحاد وتمثيله أمام الجهات القضائية، ويجوز له أن ينيب غيره في ذلك، ويتولى أمين الصندوق تحصيل الالتزامات المالية التي تقررها الجمعية العمومية، وإعداد الموازنة السنوية، والحساب الختامي، وعرض ذلك على الجمعية العمومية طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية المذكورة، وإذا تخلف عضو عن سداد اشتراكاته كان لرئيس مجلس الإدارة أن يستصدر أمر أداء من قاضي الأمور الوقتية المختص بالتنفيذ على عقارات العضو ومنقولاته، حيث قرر القانون وجود حق امتياز عليها لسداد التزاماته تجاه اتحاد الشاغلين. كما قرر القانون المذكور أنه يترتب على عدم سداد العضو لكل التزاماته أو بعضها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار قانونية إذا لم يكن مالكاً للوحدة التي يشغلها.

وقد نص قانون البناء المصري على التزام كل عضو بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التي يشغلها ولسائر الأجزاء المفروزة التي يملكها أو يحوزها متى كان من شأن عدم إجرائها الإضرار بأحد من الشاغلين أو إلحاق ضرر بالمبنى. وإذا تراخى الشاغل في تنفيذ هذه الإصلاحات جاز لرئيس الاتحاد - بعد تكليف الشاغل بالإصلاح بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال سبعة أيام على الأقل - أن يستصدر من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة إذناً بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة الشاغل.

وأخيراً، نشير إلى القرار رقم 200 لسنة 2009 الصادر عن وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية المصري، المتضمن نظاماً نموذجياً لاتحاد الشاغلين؛ ليتم العمل به، ويتكون من 24 مادة، ونص في آخر مادة على أن للجمعية العمومية للاتحاد أن تضيف ما تراه من قواعد بشرط ألا تتعارض مع أحكام القوانين واللوائح.

ونرى أنه من غير المناسب أن يطبق في الكويت التوسع في فئات أعضاء الاتحاد ليشمل جميع الشاغلين للعقار، كما هو الحال في القانون المصري؛ إذ إن المالك في الكويت يقوم بترميم عقاره أو إعادة بنائه أو بيعه حيث تسمح له القوانين بذلك، بخلاف الحال في مصر، حيث بعض أصحاب العقارات لا يقدمون على ترميم وإصلاح عقاراتهم القديمة وإصلاحها؛ انطلاقاً من أنها لا تدر عليهم سوى مبالغ قليلة بسبب ما يعرف بالامتداد القانوني لعقد الإيجار؛ حيث يظل المستأجر فترة طويلة جداً في العين المؤجرة في مقابل أجرة متواضعة، ولا يهتم بترميم العقار الذي توجد فيه شقته⁽³⁷⁾.

(37) انظر: تنظيم اتحاد الشاغلين في ظل قانون البناء رقم 119 لسنة 2008، سمير عبد السميع الأودن، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، طبعة 2009، ص 152؛ أيمن سعد سليم، اتحاد الشاغلين، مرجع سابق، ص 9.

الخاتمة:

بالرغم من أن التنظيم التشريعي للملكية الطبقات والشقق في الكويت يرجع إلى منتصف السبعينات، فإنه لم يثر إشكالا لقلة اللجوء إليه للأسباب التي تطرقنا لها في البحث، ومع ذلك ففي الفترة الأخيرة اقتضت الحاجة اللجوء إليه مما استوجب تسليط الضوء عليه في هذا البحث، وقد توصلنا إلى النتائج التالية:

1- تجمع ملكية الطبقات والشقق بين أحكام نوعي الملكية: المفروزة والشائعة، وتوفق بين اعتبارين متعارضين: الاعتبار الأول ميل الإنسان إلى التملك وبخاصة بالنسبة لمسكنه حتى يشعر بالاستقرار ويهيئ مسكنه وفقاً لرغباته، والاعتبار الثاني هو عدم قدرة الكثيرين على تملك منزل يملكه بمفرده. وهو أمر بدأ واضحاً في الفترة الأخيرة بعدما ارتفعت أسعار الأراضي داخل المدن والمناطق القريبة منها، وهو ما شجع الشركات العقارية على الاستثمار في شراء تلك الأراضي وبناء شقق عليها وبيعها كمشقق تملك للمواطنين، وسواء أكانت شققاً سكنية أم شققاً لاستخدامها لأغراض أخرى كمكاتب إدارية أو محال تجارية.

2- ينظر إلى الملكية الشائعة على أنها تعد وضعا استثنائياً وطارئاً، إذ هي تجعل من انتفاع الملاك بالشيء محل الحق أمراً صعباً ومعقداً، فكثيراً ما تختلف وجهات نظرهم في كيفية استغلاله الذي قد يصل إلى حد تعطيل الانتفاع بالشيء. ولهذا تعد حالة الشيوخ، من الناحية الاقتصادية وحتى الاجتماعية، أمراً غير مرغوب فيه وقليل اللجوء إليها، ولكن هناك حالات تفرض فيها الملكية الشائعة؛ بحيث لا يمكن تجنبها، أهمها انتقال الملكية بالميراث. ويعتبرها القانون حالة مؤقتة، وانطلاقاً من ذلك وضع لها أحكاماً تيسر انقضاءها عن طريق قسمة المال الشائع إما اتفاقاً وإما قضاء. وهذا الأمر يصطدم بالتنظيم القانوني للملكية الطبقات والشقق الذي يضم نوعي الملكية: المفروزة والشائعة، تمثل الأولى الشقة أو الطبقة والثانية الأجزاء المشتركة للبناء، والأخيرة مملوكة ملكية شائعة لجميع ملاك الشقق أو بعضهم، ويجب أن تبقى في حالة شيوخ؛ بسبب الارتباط الوثيق بين المالكين؛ إذ إن الانتفاع بالجزء المفروز يقتضي استعمال الأجزاء الشائعة، ومن أمثلتها الأرض والسلالم والمصعد، ولهذا فهي شيوخ إجباري لا يجوز طلب قسمته أو التصرف فيه مستقلاً عن التصرف في الجزء المفروز الذي هو الشقة أو الطبقة.

3- إن مقارنة التنظيم القانوني للملكية الطبقات والشقق مع قوانين دول أخرى، كالقانون المصري، ساعدنا على فهم القانون الكويتي، وعلى وجه الخصوص ما تثيره مسألة

الانتفاع بملكية الشقة، وخصوصاً للإجابة عن السؤال الآتي: لماذا لم يحظ نظام شقق التمليك بالإقبال في المجتمع الكويتي على الرغم من أنها تسهم في حل المشكلة الإسكانية بسبب ندرة الأراضي وعدم كفايتها لبناء مشروعات إسكانية عليها؟ ومن خلال بحثنا ظهرت لنا بعض معوقات الانتفاع بشقق التمليك، لعل أهمها ما يتعلق بإدارة الأجزاء المشتركة وحفظها من أجل حسن الانتفاع بها، كما هو الحال في صيانة المصعد وأعمال التنظيف والحراسة للمبنى وصيانة السطح وغير ذلك .

4- إن الصورة المثلى لإدارة الأجزاء المشتركة تكون عن طريق إنشاء اتحاد ملاك يتولى المهمة، وهذا الأمر موجود في القانون الكويتي؛ حيث نظمه بالكثير من الأحكام، أهمها إعطاء الشخصية القانونية الاعتبارية للاتحاد، ولكن يعيب هذا التنظيم أن إنشاء اتحاد الملاك أمر جوازي في القانون الكويتي، ويتطلب له - على الأقل - موافقة الملاك الذين يملكون أغلبية الأنصبة، كما يفترق إلى عدم وجود جهة إدارية تتولى الإشراف والرقابة على أعمال اتحادات الملاك، وهذا الوضع كان مطبقاً في القانون المصري الذي عدل عنه بموجب قانون البناء رقم 119 لسنة 2008، الذي جعل إنشاء الاتحاد إلزامياً، وعهد إلى جهة إدارية الإشراف والرقابة عليه، وإن كان قد وسَّع من دائرة أعضاء الاتحاد، حيث ضم للملاك كل من يشغل إحدى وحداته حتى وإن لم يكن مالكا، كالمستأجر. ولهذا غير اسمه من اتحاد الملاك إلى اتحاد الشاغلين. وهذا الوضع وإن كان يناسب المجتمع المصري، لا حاجة لتطبيقه في الكويت؛ إذ إن الذي يناسبها هو تعديل القانون.

ومن خلال النتائج السابقة؛ فإننا نقترح التوصيات التالية:

1- وجوب التزام الملاك بإنشاء اتحاد للملاك، وأن توجد جهة رسمية تشرف على عمل هذه الاتحادات ومحاسبة من يقصر منها في القيام بواجبه، وهو تحسين الانتفاع بالعقار، حتى لا يتكرر ما ظهر واضحا من خلال مبادرة المؤسسة العامة للرعاية السكنية التي ألزمت سكان شقق شمال غرب الصليبيخات، المكون من 62 عمارة تضم 310 شقة بإنشاء اتحاد ملاك لتلك العمارات بما لها من سلطة إدارية عليهم. ومع ذلك عندما أرادت أن يتولى هؤلاء الملاك إدارة الاتحاد اختلفوا فيما بينهم، ولم تتدخل المؤسسة في ذلك؛ لأن القانون لا يلزمها بأي دور تجاه اتحاد الملاك، ومن ثم لم يرقم الاتحاد بالدور المطلوب منه، وهو تحسين الانتفاع بالعقار.

2- أن تقوم الجهة الرسمية الوارد ذكرها في التوصية السابقة بعمل نموذج لعقد تأسيس اتحاد الملاك يتضمن المسائل والشروط الأساسية التي ينبغي توافرها في كل اتحاد ملاك، فكثير من الملاك تنقصهم الخبرة القانونية والعملية فيما يتعلق بعمل

اتحادات الملاك. وهذا لا يمنع من قيام الجمعية العمومية للاتحاد بأن تضيف ما تراه من شروط، بشرط ألا تتعارض مع أحكام القوانين واللوائح، وهذا الأمر مطبق في القانون المصري حيث أصدر وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية القرار رقم 200 لسنة 2009 بشأن العمل بنظام اتحاد الشاغلين وفقاً للنموذج المرفق بالقرار المذكور.

3- نوصي بتعديل المادة (849) من القانون المدني الكويتي، التي بعد أن ذكرت في فقرتها الأولى أمثلة للأجزاء المشتركة، جاءت في فقرتها الثانية لتشير إلى أن كل ما سبق ذكره يعد من الأجزاء المشتركة ما لم يرد في سندات الملك ما يخالفه، وهذا الأمر لا يستقيم مع بعض الأجزاء المشتركة التي تعد أساسية في انتفاع الملاك بالعقار ويصعب تحويلها - بموجب سندات الملك أو غيرها - من كونها أجزاء مشتركة لتصبح أجزاء مفرزة يتملكها أحد الملاك ملكية خاصة. فالتسليم بهذا الأمر سيؤدي إلى تعطيل انتفاع باقي الملاك بما يملكونه ملكية مفرزة؛ إذ كيف سيصل صاحب شقة تقع في الأدوار العليا إلى شقته إذا تملك المصعد والسلالم أحد الملاك ملكية خاصة، فذلك مما يتعارض مع طبيعة ملكية الطبقات والشقق، وما يؤكد ذلك أن المادة (852) من القانون المدني تمنع قسمة الأجزاء المشتركة، كما تقرر أن التصرف في الجزء المفرز يشمل حصة المتصرف في الأجزاء المشتركة؛ بحيث لا يجوز فصلها.

وهذا الأمر يتعلق - بلا شك - بالأجزاء المشتركة الأساسية كالأرض وهيكل البناء، ولا ينسحب على أجزاء مشتركة أخرى ليست لها أهمية أساسية في انتفاع الملاك بالعقار، كما لو خصص جزء من الفناء أو السطح لأحد الملاك مستقل بملكته ملكية مفرزة، فهذا التخصيص لا يحول دون انتفاع باقي الملاك بالعقار.

قائمة المراجع:

أولاً- المراجع العامة:

- إبراهيم أبو الليل، الحقوق العينية الأصلية، الكتاب الأول، حق الملكية، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، 2009.
- جابر محجوب علي وسامي الدريعي وخالد الهندياني، حق الملكية في القانون الكويتي، ط3، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، سنة 2012.
- محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني الكويتي، ط2، مطبوعات جامعة الكويت، 1998.
- محمد كامل مرسي، الحقوق العينية الأصلية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج8، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.

ثانياً- المراجع المتخصصة:

- إسماعيل غانم، ملكية الطبقات والشقق، مجلة إدارة قضايا الحكومة، السنة الثامنة، العدد الثاني، أبريل 1964.
- أيمن سعد سليم، اتحاد الشاغلين، دار النهضة العربية، القاهرة، 2011.
- حمد بن محمد العبري، ملكية الشقق والطبقات، دار النهضة العربية، القاهرة، 2010.
- دنون يونس المحمدي، التنظيم القانوني لملكية الطبقات والشقق في العمارات، دار النهضة العربية، القاهرة، 2008.
- سعيد سعد عبد السلام، اتحاد الشاغلين، دار النهضة العربية، القاهرة.
- سمير عبد السميع الأودن، اتحاد الشاغلين في ظل قانون البناء رقم 119 لسنة 2008، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2009.
- سمير كامل، النظام القانوني لملكية الشقق، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، 1985.
- محمد أحمد حمدان، اتحاد الشاغلين ونظام الاتحاد، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2009.

- محمد عزمي البكري، اتحاد الشاغلين، ط 1، دار محمود للنشر، القاهرة، 2017.
- محمد علي قيس، ملكية البناء المتعدد الملاك: دراسة مقارنة بين القانون المدني اليمني والقانون المدني المصري والفقہ الإسلامي، دار النهضة العربية، القاهرة 2010.
- مراد محمود حيدر، ملكية الطوابق والشقق، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2010.

ثالثاً- مراجع أخرى:

- المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الكويتي، الناشر: الفتوى والتشريع، الطبعة الرابعة، سنة 2004.
- جريدة الأنباء، العدد الصادر بتاريخ 2016/10/17، والعدد الصادر بتاريخ 2018/04/13.
- جريدة القبس، العدد الصادر بتاريخ 2018/04/20.
- جريدة (الكويت اليوم)، الجريدة الرسمية لدولة الكويت، العدد 1309، السنة 62، الأحد 2016/10/9، متضمناً في ص 291 إعلاناً صادراً عن مدير إدارة التسجيل العقاري بإشهار اتحاد ملاك عمارات مشروع شمال غرب الصليبخات الإسكاني.
- مجلة القضاء والقانون، تصدر عن المكتب الفني بوزارة العدل.
- مطبوعة صادرة عن إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بوزارة العدل، الإصدار الرابع، سنة 2001.

المحتوى:

الصفحة	الموضوع
17	الملخص
18	المقدمة
20	المبحث الأول- ماهية حق الملكية في نظام شقق التمليك
20	المطلب الأول- ماهية الملكية المفترزة للشقة وأحكامها
21	الفرع الأول- تعريف الشقة
23	الفرع الثاني- أحكام الجزء المفترز في ملكية الطبقات والشقق
26	المطلب الثاني- ماهية الملكية الشائعة للأجزاء المشتركة
26	الفرع الأول- تعريف الأجزاء المشتركة
29	الفرع الثاني- الأحكام القانونية لملكية الأجزاء المشتركة
29	أولاً- تحديد حصة كل شريك في الأجزاء المشتركة
30	ثانياً- حقوق والتزامات ملاك الشقق في الأجزاء المشتركة
35	المبحث الثاني- دور اتحاد الملاك في تحسين الانتفاع بشقق التمليك
35	المطلب الأول- مدى وجوب إنشاء اتحاد ملاك في القانونين الكويتي والمصري
39	المطلب الثاني- الأجهزة التي يتكون منها كل من اتحاد الملاك واتحاد الشاغلين وكيفية ممارسة أعمالهما
39	الفرع الأول- الأجهزة التي يتكون منها اتحاد الملاك وكيفية ممارسة عملها في القانون الكويتي
43	الفرع الثاني- الأجهزة التي يتكون منها اتحاد الشاغلين وكيفية ممارسة عملها في القانون المصري
47	الخاتمة
50	المراجع