عمادة الدراسات العليا

جامعة القدس

النظام القانوني لاتحاد الملاك وفق قانون الطبقات والشقق والمحلات الفلسطيني رقم (1) 1996

محمد محمود خليل الحريبات

رسالة ماجستير

القدس – فلسطين

1446هـ - 2025 م

النظام القانوني لاتحاد الملاك وفق قانون الطبقات والشقق والمحلات الفلسطيني رقم (1) 1996

إعداد

محمد محمود خليل الحريبات

إشراف:

د. أحمد سويطي

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في القانون الخاص بكلية الدراسات العليا في جامعة القدس – فلسطين

القدس – فلسطين

1446هـ -2025م

جامعة القدس

عمادة الدراسات العليا

كلية الحقوق / القانون الخاص

إجازة الرسالة

النظام القانوني لاتحاد الملاك وفق قانون الطبقات والشقق والمحلات الفلسطيني رقم (1) 1996

الاسم: محمد محمود خليل الحريبات

الرقم الجامعي: 21915006

المشرف: د. أحمد سويطي

نوقشت هذه الرسالة بتاريخ: 28 / 4/ 2025 وأجيزت من لجنة المناقشة المكونة من التالية أسماؤهم وتواقيعهم:

1- د. أحمد سويطي : رئيس لجنة المناقشة التوقيع .....

2- د. عمر عريفات : ممتحناً داخلياً التوقيع .....

3- د. حسين عيسى : ممتحناً خارجياً التوقيع .....

القدس – فلسطين

1446 هـ -2025 م

الإهداء

إلى من وهباني العزم والإرادة،

إلى والديّ الأعزاء

إلى أهلي وإخوتي الأعزاء الغاليين على قلبي.

إلى زوجتي الغالية.

إلى ابني الغالي.

إلى زملائي وزميلاتي الاعزاء.

إلى كل من تمنى لي الخير ودعا لي بالتوفيق أهدي ثمرة تعبي وجهدي المتواضع.

الباحث: محمد الحريبات

إقرار

أنا الموقع أدناه أقر بأن ما اشـتملت عليه هذه الرسـالة إنما هو نتاج جهدي الخاص، باسـتثناء ما تمت الإشـارة إليه حيثما ورد، وأن هذه الرسـالة ككل، أو أي جزء منها لم يقدم لنيل أية درجة علمية أو لقب علمي أو بحثي لدى أي مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى.

الاسم: محمد محمود خليل حريبات

التوقيع:.....

التاريخ: 2025/04/28

الشكر والتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين، سيدنا محمد الطاهر الأمين وبعد ...

بعد أن أعانني الله على إنجاز هذا العمل المتواضع، لا يسعني إلا أن أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى أستاذي الدكتور أحمد السويطي بتفضله الإشراف على هذه الرسالة، ولما قدمه لي من عون ومساعدة وتوجيه.

كما اتوجه الى اعضاء لجنة المناقشة الدكتور عمر عريقات والدكتور حسين عيسى على تفضلهما بقبول مناقشة الرسالة، وإلى جامعة القدس ممثلة بأعضاء هيئة التدريس، والإدارة فيها.

الباحث: محمد الحريبات

الملخص:

تناولت في هذه الدراسة موضوع النظام القانوني لاتحاد الملاك في قانون الشقق والطبقات والمحلات الفلسطيني رقم (1) لعام 1996, وقد اتبعت منهج الوصف التحليلي في هذه الدراسة , وقد تبلورت اشكالية الدراسة في مدى احاطة المشرع الفلسطيني لجميع جوانب تنظيم نظام اتحاد الملاك والية عمله في قانون الشقق والطبقات والمحلات الفلسطيني رقم (1) لعام 1996,وقدمت هذه الدراسة إجابة عن هذه الإشكالية فنصت هذه الدراسة على ان كان قصور في جوانب عدة تخص نظام اتحاد الملاك لم ينص عليها قانون الشقق والطبقات والمحلات الفلسطيني رقم (1) لعام 1996 واحتوت على توصيات لحل هذه الإشكالية .

وقام الباحث بتقسيم الدراسة الى فصلين، وكان عنوان الفصل الأول ماهية اتحاد الملاك وإجراءات إدارة اتحاد الملاك للأجزاء المشتركة وقسم هذا الفصل إلى مبحثين، تم توضيح تعرف اتحاد الملاك والطبيعة القانونية لاتحاد الملاك ومن ثم تم التطرق لالتزامات الاتحاد اتجاه العقار والأجزاء المشتركة، أما المبحث الثاني قد تناول انشاء اتحاد الملاك وانقضائه ومدى صلاحيات اتحاد الملاك.

وقد تطرق الفصل الثاني بعنوان مكونات اتحاد الملاك لإدارة الأجزاء المشتركة وحقوق والالتزامات الملاك التي ترد على العقار , وقسم هذا الفصل لمبحثين عالج في المبحث الأول مسألة مكونات الاتحاد التي تساعد وتمثل الاتحاد في إدارة العقار متمثلة في الجمعية العمومية ومدير الاتحاد (مأمور الاتحاد) , ووضح في هذا المبحث اختصاصات الجمعية والعمومية و اختصاصات مدير الاتحاد , والمبحث الثاني تطرق الى توضيح حقوق والتزامات ملاك الطبقات او الشقق اتجاه الجزاء المشتركة والمفرزة والقيود التي وردت على هذه الحقوق في القانون الفلسطيني .

وقد توصلت في نهاية هذه الدراسة الى العديد من النتائج كان ابرزها ان المشرع اغفل العديد من جوانب نظام اتحاد الملاك ومن اهم هذه الجوانب تنظيم اجتماعات الجمعية العمومية فلم ينص القانون الفلسطيني على مراحل الدعوة لاجتماع الجمعية العمومية مثل من يجب ان يستلم الدعوى او في أي مكان يجب الاجتماع او موضوع الاجتماع لم ينظم القانون الفلسطيني أي نقطة من هذه النقاط , لذلك قام الباحث بوضع بعض التوصيات , ومن هذه التوصيات ان يقوم المشرع بتحديد مراحل والية الدعوى لاجتماع الجمعية العام في تعديل لقانون الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم (1).

The legal system of the owners' association according to the Palestinian Floors, Apartments and Shops Law No. (1) of 1996

Prepared By: Mohammad Mahmoud Hrebat

Supervisor: Dr. Ahmad Switey.

Abstract:

This study addressed the topic of the legal framework of the Owners' Association under the Palestinian Apartments, Floors, and Shops Law No. (1) of 1996. The analytical descriptive approach was adopted in this study. The research problem centered around the extent to which the Palestinian legislator comprehensively regulated the Owners' Association system and its operational mechanisms under the said law.

The study provided an answer to this research problem, concluding that there were shortcomings in several aspects related to the Owners' Association system that were not addressed by the Palestinian Apartments, Floors, and Shops Law No. (1) of 1996. The study also presented recommendations to resolve these shortcomings.

The researcher divided the study into two chapters. The first chapter was titled "The Concept of the Owners' Association and the Procedures for Managing the Common Parts" and was divided into two sections.

The first section clarified the definition of the Owners' Association and its legal nature, then addressed the Association's obligations towards the property and the common parts.

The second section dealt with the establishment and dissolution of the Owners' Association, as well as the extent of its powers.

The second chapter, titled "The Components of the Owners' Association for Managing the Common Parts and the Rights and Obligations of Owners Over the Property," was also divided into two sections.

The first section addressed the components of the Association that assist and represent it in managing the property, namely the General Assembly and the Association Manager (or Association Commissioner).

This section also explained the powers of both the General Assembly and the Association Manager. The second section discussed the rights and obligations of the owners of floors or apartments regarding the common and private parts, along with the restrictions imposed on these rights by Palestinian law.

At the conclusion of the study, several findings were reached, the most prominent of which was that the legislator overlooked many aspects related to the Owners' Association system.

One of the most critical omissions was the regulation of the General Assembly meetings; the Palestinian law did not specify the stages of calling for a meeting, who should receive the call, where the meeting should be held, or the topics to be discussed. None of these procedural details were organized under the Palestinian Apartments, Floors, and Shops Law.

Accordingly, the researcher proposed several recommendations, including that the legislator should specify the stages and mechanisms for calling and holding a General Assembly meeting through an amendment to the Palestinian Apartments, Floors, and Shops Law No. (1) of 1996.

.

مقدمة الدراسة:

لقد أدت الزيادة في أعداد الناس وارتفاع تكلفة البناء وأسعار الأراضي الى الحاجة الملحة لبناء ابنية متعددة الطوابق والشقق، وهذا جعل كل بناء يشترك في ملكيته العديد من الملاك فقد يملكه مجموعة من التجار الذين يستخدمون العقار كمحلات تجارية او شقق سكنية، وأيضا قيام أصحاب الأموال وشركات البناء باستثمار العقار أو البناء عن طريق بناء عمارة وبيعها لأكثر من مالك، وتعدد الملاك يؤدي الى حصول الكثير من الخلافات فيما بينهم وبالأخص خلافاتهم على استعمال والانتفاع بالأجزاء التي يشتركون في ملكيتها أو التصرف بها كبيعها مثلاً.

لذلك ظهرت الحاجة الى صياغة نظام قانوني يدير الأجزاء المشتركة ويحميها، ويحمي حقوق الملاك ويفرض عليهم التزامات اتجاه هذه الأجزاء المشتركة فوجد نظام اتحاد الملاك الذي يقوم بذلك ونظم الية انشاءه قانون الشقق والطبقات والمحلات الفلسطيني، فوضّح ما هو نظام اتحاد الملاك وماهي الأجزاء المشتركة وبين حقوق وواجبات الملاك اتجاه الأجزاء المشتركة في العقار ووضع قيود على استعمال هذه الأجزاء والتصرف بها من أجل حمايتها من الضرر وحماية حقوق باقي الملاك.

أهمية الدراسة:

تبرز أهمية هذه الدراسة المتمثلة بموضوع النظام القانوني لاتحاد الملاك في مواجهة مشكلة تعدد الملاك لعقار واحد مما اوجد أجزاء في العقار يشترك في ملكيتها كل شخص يملك وحدة عقارية في هذه العقار، ومثال على هذه الأجزاء المصعد والدرج وقطعة الأرض التي بني علها العقار والكراج والممرات والسطح، فهذا الموضوع قد يؤدي الى نشوء خلافات بين الملاك على من له الاحقية في استعمال او التصرف في الجزء المشترك وقد يؤدي ذلك الى تعسفهم في استعمال والتصرف في الأجزاء المشتركة وبالتالي الأضرار في الجزء المشترك او الملاك، فوجد نظام اتحاد الملاك لينظم ويدير الأجزاء المشتركة .

حدود الدراسة:

تقتصر حدود الدراسة على القوانين والقرارات التي تتناولها، وهي من عام 1996 – حتى عام 2023.

وحدود الدراسة المكانية هي الأراضي الفلسطينية.

أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة الى تحقيق ما يلي:

1. توضع وتعريف اتحاد الملاك.
2. بيان مراحل وشروط انشاء اتحاد الملاك وانقضاءه.
3. ابراز أهمية وجود اتحاد الملاك في تنظيم إدارة الأجزاء المشتركة.
4. الوقوف عند أجزاء ومكونات اتحاد الملاك، وتوضيح صلاحياتها اتجاه العقار.
5. اظهار حقوق والتزامات الملاك اتجاه العقار.

منهج الدراسة:

لقد اتبع الباحث منهج الوصف التحليلي لنصوص قانون الشقق والطبقات الفلسطيني رقم (1) لعام 1996وقرار وزير الإسكان لعام 1997 رقم (2)، لرؤيته افضلية هذا المنهج لدراسة موضوع الدراسة والاجابة عن أسالة الدراسة، فقام الباحث بتحليل نصوص مواد القانون والقرار ووصف محتواها بدقة، لتحقيق أهداف الدراسة المراد تحقيقها.

إشكالية الدراسة:

تتمحور إشكالية الدراسة في هل أن المشرع الفلسطيني في التشريعات السارية في دولة فلسطين التي تحدثت فيها عن اتحاد الملاك المتمثلة في قانون الطبقات والشقق والمحلات لعام 1996 وقرار وزير الإسكان لعام 1997 قد شابها قصور في النصوص القانونية ولم تحيط بجميع جوانب نظام اتحاد الملاك فقد أغفل المشرع العديد من النقاط المهمة والإجراءات ولم ينظمها بمواد قانونية, مثل ان المشرع لم ينظم الية الدعوة لاجتماع الجمعية العمومية ولم يوضح أسباب عزل مدير الاتحاد.

وتتحدد مشكلة الدراسة في السؤال الآتي: ما النظام القانوني لاتحاد الملاك وفق قانون الطبقات والشقق والمحلات الفلسطيني رقم (1) 1996؟

وللإجابة عن إشكالية الدراسة سوف يتم التطرق الى الإجابة عن الاسالة الفرعية الأتية:

1. ما هي الطبيعة القانونية لاتحاد الملاك؟
2. كيف يتم انشاء اتحاد الملاك وانقضاءه؟
3. هل سلطة اتحاد الملاك على العقار مقيدة بموجب القانون ام لا؟

4. هل حقوق الملاك نحو الأجزاء المشتركة والمفرزة مقيدة بموجب القانون؟
5. هل نظم المشرع الفلسطيني صلاحيات الجمعية العمومية ومدير الاتحاد على الأجزاء المشتركة؟

هيكلية وتقسيم الدراسة:

الفصل الأول

ماهية اتحاد الملاك وإجراءات إدارة اتحاد الملاك للأجزاء المشتركة في العقار.

المبحث الأول: مفهوم اتحاد الملاك والنظام القانوني الذي يتبعه لإدارة العقار.

المطلب الأول: مفهوم اتحاد الملاك.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لاتحاد الملاك

المبحث الثاني: انشاء اتحاد الملاك وانقضاءه والصلاحيات الممنوحة له للتصرف وتنظيم العقار وفق القانون.

المطلب الأول: انشاء اتحاد الملاك وانقضاءه.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لاتحاد الملاك

الفصل الثاني

مكونات اتحاد الملاك لإدارة الأجزاء المشتركة والتزامات وحقوق الملاك التي ترد على العقار

المبحث الأول: مكونات اتحاد الملاك في إدارة الأجزاء المشتركة

المطلب الأول: الجمعية العمومية للاتحاد

المطلب الثاني: مأمور الاتحاد

المطلب الثالث: التزامات اتحاد الملاك اتجاه العقار والاجزاء المشتركة

المبحث الثاني: حقوق والتزامات الملاك اتجاه العقار

المطلب الأول: حقوق والتزامات الملاك على الأجزاء المشتركة والقيود التي ترد عليها

المطلب الثاني: حقوق والتزامات الملاك على الأجزاء المفرزة والقيود التي ترد عليها.

الفصل الأول

ماهية اتحاد الملاك وإجراءات إدارة اتحاد الملاك للأجزاء المشتركة في العقار.

يتم إنشاء اتحاد الملاك بقوة القانون، وقد حدد المشرع ذلك بشكل صريح في نص المادة (19) يعتبر اتحاد الملاك قائماً بقوة القانون إذا زاد عدد ملاك العقار على أربع ملاك (المادة 19 من قانون الشقق والطبقات والمحلات رقم (1) لعام 1996). إن إنشاء الاتحاد يعني إيجاد كيان معنوي وشخصية مستقلة تترتب عليها التزامات، ويكون لها حقوق، وهو ما سيتم توضيحه على النحو الآتي:

المبحث الأول: مفهوم اتحاد الملاك والنظام القانوني الذي يتبعه لإدارة العقار.

المبحث الثاني: انشاء اتحاد الملاك وانقضاءه والصلاحيات الممنوحة له للتصرف وتنظيم العقار وفق القانون.

المبحث الأول: مفهوم اتحاد الملاك والنظام القانوني الذي يتبعه لإدارة العقار.

تطور استعمال العقار على مر التاريخ نتيجة التكاثر والتوسع؛ إلى أن أصبح يمكن أن يشترك مجموعة من الأشخاص في عقار واحد، ونتيجة لذلك، أصبح بحاجة إلى مزيد من التنظيم والتقنين لضبط هذه الملكية، وبيان الأشكال والقواعد واللوائح الإجرائية التي تنظم علاقات الملاك بعضهم ببعض (الرديعان، 2014، ص20).

ولا شك في أن تعدد الملاك في ملكية الطبقات او الشقق وتمتع كل منهم بسلطات المالك على الجزء الذي يملكه وعلى الأجزاء المشتركة من شأنه أن يثير كثير من الصعوبات التي تنجم عن سكن عدة ملاك في عقار واحد مع وجود مساواة فيما بينهم في الحقوق والواجبات (محمود، 2017، ص301).

ولذلك ينشأ اتحاد الملاك بقوة القانون، أي يكون اجبارياً للعقار بموجب قوة القانون مع العلم ان القانون الفلسطيني للشقق والطبقات لسنة 1996 جعل إنشاء اتحاد الملاك إجباري إذا تجاوز عدد الملاك عدداً معيناً، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة (19) من قانون الشقق والطبقات والمحلات رقم (1) لعام 1996: "يعتبر اتحاد الملاك قائماً بقوة القانون إذا زاد عدد ملاك العقار على أربع ملاك، وفي تطبيق أحكام هذه الفقرة إذا تعدد الأشخاص الذي يملكون معاً طبقة أو شقة أو بناء في مجموعة أبنية فانهم يعتبرون مالكاً واحداً وعليهم أن يوكلوا من يمثلهم لتنفيذ الإجراءات اللازمة لإنشاء اتحاد الملاك فإذا لم يتفقوا فللمحكمة بناء على طلب أحدهم أو بناء على طلب أي ذوي الشأن تعيين من يمثلهم".

وهذا يعني ان القانون الفلسطيني لم يحدد انشاء اتحاد ملاك على أساساً عدد الوحدات العقارية، بل على أساس عدد الملاك للعقار.

هل يمكن إنشاء اتحاد ملاك يخضع له أكثر من عقار ام فقط يتم انشاء اتحاد الملاك للإدارة عقار واحد فقط مع العلم ان القانون الفلسطيني في المادة (19) ومع ذلك يعتبر اتحاد الملاك قائماً بقوة القانون إذا زاد عدد ملاك العقار على أربع ملاك، وفي تطبيق أحكام هذه الفقرة إذا تعدد الأشخاص الذي يملكون معاً طبقة أو شقة أو بناء في مجموعة أبنية فانهم يعتبرون مالكاً واحداً وعليهم أن يوكلوا من يمثلهم لتنفيذ الإجراءات اللازمة لإنشاء اتحاد الملاك فإذا لم يتفقوا فللمحكمة بناء على طلب أحدهم أو بناء على طلب أي ذوي الشأن تعيين من يمثلهم (المادة 19 من قانون الشقق والطبقات والمحلات رقم (1) لعام 1996).

قد تطرق المشرع في المادة السابقة إلى أنه من الممكن إنشاء اتحاد ملاك يتكون من مجموعة من العقارات والبنايات التي يملكها أكثر من مالك ومن الممكن ان تشترك فيما بينها بأجزاء مشتركة مثل حديقة أو كراج للسيارات يشترك في اكثر من عقار في حين ان التشريعات العربية الأخرى مثل القانون المصري لم يغفل أيضا عن هذه النقطة واضحة في نص القانون في المادة 72 قانون البناء رقم 119 (2008) على أن: تنشأ اتحادات لشاغلي العقارات المبنية والتي لا يقل عدد وحداتها عن خمس وحدات، أو المجمعات السكنية سواء كانت كلها أو بعضها سكنية أو غير سكنية، مملوكة أو بحق انتفاع أو مؤجرة لأشخاص طبيعية أو اعتبارية وذلك أياً كان تاريخ إنشائها أو شغلها، كما يجوز إنشاء اتحاد يضم أكثر من عقار، ويجوز تكوين اتحاد يضم مجموعة عقارات متجاورة، وفى حالة التجمعات السكنية المتكاملة من مجاورة أو أكثر يلتزم الشاغلون وملاك هذا التجمع بإنشاء شركة أو أكثر للإدارة والصيانة، لها الاختصاصات المقررة لاتحاد الشاغلين (المادة 72 قانون البناء المصري رقم 119 (2008)) ، وذلك كله طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات في هذا الشأن، ولقد اعتمدت في دراسة هذا المبحث على قانون الشقق والطبقات، وقسمته الى مطلبين المطلب الأول تعريف اتحاد الملاك وماهية طبيعته القانونية والمطلب الثاني التزامات اتحاد الملاك في إدارة العقار.

المطلب الأول: مفهوم اتحاد الملاك.

نص القانون الفلسطيني على تعريف اتحاد الملاك وعلى طبيعته القانونية بطريقة غير مباشرة وذلك في نصوص مواد قانون الطبقات والشقق رقم (1) لعام 1996وهذا ما سوف يتم توضيحه في هذا المطلب من خلال الفروع الآتية:

الفرع الأول: تعريف اتحاد الملاك:

يعرف اتحاد الملاك بأنه: قيام مجموعة من الأفراد بشراء قطعة أرض لإقامة عمارة سكنية عليها، وتوزيع وحداتها المختلفة عليهم وعلى ما ينضم إليهم في المستقبل أو من يحل محل واحد منهم (علي، 1993، ص43).

أما في القانون الفلسطيني، فاتحاد الملاك: هو كيان قانوني وشخص اعتباري (المادة 20 من قانون الشقق والطبقات والمحلات رقم (1) لعام 1996)، والتي نصت على: " يكون للاتحاد شخصية اعتبارية من تاريخ توثيق اتفاق تكوينه أمام كاتب العدل "يجمع تحت مظلته ملاك مجموعة من العقارات، سواء كانت سكنية، أو تجارية، أو صناعية، داخل مبنى واحد أو مجمع عقاري، والهدف الأساسي من إنشاء هذا الاتحاد هو تنظيم إدارة الممتلكات المشتركة بين هؤلاء الملاك، وحل الخلافات التي قد تنشأ بينهم، وضمان الاستفادة القصوى من العقار والحفاظ عليه. ويمكن استخلاص العناصر الأساسية الواجب توافرها لوجود وانشاء اتحاد الملاك من هذا التعريف وهي كالاتي:

أولا: الملاك

تعرف الملكية بأنها: حق بمقتضاه يوضع شيء تحت إرادة شخص يكون له دون غيره أن ينتفع به ويتصرف فيه في حدود القانون (مرسي، 1923، ص92).

ويمثل هذا التعريف الملكية الفردية، والتي تنتقل في العقار بالتسجيل، فإذا كان المبيع عقاراً فإن الملكية سواء في حق الغير أو فيما بين المتعاقدين لا تنتقل إلا بتسجيل عقد البيع (السنهوري، د.ت، ص371).

وتقوم فكرة نظام ملكية الطبقات والشقق على أساس الأبنية ذات الطبقات المتعددة، وما تحويه هذه الطبقات في الغالب على شقق مختلفة، وكيفية التنظيم القانوني لملكية أصحاب هذه الشقق، وما هي أجزاء البناء التي تكون لمالكها عليها ملكية مفرزة استعمالاً واستغلالاً وتصرفاً، وما هي أجزاء البناء التي وجدت لخدمة الأجزاء المفرزة، وما هي حقوق والتزامات الملاك على كافة أجزاء البناء (كامل، 1985، ص7).

وقد أعطى قرار وزير الإسكان رقم (2) لسنة 1997 الحق بامتلاك الشقق والطوابق في المادة (1) التي نصت على: "يحق لكل شخص أن يمتلك طابقاً، أو شقة، أو محلاً تجارياً، أو أكثر في البناء المنشأ على عقاره أو عقار غيره كجزء مفرز ومستقل ويجوز التصرف به على هذا الوجه" (المادة (1) من قرار وزير الإسكان رقم (2) لسنة 1997).

وقد عرف الدكتور عبد الفتاح مراد الملاك في الوحدات العقارية بأنهم: ملاك الطبقات، أو الشقق، ويكتسب العضوية كل من يمتلك وحدة من وحداته (شقة أو طبقة) في تاريخ لاحق على قيد الاتحاد، وتبدأ العضوية من تاريخ التمليك (مراد، 1998، ص88).

ويعرف نظام ملكية الطبقات والشقق بأنه: التنظيم القانوني لحالة المبنى المتكون من عدة طبقات أو عدة طبقات وشقق والذي يمزج ما بين الملكية المفرزة العادية للمالك على شقته أو طابقه وما بين الملكية الشائعة شيوعاً جبرياً تبعياً على الأجزاء المشتركة للبناء المعدة للإستعمال المشترك فيما بين الملاك (بازيان، 2015، ص12).

ويرى الباحث أن الملاك هم الأفراد أو الشركاء الذين يملكون وحدات عقارية داخل المبنى أو المجمع العقاري، سواء كانت سكنية أو تجارية أو صناعية، ويكون هؤلاء الملاك هم الأعضاء الأساسيون في الاتحاد.

ويعتبر المالك هو حجر الأساس في فهم طبيعة اتحاد الملاك ودوره في إدارة العقارات المشتركة. وإن وجود عقار يشترك فيه أكثر من أربعة ملاك يؤدي الى إنشاء اتحاد الملاك بقوة القانون، مما يضمن وجود كيان قانوني يتولى إدارة شؤون العقار، والمساواة بين الملاك فجميع الملاك لهم حقوق متساوية في الاتحاد بغض النظر عن حجم وحدتهم أو نوعها والهدف المشترك بين ملاك الوحدات العقارية هو تحقيق مصلحة جميع الملاك والحفاظ على قيمة العقار.

وتجدر الإشارة إلى وجود نوعين من الملكية في العقارات، وهي (شكورفو، 2016، ص242):

- الملكية المفرزة: وهي الملكية الخاصة لكل مالك، وحقه على طابقه أو شقته حق ملكية لا شيوع فيها.
- والملكية غير المفرزة: الملكية الشائعة شيوعاً إجبارياً وهي ملكية الأجزاء المشتركة المعدة لاستعمال الجميع.

ثانيا: العقار

ويتكون العقار من أجزاء مفرزة وأجزاء مشتركة، فاذا وجد عقار يملكه أكثر من مالك فينتج لدينا أجزاء مشتركة لكل الملاك وأجزاء مفرزة لكل مالك حصته المفرزة الخاصة به ينفرد في امتلاكها عن باقي الملاك داخل العقار، وهذا الأجزاء المشتركة والمفرزة يمكن تعريفها وتوضيحها كما يلي (المادة (1) من قانون رقم (1) لسنة 1996م):

- الوحدة العقارية: الجزء المفرز من المبنى سواء كان طابق أو شقة أو محل.
- الشقة: وحدة كاملة مستقلة في طابق سواء أعدت للسكن أو لغير ذلك.
- الطابق: شقة واحدة أو أكثر في مستوى أفقي واحد.
- البناية: البناء بما بأكمله فيه من أجزاء مفرزة وأخرى شائعة.
- الأجزاء المشتركة تشمل الأرض، هيكل البناء، وأجزاؤه 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 الداخلية، والسلالم، والمصاعد. (د) الأماكن المخصصة للحراس وغيرهم من العاملين في خدمة البناء. (هـ) الأماكن المخصصة للخدمات المشتركة. (و) كل أنواع الأنابيب والأجهزة إلا ما كان منها داخل الأجزاء المفرزة.

كما حددت محكمة التمييز الأردنية الأجزاء المشتركة بأنها: أرض العقار وأجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك أو أي جزء آخر يسجل بهذا الوصف يعد قسما مشتركا لجميع أصحاب الطوابق والشقق (قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 4120 لسنة 2022 محكمة تمييز حقوق، الصادر بتاريخ 2022/9/26). وتعرف الأجزاء المفرزة بأنها: وحدة سكنية أو استثمارية أو تجارية توجد إلى جانب وحدات أخرى في مبنى يرتفع بشكل عمودي أو يمتد أفقياً (العتيبي، 2018، ص21).

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 مالكها (غانم، 1964، ص28).

وقد حددت المادة (2) من قانون الشقق والطبقات الأجزاء المشتركة (الشائعة) من ملحقات الجزء المفرز، فمن يملك جزءاً مفرزاً يعتبر مالكاً لحصة شائعة في الأجزاء المشتركة، كالأرض مثلاً: ما لم يثبت خلاف ذلك (المادة 2 من قانون الشقق والطبقات رقم (1) لعام 1996) ، ولقد ورد في ذات المادة من قانون الشقق والطبقات توضيح مختصر للأجزاء المشتركة بين الملاك كجزء أساسي من ركائز إنشاء اتحاد الملاك –سبق الإشارة إليها–، واستكمالاً لذلك، فقد وضحت المادة (4) من ذات القانون العلاقة بين

الجزء المفرز والجزء المشتركة في العقار، فقد وضحت العلاقة بين الجزء المفرز والجزء المشترك فنصت المادة على أن: "تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه مفرزاً وقت إبرام عقد الملكية وبناء عليه يحدد نصيبه في تكاليف الأجزاء المشتركة" (المادة 4 من قانون الشقق والطبقات والمحلات رقم (1) لعام 1996).

أي أن ملكية الجزء المفرز تشمل ملكية حصة في الأجزاء المشتركة مثلاً عندما تشتري شقة في عمارة، فإنك لا تشتري الشقة فقط، بل تشتري أيضاً حصة في الأجزاء المشتركة مثل السلم والمصعد والحديقة، وأن الحصة الشائعة او المشتركة لكل مالك تحدد على أساس الجزء المفرز الذي يملكه كل مالك، وهو ما استقر عليه القضاء في الأجزاء المشتركة في مواقف السيارات (قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 6457 لسنة 2021 محكمة تمييز حقوق، الصادر بتاريخ 2022/2/1 ، والذين نص على: أن مواقف السيارات تعتبر من الأجزاء المشتركة، ووفقا للنظام يخصص لكل شقة موقف أو أكثر).

فتحدد حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة عادةً بنسبة قيمة الجزء المفرز الذي يملكه وتنص المادة على أن هذه القاعدة يمكن أن تستثنى إذا ثبت خلاف ذلك، أي إذا كان هناك اتفاق خاص بين الملاك يحدد حصصهم بشكل مختلف وتوضح هذه المادة أن الملكية في العقارات المشتركة ليست ملكية مطلقة لكل وحدة، بل هي ملكية مشتركة في الأجزاء التي تخدم جميع الوحدات وتضمن هذه المادة أن جميع الملاك يستفيدون من الأجزاء المشتركة بشكل عادل، حيث أن لكل منهم حصة فيها، وأن ملكية الوحدة السكنية أو المحل التجاري (الجزء المفرز) ترتبط ارتباطاً وثيقاً بملكية حصة في الأجزاء المشتركة من العقار، وهذا الارتباط يضمن استفادة جميع الملاك من المرافق المشتركة بشكل عادل ويؤسس للتعاون بينهم من خلال اتحاد الملاك.

وقد أشارت المادة (3) من قانون الطبقات والشقق إلى أنه يوجد أجزاء مشتركة في العقار لا يشترك في الاستفادة منها جميع ملاك الوحدات العقارية، بل تقتصر منفعتها على بعض الملاك مثل الحائط الذي يفصل وحدتان عقاريتان، فهنا يعتبر هذا الحائط جزء مشترك بين اصحاب الوحدتان العقاريتان فقط، وهذا يعني انه لا يمكن لاحد الملاك التصرف وتعديل ذلك الحائط بدون اخذ اذن من جاره الذي يشترك معه في نفس الحائط لأنه جزء مشترك ولا يجوز التصرف بالجزء المشترك بدون اخذ موافقة جميع من له حق في ذلك الجزء كحق منفعة او استخدام (المادة 3 قانون الشقق والطبقات والمحلات رقم (1) لعام 1996).

ويخلص الباحث مما سبق إلى أن كل شخص يملك وحدة عقارية مفرزة فهو يملك في المقابل حصة في الأجزاء المشتركة في العقار، وتحدد هذه الحصة على أساس قيمة حصته المفرزة وقت إبرام عقد الملكية، وأيضاً يحدد ما يترتب عليه من تكاليف صيانة وتحسين الأجزاء المشتركة.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لاتحاد الملاك

إن تنظيم ملكية الطبقات هي شكل من الأشكال القانونية التي تنظم الانتفاع الجماعي لأجزاء من عمارة تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص (الكشو، 1997، ص177). وقد تناول المشرع التنظيم القانوني لذلك، من خلال قانون رقم (1) لسنة 1996م.

وقد بينت المادة (20) من قانون رقم (1) لسنة 1996م بشأن تمليك الطبقات والشقق والمحلات أنه: يكون للاتحاد شخصية اعتبارية من تاريخ توثيق اتفاق تكوينه أمام كاتب العدل، ويقصد بالشخصية الاعتبارية أنه (مراد، د.ت، 86):

- مجموعة من الأشخاص أو الأموال: تسعى إلى غرض معين، فلابد من مؤسسين، ولابد من فكرة تسيطر على المؤسسين وتجمعهم.
- وجود نظام أساسي: وذلك حتى ليخضع الكيان الجديد لتحكم أحد، ولا يكون أمره محلاً لخلاف وحتى ينفصل عن إدارة مؤسسة، فلا بد من قواعد عامة مجردة تحدد أغراضه، ووسائله، وإمكانياته، وإدارته.
- وجود أعضاء لتصريف شؤونه: فهذا الكيان المعنوي لا يمكنه الانتظام إلا بوجود أشخاص طبيعيين يديرون أموره ويبرمون التصرفات باسمه ولحسابه.
- ذمة مالية: لتلقي الأموال المقدمة له لإنشائه وما يؤول إليه من حقوق في أثناء سيره وكذلك ما يقع عليه من التزامات.

فالجمعية تتكون من كافة الملاك دون غيرهم ممن لهم أي حقوق عينية على العقار. فالمالك يعد عضوا فيها بقوة القانون، فالعضوية صفة ملازمة له لا يمكن حرمانه منها لأي سبب كان، كما أنها لا تزول عنه إلا إذا تصرف بشقته لغيره (الزين، 2012، ص2).

وعلى الرغم من أن الجمعية لها شخصية معنوية بموجب القانون، إلا أن المهام المسندة لها تكون نابعة من نظام الملكية المشتركة والنصوص القانونية الخاصة. إذ لا يمكن لها الخروج عن نطاق الاختصاص المخول لها، فالنظام يحدد مهام، واختصاصات جمعية الملاك سنداً، لأحكام الفصل الرابع من قانون الطوابق والشقق والتي تحصر مهامها في إدارة وتسيير العقار وضمان حسن الانتفاع به. كما أننا نلاحظ بأن القانون قد حدد ضوابط ومعايير اتخاذ القرارات الصادرة عنها وخاصة في نطاق الأغلبية التي ينظمها النظام ومنها ما نص عليها القانون. أما فيما بتعلق بقوة القرارات الصادرة عن الجمعية ومدى إلزاميتها، فإن ذلك قائم على أساس أن هذه القرارات ناجمة عن أغلبية الأصوات وبما أنها نتيجة لذلك فإنها تتصف بالإلزامية سندا للقواعد العامة للشيوع العادي.

نصت المادة (21) من قانون الشقق والطبقات والمحلات رقم (1) لعام 1996على أنه: إذا لم يوجد اتحاد ملاك تكون إدارة الأجزاء المشتركة وفقاً للأحكام الواردة في المادة الخامسة والمواد (22) (23) (24) (25) من هذا القانون وكذلك الأحكام العامة في إدارة الملكية الشائعة

ان الصفة القانونية لاتحاد الملاك يوجد اختلاف في تحديدها وهي تتمحور باعتبار اتحاد الملاك عقد بين الملاك يقومون بموجبه تأدية واجباتهم اتجاه العقار وهذا العقد هل هو عقد اذعان ام عقد رضائي او هو جمعية او كيان قانوني ينشأ بقوة القانون.

الفرع الأول: اتحاد الملاك عقد اذعان أو عقد رضائي

نصت على ذلك المادة (104) من مشروع القانون المدني بقولها: أن القبول في عقود الإذعان يقتصر على مجرد التسليم بشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل مناقشة فيها (المادة 104 من مشروع القانون المدني الفلسطيني).

وفي اتحاد الملاك هو طلب صريح وواضح بأن كل مالك لوحدة عقارية يكون عضو في اتحاد الملاك يترتب عليه التزامات وواجبات اتجاه العقار واتحاد الملاك ويصبح له حقوق، ويتجلى ذلك بوضوح في حالات محددة مثل: أن يشتري شخص ما في عقار، أو بناء من عدة أبنية تشترك في أجزاء مشتركة فيجد نفسة مجبراً على الانضمام لاتحاد الملاك مذعناً في ذلك وخاضعاً لقواعده في ادارة العقار، وفي الحالة الثانية هو أن يكون اتحاد الملاك نشأ بقوة القانون ويحدث ذلك إذا توافر في العقار الشرط الذي نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 19 من قانون اتحاد الملاك للشقق والطبقات لعام 1996 (المادة 19 من قانون الشقق والطبقات والمحلات رقم (1) لعام 1996) ومع ذلك يعتبر اتحاد الملاك قائماً بقوة القانون إذا زاد عدد ملاك العقار على أربع ملاك، وفي تطبيق أحكام هذه الفقرة إذا تعدد الأشخاص الذي يملكون معاً طبقة أو شقة أو بناء في مجموعة أبنية فانهم يعتبرون مالكاً واحداً وعليهم أن يوكلوا من يمثلهم لتنفيذ الإجراءات اللازمة لإنشاء اتحاد الملاك، فإذا لم يتفقوا فللمحكمة بناء على طلب أحدهم أو بناء على طلب أي ذوي الشأن تعيين من يمثلهم، وهنا نره بموجب نص هذه المادة انه اذا زاد عدد ملاك الشقق او الطبقات عن أربعة يصبح انشاء اتحاد الملاك اجباريا بقوة القانون .

وهتان الحالتان السابق ذكرهما يمكناننا من اعتبار اتحاد الملاك عقد اذعان واجباري.

عقد رضائي او اتفاق رضائي وهو اتفاق طرفين او اكثر على انشاء التزامات وواجبات برضى الأطراف وقبولهم وهذا العقد يتم استعماله مثلاً لإنشاء جمعيات أو شركات، أو أعمال وأيضا إنشاء اتحاد ملاك يقل عدد اعضاءه عن أربعة فهنا لا يكونوا الأعضاء مجبرين على إنشاء اتحاد الملاك ويكون اختيارياً، وهنا نستنتج أن اتحاد الملاك ينشأ بموجب القانون وليس اختياري كما وضحناه في القسم السابق إذا زاد

عدد الملاك عن أربعة للعقار ولكن اذا كان اقل من أربعة ملاك صبح اتحاد إنشاء الملاك أمراً اختيارياً، وكل شخص يستجد على ملكية وحدة عقارية يكون له حرية الدخول لاتحاد الملاك الرضائي .

يرى الباحث أنه يمكن اعتبار عقد اتحاد الملاك على أنه مزيج بين العقد الرضائي وعقد الإذعان فهو يحمل بعض خصائص عقد الإذعان بسبب الشروط الجاهزة وعدم التساوي في القوة التفاوضية، ولكنه في الوقت نفسه يحتوي على عناصر من العقد الرضائي بسبب وجود عنصر الرضا والمشاركة في القرارات.

الفرع الثاني: اتحاد الملاك هو جمعية خيرية

لقد ورد تعريف الجمعية في قانون رقم (1) لسنة 2000 بشأن الجمعيات الخيرية والهيئات الاهلية على ان الجمعية هي شخصية معنوية مستقلة تنشأ بموجب اتفاق بين عدد لا يقل عن سبعة أشخاص لتحقيق أهداف مشروعة تهم الصالح العام دون استهداف جني الربح المالي بهدف اقتسامه بين الأعضاء أو لتحقيق منفعة فالجمعية هي كيان من مجموعة اشخاص لتحقيق اهداف مشروعة لا تهدف الى تحقيق الربح وهذا يشبه اتحاد الملاك في هدفه دون تحقيق أرباح فهدف الجمعية واتحاد الملاك ليس تحق الربح وكلاهما يخضعان لنظام أساسي يلتزمان فيه يحتوي على قواعد وضوابط لتنظيمهما وعلى الرغم من بعض أوجه الشبه الى انه هناك نقاط اختلاف وهي :

أ. طريقة التأسيس

الجمعية يتم تأسيسها كما ورد في المادة الرابعة من قانون رقم (1) لسنة 2000 بشأن الجمعيات الخيرية والهيئات الاهلية على مؤسسي الجمعية أو الهيئة تقديم طلب خطي مستوفٍ للشروط إلى الدائرة المختصة في وزارة الداخلية وموقع من ثلاثة على الأقل من المؤسسين المفوضين بالتسجيل والتوقيع عن الجمعية أو الهيئة، ومرفق بثلاث نسخ من النظام الأساسي موقعة من أعضاء اللجنة التأسيسية. وعلى وزير الداخلية أن يصدر قراره بشأن استيفاء الطلب لشروط التسجيل خلال مدة لا تزيد عن شهرين من تاريخ تقديمه. وفي حالة تقديم بيانات إضافية أو استكمال النواقص لاستيفاء التسجيل تبدأ مدة الشهرين من تاريخ تقديم هذه البيانات. إذا انقضت مدة الشهرين على ورود الطلب للدائرة دون اتخاذ قرار تعتبر الجمعية أو الهيئة مسجلة بحكم القانون. في حالة صدور قرار من الوزير برفض التسجيل يجب أن يكون القرار مسبباً ويحق لمقدمي الطلب الطعن فيه أمام المحكمة المختصة خلال مدة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ تبليغهم قرار الرفض خطياً.

وهنا نرى ان تأسيس الجمعية يتم عن طريق تقديم طلب للجهة الرسمية واستوفاء شروط عن طريق تقديم المعلومات المطلوبة منهم في الطلب كهدف انشاء الجمعية والنظام الأساسي للجمعة كما ورد في المادة الخامسة، ومن الممكن رفض الطلب او قبوله مع تسبيب الرفض

اما تأسيس اتحاد الملاك يتم تأسيسه بموجب قوة القانون فهو اجباري بموجب نص المادة 19 من قانون الشقق والطبقات الفقرة الثانية يعتبر اتحاد الملاك قائماً بقوة القانون إذا زاد عدد ملاك العقار على أربع ملاك (المادة 19 من قانون الشقق والطبقات والمحلات رقم (1) لعام 1996).

ب. الهدف من التأسيس

إن الغرض أو الغاية التي من أجلها تحدث الجمعية تتمثل أساسا في التعاون بين أعضائها ومنخرطيها وكل شركائها لتحقيق أهداف غير توزيع الأرباح، وقد تكون هذه الأهداف اجتماعية أو ثقافية أو رياضية أو مهنية أو حرفية أو تعليمية أو سياسية، شريطة ألا تتنافى مع القوانين، أو الآداب العامة، أو ماسة بثوابت الأمة أي بالدين الإسلامي، أو الوحدة الوطنية للتراب الوطني، أو تدعو لكافة أشكال التمييز، ويحدد الغرض من إنشاء الجمعية في قانونها الأساسي ولا يجوز لها الانحراف عن هذا النشاط أو تغييره تحت طائلة الحل القضائي ومساءلة المسير جنائياً.

نصت المادة (1) من قانون رقم (1) لسنة 2000م بشأن الجمعيات الخيرية والهيئات الأهلية: للفلسطينيين الحق في ممارسة النشاط الاجتماعي والثقافي والمهني والعلمي بحرية بما في ذلك الحق في تشكيل وتسيير الجمعيات والهيئات الأهلية وفقاً لأحكام هذا القانون

أما الهدف من خلق اتحاد الملاك وإضفاء الشخصية المعنوية عليه وتمتيعه بالاستقلال المالي فيدور حول تدبير الأجزاء المشتركة للعقار وتسييرها والحفاظ عليها والتقاضي لصالح الملكية المشتركة ولو ضد أحد الملاك المشتركين، وبالتالي لا يمكن تصور غاية أخرى غير هاته من وراء إنشاء اتحاد الملاك، إلا أنه يمكن للملاك المشتركين خلق جمعية ثقافية، أو رياضية، أو اجتماعية فيما بينهم في إطار تدعيم علاقات حسن الجوار وتكريس ثقافة التعايش الجماعي (التيجاني، 1997، 96).

ويرى الباحث أن الهدف من إنشاء اتحاد الملاك يتمثل في إدارة الأجزاء المشتركة داخل العقار لتحقيق أفضل استفادة منها من قبل الملاك وعدم وجود خلافات على الأجزاء المشتركة بين الملاك، والعمل على صيانتها وغير ذلك من الأعمال المنحصرة في إدارتها.

ج. العضوية

في الجمعية تكون للأشخاص الحرية في الانضمام للجمعية دون شروط باستثناء انضمام عضوين تربطهم صلة قرابة من الدرجتين الأولى والثانية، ويعني ذلك ان الانضمام للجمعية اختياري وليس اجباري، والخروج من الجمعية اختياري ويتم عن طريق الاستقالة او الوفاة، اما اتحاد الملاك فلا يجوز ان ينضم له شخص لا يمتلك وحدة عقارية ولا يجوز ان يرفض الانضمام لاتحاد الملاك اذا كان الاتحاد قد نشأ بقوة القانون، ولا يستطيع الاستقالة من الاتحاد الى اذا قام بنقل ملكية لوحدته المفرزة لغيره.

د. انقضاء او حل اتحاد الملاك او الجمعية

يتم انهاء او حل الجمعية بطريقتين بالاتفاق بين الأعضاء او عن طريق حلها ويتم حلها بموجب نص المادة 37 التي نصت على ما يلي (المادة 37 من قانون رقم (1) لسنة 2000 بشأن الجمعيات الخيرية والهيئات الاهلية) تحل الجمعية في الحالات التالية:

1. صدور قرار من الجمعية العمومية بحل الجمعية ويجب أن يبلغ القرار فور صدوره للوزارة.

2. إذا لم تباشر أعمالها الفعلية خلال العام الأول من تاريخ تسجيلها ما لم يكن التوقف ناشئ عن ظروف قاهرة خارجة عن إرادة الجمعية أو الهيئة، وفي هذه الحالة يلغى تسجيلها من قبل الوزارة بعد إنذارها بذلك خطياً.

3. إذا ثبت مخالفتها لنظامها الأساسي مخالفة جوهرية ولم تصحح أوضاعها خلال مدة لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ إنذارها خطياً بذلك من قبل الوزير أو الدائرة.

اما اتحاد الملاك فينتهي في حالتين هما أولا انهدام العقار انهداما كليا مع جميع أجزاء المشتركة وانعدام الرغبة في إعادة بناءه. ثانيا ذهاب ملكية العقار كلها لشخص واحد

وفي النهاية يمكننا القول انه لا يمكننا اعتبار اتحاد الملاك جمعية لوجود اختلافات جوهرية بينهما.

الفرع الثالث: اتحاد الملاك كيان قانوني وشخص اعتباري

استنادا لقانون الطبقات والشقق لعام 1996 يمكننا اعتبار اتحاد الملاك هو كيان قانوني مستقل بذاته وعليه التزامات وله ذمة خاصة كشخص اعتباري وقد اعتمدت في هذا الاعتبار على النصوص القانونية الاتية:

الفقرة الأولى من المادة 20 قانون الشقق والطبقات والمحلات رقم (1) لعام 1996 يكون للاتحاد شخصية اعتبارية من تاريخ توثيق اتفاق تكوينه أمام كاتب العدل، فهذا المادة كانت واضحة وصريحة في اعتبار اتحاد الملاك ذو شخصية اعتبارية معنوي والشخص المعنوي هو مجموعة من الأفراد يسعون

لتحقيق هدف معين، أو مجموعة من الأموال تخصص لتحقيق غاية محددة يمنحها المشرع شخصية قانونية مستقلة ومتميزة عن الأفراد الذين يؤلفونها أو يسيرون نشاطها، وان حصول الاتحاد على شخصية اعتبارية يخوله القيام والتصرف بأفعال قانونية كالالتزام وإبرام العقود.

وأيضاً ان اتحاد الملاك كيان قانوني ذو شخصية اعتبارية مستقلة وهذا ما نصت عليه المادة 27 من قانون الطبقات والشقق التي أعطت الحق لاتحاد الملاك من تملك وحدة عقارية خاصة به وله الحق ان يتصرف بها، طبعا لاستخدامها او التصرف بها من اجل إدارة العقار وتسهيل استخدام الملاك للأجزاء المشتركة باختصار من اجل قيام اتحاد الملاك بتنفيذ التزاماته، (المادة 27 من قانون الشقق والطبقات والمحلات رقم (1) لعام 1996) فيجوز لاتحاد الملاك أن يمتلك طبقة أو شقة أو أكثر ملكية مفرزة، يكون له أن يتصرف فيها ونصت المادة 20 من قانون الشقق والطبقات والمحلات رقم (1) لعام 1996 أيضا صراحة على امتلاك اتحاد الملاك لشخصية اعتبارية.

إن اتحاد الملاك هو كيان قانوني ذو شخصية معنوية اعتبارية مستقلة ينشأ بقوة القانون عند وجود بناء مقسم إلى وحدات سكنية أو تجارية مستقلة، يمتلك كل منها شخص مختلف ويكون عدد هؤلاء الملاك اكثر من أربعة. هذا الكيان (اتحاد الملاك) يهدف إلى إدارة العقار والاجزاء المشتركة، وحماية جميع حقوق الملاك (بوحبص، 2002، ص89).

يترتب على اعتبار اتحاد الملاك كيان قانوني اثار متعددة ومن هذه الأثر:

أولا: لاتحاد الملاك شخصية مستقلة، نعني أنه كيان قائم بذاته، له حقوق وواجبات مستقلة عن حقوق وواجبات الأفراد الذين ينضمون إليه (أي الملاك). بمعنى آخر، اتحاد ليس مجرد مجموعة من الأشخاص، بل هو كيان قانوني له وجوده، حتى لو تغير أعضائه أو فقد بعض الأعضاء ملكيتهم داخل العقار، فإن الاتحاد يستمر في الوجود ككيان قانوني ينظم ويدير الأجزاء المشتركة في العقار، طالما أن العقار موجود.

ثانيا: ان اتحاد الملاك ليس مجموعة من الملاك والأفراد بل له شخصية مستقلة عنهم، شخصية له وحده وافعال أعضاء لا تنسب لعضو معين، بل ينسب الفعل لشخص الاتحاد نفسه.

ثالثا: ان الاتحاد ككيان قانوني يتحمل مسؤوليات امام الغير ويجوز رفع شكوى عليه او مطالبته بحقوق وله ان يطالب بحقوقه من الغير فهو شخصية اعتبارية ويملك حساب مالي يتصرف فيه لخدمة مصالح العقار وادارته.

المبحث الثاني: انشاء اتحاد الملاك وانقضاءه والصلاحيات الممنوحة له للتصرف وتنظيم العقار وفق القانون.

بالنظر إلى الهدف الرئيس لإنشاء اتحاد الملاك، والمتمثل في إدارة شؤون العقار، وضمان تحقيق أهداف الملاك في الانتفاع من العقار والأجزاء المشتركة منه؛ فإن إنشاء اتحاد الملاك يتطلب توافق غالبية أعضاء الاتحاد، وقد نظم القانون الأمور المتعلقة بذلك، وهو ما يتناوله هذا المبحث على النحو الآتي:

المطلب الأول: انشاء اتحاد الملاك وانقضاءه.

ان اتحاد الملاك يمر بعدة مراحل لإنشائه ويجب توفر شروط لإنشائه مثل وجود عقار يشترك في ملكته مجموعة من الملاك، وينقضي بزوال السبب الذي أنشأ من اجله وهو إدارة العقار والاجزاء المشتركة ولدراسة هذا المطلب قد قمت بتقسيمه لفرعين الفرع الأول: انشاء وتكوين اتحاد الملاك والفرع الثاني: انقضاء اتحاد الملاك

الفرع الأول: انشاء وتكوين اتحاد الملاك

إن وجود العديد من الملاك في عقار واحد يسبب صعوبات ومشاكل بينهم، وخاصة في استعمالهم للأجزاء المشتركة، ووجود حاجة إلى المساواة بين الملاك في حقوقهم وواجباتهم، ومن الأمثلة على هذه المشاكل: استعمال المصاعد، والسلالم، أو السطح، أو الكراج، كما تنشأ بسبب مصاريف استهلاك الكهرباء أو المياه أو الغاز اللازم لتشغيل الأجزاء المشتركة، أو بصدد توزيع هذه المصاريف على الملاك، وأفضل حل لهذه المشاكل هو إنشاء كيان يهتم في إدارة الأجزاء المشتركة داخل العقار، وتوزيع نفقاتها على الملاك بعدل.

وهكذا يتوجب على جميع الملاك المشتركين خلق اتحاد للملاك يكون فيه المالك عضواً بقوة القانون، على اعتبار أن المالك المشترك يصبح مالكاً على الشياع بصورة جبرية للأجزاء المشتركة، ثم أن ازدواجية حقوقه في الملكية المشتركة المتمثلة أساساً في ملكيته الفردية لجزئه المفرز وملكيته الشائعة للأجزاء المشتركة هي التي تقرر انتسابه إلى اتحاد الملاك (التيجاني، 1997، 136).

وبالتالي فإن إنشاء اتحاد الملاك هو حل المشاكل الناجمة عن تعدد الملاك لبناء واحد، وقد يكون إنشاؤه اختياري أو إجباري بقوة القانون، فيكون إجباري إذا زاد عدد الملاك في العقار عن أربعة ملاك ويكون اختياري إذا قلّ عن أربعة ملاك وهذه ما نصت عليه المادة (19) من قانون الطبقات والشقق الفلسطيني في الفقرة الثانية فنصت على ما يلي: ومع ذلك يعتبر اتحاد الملاك قائماً بقوة القانون إذا زاد عدد ملاك العقار على أربع ملاك، وفي تطبيق أحكام هذه الفقرة إذا تعدد الأشخاص الذي يملكون معاً طبقة أو

شقة أو بناء في مجموعة أبنية فإنهم يعتبرون مالكاً واحداً، وعليهم أن يوكلوا من يمثلهم لتنفيذ الإجراءات اللازمة لإنشاء اتحاد الملاك، فإذا لم يتفقوا فللمحكمة بناء على طلب أحدهم أو بناء على طلب ذوي الشأن تعيين من يمثله، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة (19): إذا لم يقم الملاك بإتمام الإجراءات اللازمة لإنشاء اتحاد الملاك في حالة ما إذا كان وجوده إجبارياً بقوة القانون فان كان لأي منهم أو لأي من ذوي الشأن أن يطلب من المحكمة إتمام هذه الإجراءات ويدخل في الإجراءات الأمر بتوثيق اتفاق تكوين الاتحاد أمام كاتب العدل.

وإذا لم يقم الملاك بإتمام الإجراءات اللازمة لإنشاء اتحاد الملاك في حالة ما إذا كان وجوده إجبارياً بقوة القانون فإن كان لأي منهم أو لأي من ذوي الشأن أن يطلب من المحكمة إتمام هذه الإجراءات ويدخل في الإجراءات الأمر بتوثيق اتفاق تكوين الاتحاد أمام كاتب العدل طبقاً للمادة (20) من هذا القانون وكذلك تعيين مدير للاتحاد.

ويعتبر اتحاد الملاك موجوداً بمجرد توثيق اتفاق تكوينه أمام كاتب العدل وهذا ما نصت عليه المادة (20) بقولها: يكون للاتحاد شخصية اعتبارية من تاريخ توثيق اتفاق تكوينه أمام كاتب العدل وينظم قرار يصدره وزير العدل والشئون الإسلامية أحكام توثيق اتفاق تكوين اتحاد الملاك.

الفرع الثاني: انقضاء اتحاد الملاك

بالنظر إلى قانون رقم (1) لسنة 1996م فيما يتعلق تمليك الطبقات والشقق والمحلات، لا يوجد نص صريح أو مباشر ينص على انقضاء وانتهاء الاتحاد ومع ذلك يمكن ملاحظة واستنتاج بعض الحالات التي قد تؤدي إلى انقضاء اتحاد الملاك، وذلك عن طريق الاستناد للقواعد العامة والمنطق، وتحليل لبعض نصوص مواد قانون الشقق والطبقات واستخلاص من سياق نصوص المواد لحالات انتهاء الاتحاد.

ومن حالات انقضاء اتحاد الملاك ما يلي (إبراهيم، 1994):

1.إنهدام المبنى: في حالة هلاك البناء كلياً، سواء كان ذلك بسبب حريق أو نتيجة طبيعية أو أي سبب آخر، فاذا انهدم المبنى ولم يتقرر إعادة بنائه لم يعد هناك حاجة لوجود اتحاد الملاك.

2.اتفاق جميع الملاك: يمكن أن يطلب جميع الملاك ان يتم حل اتحاد الملاك، ويحدث ذلك في حال كان انشاء الاتحاد امر اختياري وليس اجباري من الأصل أي لم ينشأ الاتحاد بقوة القانون.

3.صدور قرار قضائي: في حالات نادرة، قد تقع حالة قضائية بحل اتحاد الملاك، وذلك في حالة وجود مخالفات للقواعد شاملة أو النظام الأساسي، أو في عدم التمكن من تحقيق أهداف الاتحاد.

4.التعديل على الملكية: في حالة كان عدد الملاك أكثر من أربعة وكان انشاء اتحاد الملاك اجباري بقوة القانون، وحصل ان قام أحد الملاك بشراء حصة ثلاث اخرين في العقار من أصل خمسة ملاك فهنا يصبح عدد ملاك العقار اقل من أربعة وبموجب نص المادة 19 الفقرة الثانية إذا زاد عدد الملاك عن أربعة يعتبر اتحاد الملاك قائم بقوة القانون، ولكن في هذه الحالة ينتفي شرط الاجبار في انشاء الاتحاد ويحق لمن تبقى من الملاك حل الاتحاد او ابقائه.

ان غياب نصوص صريحة في القانون الفلسطيني حول انقضاء اتحاد الملاك قد أنشأ بعض التساؤلات حول كيفية التعامل مع هذه المسألة وفي هذه الحالة، يمكن الاستعانة بالقواعد العامة في القانون المدني، والتشريعات الأخرى ذات الصلة، أو إلى الحوكمة في الحالات التي يمكن أن ينقضي بها الاتحاد.

المطلب الثاني: صلاحيات اتحاد الملاك في ادارة العقار.

إن الهدف من إنشاء اتحاد الملاك هو إدارة العقار وتنظيم إدارة الأجزاء المشتركة داخل العقار، وهنا يثور تسائل على مدى الصلاحيات الممنوحة لاتحاد الملاك في إدارة العقار والاجزاء المشتركة وهل صلاحياته مقيدة ام لا، وهذا ما سوف اوضحه في هذا المطلب.

ان الاتحاد يختص بإدارة الأجزاء المشتركة فقط، اما الأجزاء المفرزة فهي تخضع في ادارتها لسلطة مالكها دون التدخل من الملاك الاخرين فصلاحيات اتحاد الملاك قد حصرتها في اعمال عادية واعمال غير عادية، فاعتمدت على توضيح مدى صلاحيات الاتحاد على أساس نسب تصويت على القرارات والافعال فمن هذه القرارات قرارات مهمة وغير عادي اتخاذها تحتاج لنسبة تصويت تختلف عن القرارات العادية، وقد قسمت هذا المطلب لثلاث فروع لتوضيح صلاحيات اتحاد الملاك، الفرع الأول الإدارة المعتادة والفرع الثاني وإدارة غير معتادة والفرع الثالث حق التقاضي

الفرع الأول: اعمال الإدارة المعتادة

وهذه الأعمال هي أعمال صيانة وحراسة الأجزاء المشتركة (حمو، 1999، ص15) فقد نصت المادة (28) من قانون الطبقات والشقق على: يعتبر اتحاد الملاك حارساً على الأجزاء المشتركة، ويكون مسئولاً بهذا الصفة عن الأضرار التي تلحق الملاك أو الغير، دون إخلال بحقه من الرجوع على غيره وفقاً للقانون، وتتمحور هذه الاعمال حول الأجزاء المشتركة فهنا نرى أن اتحاد الملاك له سلطة مطلقة على إدارة وتنظيم استعمال الأجزاء المشتركة ومثال على هذه الاعمال كالآتي:

1.اصلاح الحائط 2. تدعيم الاساسات 3. اصلاح المصعد 4. انارة السلم 5.استبدال الأجزاء التالفة في العقار 6. القيام بجميع اعمال الترميم 7. وتعين العمال في داخل العقار وتحديد عددهم.

وهنا اود الإشارة ان المشرع اعتبر هذه الاعمال عبارة عن اعمال عادية وليست اعمال خطيرة فقد حدد القيام بهذه الاعمال بعد الحصول على موافقة الأغلبية العادية في شأنها وهذه الاعمال بينتها المادة (33) من القانون تصدر قرارات الجمعية العمومية بأغلبية أصوات جميع الأعضاء في شأن:

(أ) التفويض في اتخاذ قرار من القرارات التي تكفي للموافقة عليها أغلبية أصوات الحاضرين.

(ب) تعيين أو عزل مدير الاتحاد أو أعضاء مجلس الإدارة.

(ج) التصريح لأحد الملاك بإحداث تعديل في الأجزاء المشتركة.

(د) تعديل نسب توزيع النفقات المنصوص عليها في الفقرة الثانية من م (9) إذا أصبح هذا التعديل ضرورياً بسبب تغيير تخصيص بعض الطبقات أو الشقق.

(هـ) شروط تنفيذ الأعمال التي تفرضها القوانين اللوائح.

(و) الشروط التي يتم بها التصرف في الأجزاء المشتركة إذا أصبح هذا التصرف واجباً تفرضه القوانين أو اللوائح.

(ز) تجديد البناء في حالة الهلاك كلياً أو جزئياً، وتوزيع نفقاته على الملاك.)

وفي حالة تعذر حضور الجميع للاجتماع يكفي موافقة اغلية الحاضرين، أي يكفي الأغلبية العادية للقيام بالأعمال العادية والمقصود بالأغلبية العادية هي أغلبية الحصص لا أغلبيه الشركاء أنفسهم وهذا ما نصت عليه المادة 32 (تصدر قرارات الجمعية العمومية بأغلبية ما للحاضرين من أصوات، ما لم ينص القانون على غير ذلك.).

الفرع الثاني: أعمال الإدارة غير العادية

ان اعمال الإدارة غير العادية لها أهمية كبيرة، لأنها قد تغير أساس العقار ككل او الأنظمة الداخلية في إدارة الأجزاء المشتركة، او تعديل الغرض الذي اعد من اجله العقار لذلك اوجب قانون رقم (1) لسنة 1996 بشأن تمليك الطبقات والشقق والمحلات الحصول على ثلاثة ارباع الأصوات لتنفيذ الاعمال غير العادية، فللموافقة على اعمال الإدارة غير المعتادة لابد من توافر موافقة أغلبية الشركاء بحيث لا تقل عن 75% من انصبة الشركاء وهذا ما نصت عليه المادة 35 من قانون الشقق والطبقات وبين أيضا هذه الاعمال على سبيل المثال وهي كالاتي :

(أ) وضع لائحة داخلية لضمان حسن الانتفاع بالعقار وإداراته أو تعديله.

(ب) إحداث تعديل أو تغيير أو إضافة في الأجزاء المشتركة إذا كان من شأن ذلك تحسين الانتفاع بها في حدود ما خصص له العقار. وعلى الجمعية في هذه الحالة أن تقرر بنفس الأغلبية توزع ما قررته

من أعمال وكذلك نفقات تشغيل وصيانة ما استحدث. ولا يجوز لأي مالك أن يمنع أو يعطل ما قررته الجمعية ولو اقتضى هذا التنفيذ القيام بأعمال داخل طبقته أو شقته ولمن يلحقه ضرر بسبب تنفيذ الأعمال التي قررتها الجمعية الحق في مطالبة الاتحاد بالتعويض.

(ج) التصرفات العقارية التي من شأنها كسب أو نقل أو ترتيب حق من الحقوق العينية بالنسبة للأجزاء المشتركة وتستثنى التصرفات المنصوص عليها في م (33) بند (و) التي تكفي فيها أغلبية أصوات جميع أعضاء الجمعية العمومية.

(د) تملك الاتحاد جزءاً من الأجزاء المفرزة، والتصرف فيما يملكه من هذه الأجزاء.

لقد اعتمدت في تحديد الاعمال المعتادة وغير المعتادة على النسبة في التصويت على الاعمال والقرارات، فاني أرى ان المشرع اختار موافقة اكثر من ثلثي ارباع الملاك العقار على نفاذ الاعمال غير المعتادة ليس من فراغ، وحدد موافقة الأغلبية العادية على نفاذا القرارات العادية، بل يدل على أهمية موافقة اغلبية ساحقة على القرارات غير المعتادة وهذا دليل على أهميتها وخطرتها ولكن يوجد نقطة كان يجب ان تتواجد في المادة 35 من القانون وليس في المادة 33 وهي النقطة (ز. تجديد البناء في حالة الهلاك كلياً أو جزئياً، وتوزيع نفقاته على الملاك) فان تجديد العقار أرى انه من الاعمال غير المعتادة والمهمة، فتجديد البناء بعد هلاكه وكان بسبب حريق او أي سبب اخر فعلى الشركاء ان يلتزموا من حيث تجديده ما يقرره اتحاد الملاك بأغلبية ثلاث ارباع الأصوات وليس الأغلبية العادية ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك وهذا ما نصت عليه المادة42 من قانون الشقق والطبقات فقد نصت على أنه: إذا هلك البناء بحريق أو بسبب آخر، فعلى الشركاء أن يلتزموا من حيث تجديده ما يقرره الاتحاد بالأغلبية المنصوص عليها في هذا القانون ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك فإذا قرر الاتحاد تجديد البناء خصص ما قد يستحق من تعويض بسبب هلاك العقار لأعمال التجديد، دون إخلال بحقوق أصحاب الديون المقيدة (المادة 42 من قانون الشقق والطبقات والمحلات رقم (1) لعام 1996).

الفرع الثالث: التقاضي كإحدى صلاحيات اتحاد الملاك

ان التقاضي من احدى صلاحيات اتحاد الملاك، فيحق للاتحاد الملاك التقاضي امام المحاكم، يحق لاتحاد الملاك التقاضي بصفته شخص اعتباري وهذا ما نص عليه القانون صراحة بانه شخص اعتباري، يدافع اتحاد الملاك عن الأجزاء المشتركة امام من، امام الغير والملاك أيضا وهذا ما استدليت عليه من قانون الشقق والملاك المادة 38 التي تنص على ما يلي: يمثل المدير الاتحاد أمام المحاكم والجهات الإدارية وفي التعامل مع الغير، ولكن القانون لم يحدد ولم يوضح حالات التي يحق لاتحاد الملاك المتمثل بمدير الاتحاد أي المأمور تمثيل الاتحاد امام القضاء، ولكن يمكن استخلاص هذه الحالات من الهدف الأساسي لإنشاء شخص اعتباري معنوي كاتحاد الملاك وهي إدارة العقار والاجزاء المشتركة فيه

فله ذا حق الدفاع والتقاضي دفاعاً عن الأجزاء المشتركة (المادة 38 من قانون الشقق والطبقات والمحلات رقم (1) لعام 1996) وهذه الحالات كالاتي :

أولاً: دعوى تحصيل الأعباء

يتم تقسيم أعباء إدارة الأجزاء المشتركة على الملاك ومهمة تحصيلها تقع على اتحاد الملاك ومن يمتنع من الملاك بدفع ما يترتب عليه من نفقات، يحق لاتحاد الملاك التنفيذ الجبري ضد المالك الذي يمتنع عن دفع الأعباء، فيلزم الحصول على سند التنفيذ كمقدمة للتنفيذ الجبري على أموال المالك.

ثانياً: دعوى الطعن في قرارات الجمعية العمومية

الطعن في قرارات الجمعية يحصل إذا شاب قرار الجمعية عيب شكلي أو عيب موضوعياً، والعيب الشكلي عيب الإجراءات، والعيب الموضوعي هو تعسف الأغلبية في ممارسة حقها في فرض ادارتها على الأقلية، ويكون التعسف في حال كان القرار متعارض مع الهدف التي أعد وأنشأ له العقار، أو حين لا يكون لهذا التخصيص أي تبرير، وهذا ما استدليت عليه من المادة 6 من قانون الشقق والطبقات فكل مالك أن يتصرف في الجزء المفرز الذي يملكه، وله أن يستعمله، وأن يستغله بما لا يتعارض مع التخصيص المتفق عليه أو مع ما أعد له.

وترفع دعوى الطعن في قرار الجمعية العمومية ضد الاتحاد، من قبل احد الملاك لدى محكمة العدل العليا، ويقع عبئ أثبات العيب على الطاعن، والجزاء المترتب على الدعوى هو بطلان القرار المعيب

ثالثا: دعوى الاتحاد ضد المالك الذي خرج عن حدود حقه في استعمال الأجزاء المشتركة

وهنا نستطيع الرجوع للمادة 7 التي نصت عل: لكل مالك في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه مفرزاً أن يستعمل الأجزاء المشتركة، فيما خصصت له، مع مراعاة حقوق غيره من الملاك (المادة 7 من قانون الشقق والطبقات والمحلات رقم (1) لعام 1996)، فهذه المادة واضحة بأنه لا يحق لاحد الملاك أن يستعمل الجزء المشترك متجاوزاً في ذلك حدود استعماله، وبذلك يتعدى على حقوق غيره من الملاك، ومن الممكن ان يشكل ذلك التعدي ضرر لغيره من الملاك ما يستوجب ذلك تعويضه، وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 8 فأي استعمال للأجزاء المشتركة يسبب ضرر لمالك اخر يعتبر غير جائز (الفقرة الثانية من المادة 8 من قانون الشقق والطبقات والمحلات رقم (1) لعام 1996) لا يجوز إحداث أي تعديل في للأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى عند تجديد البناء، إلا إذا كان التعديل الذي يقوم به أحد الملاك على نفقته الخاصة، من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء، دون أن يغير من تخصصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين وتهدف هذه الدعوى بحسب الأحوال الى التنفيذ العيني أو التعويض العيني، فضلا عن التعويض النقدي .

رابعا: دعوى ضد اتحاد الملاك

إن قيام اتحاد الملاك إدارة العقار يؤدي ذلك الى تحمله المسؤولية وهنا تنقسم المسؤولية الى مسؤولية عقدي ومسؤولية تقصيرية، اما المسؤولية الجنائية فيتحملها من ارتكب الخطأ ان كان عضو الاتحاد أم أحد الموظفين في العقار، ومسؤولية الاتحاد تكون شخصية ومباشرة اذا كان الخطاء من أحد أعضاء الاتحاد كخطأ الجمعية في الاهمال في اتخاذ القرارات الضرورية للحفاظ على الأجزاء المشتركة، أو كإهمال المأمور من استعمال سلطته في الإدارة، ولكن يتحمل أيضا الاتحاد المسؤولية بسبب اهماله او تقصير او حدوث خطأ في حراسة الأجزاء المشتركة في العقار فيهي وظيفة الاتحاد الأساسية، كالعناية الخاصة بالمصعد او الاضرار النشأة عن انهدام المبنى لعيب في البناء (العطار، 1977، ص96).

خامساً: دعوى المسؤولية المرفوعة من الاتحاد

إن اتحاد الملاك مسؤول عن إدارة وحماية الأجزاء المشتركة بموجب القانون وهذا ما نصت عليه المادة 28 بوضوح: يعتبر اتحاد الملاك حارساً على الأجزاء المشتركة، ويكون مسئولاً بهذا الصفة عن الأضرار التي تلحق الملاك أو الغير، دون إخلال بحقه من الرجوع على غيره وفقاً للقانون، فهنا نرى ان لاتحاد الملاك الحق في رفع دعوى ضد أحد الملاك أو الغير بسبب ضرر أصاب الأجزاء المشتركة للعقار الخاضع لإدارة الاتحاد عن طريق من يمثله في إدارة وتنفيذ قراراته وهو مدير الاتحاد (المادة 28 من قانون الشقق والطبقات والمحلات رقم (1) لعام 1996).

الفصل الثاني

مكونات اتحاد الملاك لإدارة الأجزاء المشتركة والتزامات وحقوق الملاك التي ترد على العقار

إن اتحاد الملاك ككيان قانوني ذو شخصية اعتبارية، يقوم بالوظيفة التي أنشأ بسببها وهي إدارة الأجزاء المشتركة في العقار، وحراستها والحفاظ عليها؛ فيلزم لذلك وجود مكونات لهذا الاتحاد لإدارة العقار بأفضل طريق من أجل الحفاظ على مصالح الملاك، وهم أيضا كملاك يشكلون الاتحاد كأعضاء فيه لهم حقوق واجبات، ومن أجل تسهيل إدارة العقار من قبل الاتحاد، يتم إنشاء الجمعية العمومية وتعيين مأمور الاتحاد.

وهذا ما سوف يتم توضيحه في هذا الفصل على النحو الآتي:

المبحث الأول مكونات اتحاد الملاك في إدارة الأجزاء المشتركة.

المبحث الثاني حقوق والتزامات الملاك اتجاه العقار.

المبحث الأول: مكونات اتحاد الملاك في إدارة الأجزاء المشتركة

الجمعية العمومية والمدير الاتحاد يعتبرون أجزاء من اتحاد الملاك، يمثلون إرادته وقرارته وأهدافه في إدارة الأجزاء المشتركة وحراستها والحفاظ عليها، ويتناول هذا المبحث شرح اختصاصات الجمعية العمومية ومدير الاتحاد، والية تعين وعزل مدير الاتحاد على النحو الآتي:

المطلب الأول: الجمعية العمومية للاتحاد

إن الجمعية العمومية هي كيان إداري يتكون من مجموعة من الأشخاص يشتركون في ملكية عقار او مجموعة من العقارات، وتقوم هذه الجمعية بإدارة الأجزاء المشتركة في العقار وتنظيم استعمالها، وأيضا تقوم بتنظيم إدارة العقار ككل مثل تجديده او إعادة بناء في حالة الهلاك، ويتم الاجتماع فيها واتخاذ القرارات على أساس التصويت ،تتحكم الجمعية العمومية في موارد الاتحاد المالية بمشاركة مدير الاتحاد، وأيضا اعتماد الرسوم الخاصة بالجمعية، فالجمعية العمومية جزء لا يتجزأ من نظام اتحاد الملاك في أداة الاتحاد في إدارة العقار والاجزاء المشتركة فهي تمثل سلطة اتحاد الملاك امام الملاك بجانب مدير الاتحاد الذي يخضع لرقابة الجمعية العمومية (كامل، 1985، ص154).

والجمعية العمومية كإحدى أدوات اتحاد الملاك في إدارة العقار والاجزاء المشتركة فيه تعتبر عنصر مهم وأساسي في تكون اتحاد الملاك ككيان قانوني قائم لإدارة حفظ العقار، وأجزاءه المشتركة، وقد ورد ذكرها وآلية عملها في قانون الطبقات والشقق والمحلات الفلسطيني قرار وزير الإسكان رقم 2 لسنة 1997 كقرار يعمل على تنفيذ احكام قانون رقم 1 لعام 1996، وسوف يبين هذا المطلب تشكيل الجمعية العمومية للاتحاد، ودعوة الجمعية العمومية للانعقاد، واختصاصات الجمعية العمومية، وذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول: تشكيل الجمعية العمومية للاتحاد

إن تشكيل الجمعية أمر مهم وضروري في العقار المبني المشترك وذلك للتكفل بكافة شؤونه، وتحديد واجبات كل عضو بما يضمن حقوق الآخرين (حمدادو، 2018، ص18).

كما تشكيل الجمعية العمومية يقوم على أساس وقانون بسيط وهو أن كل شخص يملك شقة او طابق في العقار فهو ملزم أن يكون عضو في تشكيل الجمعية العمومية وهذا يعني ان الجمعية العمومية تتكون من جميع ملاك العقار فهم كلهم أعضاء في الجمعية (كامل، 1985، ص155).

وهذا ما نص عليه القانون في الفقرة الأولى من المادة (29)، اذا هذا يعني ان حق كل مالك في الاشتراك في الجمعية العمومية مرتبط ارتباط وثيق بحق ملكيته للشقة او الطابق، وقد عالج القانون مسألة وهي

اذا كان هناك اكثر من مالك لأحدى الشقق او الطوابق من يحق له الانضمام للجمعية العمومية، وهنا عالجت المادة (29) هذه الاشكالية واجابت عنها بوضوح: وإذا تعدد الأشخاص الذين يملكون معاً طبقة أو شقة أو بناء في مجموعة أبنية، فيعتبرون فيما يتعلق بعضوية الجمعية مالكاً واحداً، وعليهم أن يوكلوا من يمثلون فيها، فإذا لم يتفقوا فللمحكمة بناء على طلب أحدهم أو على طلب مدير الاتحاد أن تعين من يمثلهم (المادة 29 قانون الطبقات والشقق 1996 رقم 1).

ان مأمور الاتحاد كمسؤول عن إدارة اتحاد الملاك وكشخص يمثل اتحاد الملاك يحق له أن يكون عضو في الجمعية العمومية ويشترك فيها ولكن في حلات لا يجوز له ذلك، ومن اجل معرفة هذه الشروط والحالات علينا العودة لنص المادة (37) الفقرة الأولى تعين الجمعية العمومية مدير للاتحاد من بين الملاك أو من غيرهم ،وبالوقوف عند نص هذه المادة نرى انه يجوز ان يكون المدير من احد الملاك او من الغير، فيجب التفرقة بين الملاك والغير في لمعرفة هل يحق للمدير الانضمام للجمعية العمومية فيشترط للانضمام للجمعية العمومية ان يكون صاحب وحدة داخل العقار وبالتالي يعتبر مالك في العقار بالتبعية، فاذا كان المدير احد الملاك في العقار يحق له كل حقوق الملاك من حيث المناقشة والاقتراح اما في الحالة الثانية قانه يكون للمأمور ان يحضر جلسات الجمعية العمومية دون تصويت اذ انه ليس من أعضاء الجمعية حتى يكون له الحق في المناقشة والاقتراح.

من يحق له الاشتراك في الجمعية العمومية هل المالك ام صاحب حق الانتفاع، الأصل كما نصت المادة (29) أن الجمعية تتكون من ملاك الشقق، وكان نص واضح، ولكن هل يجوز الاتفاق على غير ذلك بين صاحب الانتفاع، والمالك وأرى انه لا يمكن ذلك، أي لا يستطيع المالك التهرب من الاشتراك في الجمعية العمومية، ولكن يحق له توكيل غيره لحضور اجتماعات الجمعية والتصويت عليها وهذا ما نصت عليه المادة (المادة31 من قانون الشقق والطبقات والمحلات 1996 رقم 1).

أما الاتحاد فلا يجوز له المشاركة في الجمعية كعضو فيها، بمجرد انه يملك طابق او شقة كشخص اعتباري معنوي بموجب قانون 1996 رقم 1 المادة (27)، وهذا يعني انه اذا امتلك شقة أو وحدة عقارية داخل العقار لا يملك بالتبعية حق في الاشتراك في الجمعية العمومية والتصويت باسم الاتحاد، وهنا يجب الرجوع للفقرة الثانية من المادة (27) التي نصت على عدم (المادة 27 من قانون الشقق والطبقات والمحلات 1996 رقم 1) أحقية اتحاد الملاك التصويت او الاشتراك في الجمعية ولا يكون للاتحاد بسبب ملكية بعض الأجزاء المفرزة أصوات في الجمعية العمومية.

ونستنتج في نهاية هذا الفرع انه لا يجوز حرمان بعض ملاك من الاشتراك في الجمعية العمومية وجزاء حرمان بعض الملاك من الاشتراك او التصويت في الجمعية العمومية يعتبر باطل.

الفرع الثاني: دعوة الجمعية العمومية للانعقاد

ان تنظيم دعوة انعقاد الجمعية العمومية أمر مهم جداً لأعضاء الأعضاء الحق في ممارسة حقهم في إدارة العقار والاجزاء المشتركة وإبداء رأيهم في القرارات التي تخص ذلك، وسيتناول هذا الفرع دعوة الجمعية العمومية للانعقاد على النحو الآتي:

أولا: ممن توجه الدعوة لانعقاد الجمعية العمومية.

لم ينص القانون الفلسطيني على من له الحق في دعوة أعضاء الجمعية العمومية ولكن ورد ذكر ذلك في قرار وزير الإسكان لعام 1997 رقم 2، فقد نص المادة (39) على أنه: يمكن عقد اجتماع طارئ بناء على دعوة مدير الاتحاد للنظر في الإصلاحات الضرورية المستعجلة وتسليم النفقات الواجبة عنها (المادة 39 قرار وزير الإسكان 1997 رقم 2)، وهنا نرى أن مدير الاتحاد هو من يحق له دعوة الأعضاء لاجتماع الجمعية العمومية ولم يتم الطرق إلى أحقية الملاك في توجيه الدعوى على عكس القوانين العربية الأخرى التي أعطت الحق ل 20% من الملاك حق الدعوة مثل ما ورد في المادة 15 من النظام النموذجي لاتحاد الملاك المصري، لم ينص القانون الفلسطيني على حق الملاك بتوجيه طلب للمدير في توجيه دعوة للاجتماع، وارى انه لا يوجد مانع لان الدعوة كانت من قبل المأمور مباشرة بالرغم من طلب أحد الملاك للمدير، وارى ان الأمور المستعجلة والضرورية تستوجب اجتماع لحلها بناء على طلب احدى الملاك فالهدف من انشاء اتحاد الملاك هو حماية وإدارة الأجزاء المشتركة وبما ان الطلب كان صادر من المدير فليس هناك مانع، وارى ان الحكمة من اقتصار حق الدعوة للاجتماع للمدير فقط هو لان المدير وظيفته إدارة العقار وهو يستطيع تقرير ما هو الضروري من اجل مصلحة الأجزاء المشتركة فيستطيع قبول طلب الملاك او رفضه.

وأيضا نص القرار أيضاً على دعوة لاجتماع كل ستة اشهر وهذا ما ورد في المادة (35) من القرار يعقد الاتحاد اجتماعاً كل ستة شهور للتداول والاطلاع على سجل حسابات المصاريف وتصديق هذه الحسابات بالتوقيع على سجل الحسابات في الخانة المخصصة ولا يكون الاجتماع قانونياً إلا إذا حضره أغلبية الأصوات الانتخابية المطلقة على الأقل وإذا لم يحضر هذا العدد يؤجل الاجتماع لمدة خمسة عشر يوماً ويوجه المدير دعوة لجميع المالكين ويعتبر الاجتماع قانونياً في هذه الحالة بأي عدد من الحضور، لقد كان نص القانون واضح في من لها لحق بتوجيه الدعوة وهو مدير الاتحاد، ولكن بالرجوع الى من له الاختصاص في ذلك فلا نجد الى ان مدير الاتحاد له حق في ذلك وخصوصا انه هو المسؤول عن الحسابات ومصاريف العقار وهذا ما نصت عليه المادة (34): يقوم مدير الاتحاد بالإشراف على إدارة المصالح المشتركة في البناء والأماكن المشتركة الملحقة به والمحافظة عليها وإمساك سجل

حسابات المصاريف ويستوفي المصاريف من المالكين كل بنسبة ما يملك من الشقق والطوابق (المادة 34 من قرار وزير الإسكان 1997 رقم 2).

فيمكن اعتبار ان هذه المادة وضحت ان المسؤول عن الحسابات والمصاريف هو مدير الاتحاد وبالتبعية يكون هو المسؤول عن توجيه الدعوة لأعضاء الجمعية العمومية لمناقشتها في اجتماعاتها .واني أرى انه كان من الأفضل ان ينص قانون او القرار السابق ذكرهم على أحقيت نسبة معينة من الملاك ان تتوجه بتقديم طلب للمدير لدعوة الجمعية العمومية للانعقاد غير عادي لوجود سبب ضروري يمس مصالحهم في الأجزاء المشتركة في العقار، مع العلم ان قانون رقم (1) لسنة 2000م بشأن الجمعيات الخيرية والهيئات الأهلية نص في المادة (24) في الاجتماع غير العادي يجوز لثلث أعضاء الجمعية العمومية لأية جمعية أو هيئة طلب دعوتها لاجتماع غير عادي (المادة 24 قانون رقم (1) لسنة 2000م).

ثانيا: شكل الدعوة ومحتواها

لم ينص صراحة القانون ولا قرار الوزير على الية إيصال الدعوى للأعضاء ولا على موضوع الاجتماع وهل يجوز مناقشة موضوع اخر غير موضوع الدعوى كما فعل المشرع المصري الذي أجاب على هذه التساؤلات في المادة 15 من النظام النموذجي لاتحاد الملاك المصري، لذلك سوف اعتمد في دراسة وشرح موضع هذه النقطة على استخلاص من القانون الفلسطيني ما تكلم ولو بشكل غير مباشر عن شكل الدعوى ومحتواها والاخذ من القانون المصري وأضع في النهاية بعض أرائي كباحث لإضافة نص قانونية ينظم شكل الدعوى ومحتواه.

يجب تسليم الدعوى لأعضاء الجمعية العمومية او من ينوب عنه، على الرغم على عدم وجود نص في قانون 1996 وقرار الوزير لعام 1997 يوضح هذه النقطة الا انه يمكننا الرجوع الى القواعد العام او الى المنطق او الى نصوص قانونية أخرى، فمن الطبيعي أن تسلم الدعوى الى الأشخاص المعنين في الدعوة والتي تخصهم او في حالة عدم وجودهم تسلم الى من ينوب عنهم، مثلا في حالة ارسال تبليغ للحضور الى المحكمة تسلم الدعوى الى الشخص المطلوب حضوره الى المحكمة او من ينوب عنه، وفي حالة عدم وجوده تعلق الدعوى في امام سكنه او اخر مكان سكن له وقبل مدة معينة من المحاكمة.

ثالثاً: الانابة في حضور الجمعية العمومية

يرى الدكتور زين محمود الزين أن من أسباب تعثر إدارة العقار المشترك عدم إلزامية مالك العقار بحضور الاجتماعات، والتصويت على القرارات، وهذا ما يشكل مشكلة حقيقية؛ لأنه يؤدي إلى عرقة إدارة الملكية المشتركة وتفادياً لذلك، يمكن للمالك أن يفوض من يمثله في حضور الاجتماعات، والتصويت على القرارات، ويقصد بذلك التمثيل الاتفاقي، أي بموجب توكيل خاص ومحدد (الزين، 2012، ص5) .

لقد كان القانون واضح في حق الانابة للغير في الجمعية العمومية في المادة (31) فبينت المادة انه يحق للمالك بتوكيل غيره من حضور اجتماعات الجمعية العمومية والتصويت فيها (المادة 31 من قانون الشقق والطبقات والمحلات 1996 رقم 1).

واشترطت المادة (29) التي اشترطت ان تتكون الجمعية العمومية من ملاك الوحدات العقارية المفرزة فهنا نفهم انه لا يجوز ان يشترك في الجمعية العمومية وان يكون عضوا في الجمعية العمومية، ولكن لا تمنع هذه المادة من انابة الغير في حضور الاجتماعات والتصويت، والاصل ان الاتفاق شريعة المتعاقدين فاذا اتفق المالك مع الغير على ان ينوب عنه في الاجتماع فلا أرى ذلك غير جائز (المادة 29 من قانون الشقق والطبقات والمحلات 1996 رقم 1).

وقد اشترط القانون أيضاً أنه لا يجوز لشخص واحد أن يكون وكيلاً عن اكثر من مالك، فهذا يعني انه يحق للشخص حضور الاجتماع نيابة عن مالك واحد فقط والحكمة من ذلك حتى لا تكون اغلبية الأصوات تحت سلطة شخص واحد وهذا يودي أحيانا الى اصدار قرارات تعسفية تضر في باقي الملاك، كما لا يجوز لمن له عدد من الأصوات مساوية لأصوات باقي الأعضاء أن يكون وكيلا عن غيره، فهنا نستنتج ان يجوز توكيل مالك لمالك اغير حدى يمثله في اجتماع الجمعية العمومية ولكن يجب ان يكون صوته مساوي لباقي الأصوات وذلك في حال كان مساوي لباقي الملاك في الأصوات وحصل على حصت من وكله في حضور الاجتماع تصبح اصواته اكثر من باقي الملاك مما يأدي الى تعسف في اتخاذ القرارات كما ذكرت سابقا اعلى في هذه الفقرة، وأيضا لا يجوز لمدير الاتحاد ولا لأحد معاونيه ولا لأزواجهم أن يكونوا وكلاء عن الملاك، حتى لا يكون صاحب حق التصويت في الجمعية العمومية وذلك حتى لا يتحكم في قرارات الجمعية العمومية وما قد يؤدي الى اعفاءه من تقديم حساب للجمعية العمومية.

وقد نص الفقرة الثانية من المادة (29) في حالت تعدد الأشخاص الذين يملكون معا طبقة او شقة او بناء في مجموعة ابنية فيعتبرون فيما يتعلق بالعضوية الجمعية مالكاً واحداً وعليهم ان يوكلوا من يمثلهم فيها، فإذا لم يتفقوا فللمحكمة بناء على طلب أحدهم أو على طلب مدير الاتحاد أن تعين من يمثلهم (الفقرة الثانية من المادة 29 من قانون الشقق والطبقات والمحلات 1996 رقم 1). ونستنتج انه واجب والزامي تعين من يمثلهم جميعا امام الجمعية العمومية.

وفي النهاية نجد ان قانون الطبقات والشقق قد اعطى للمالك حق انابة غيره في حضور اجتماع الجمعية العمومية والتصويت فيه على القرارات، ولكن، قيد ذلك الحق بعدت شروط.

رابعا: نصاب الاجتماع والتصويت

لاعتبار اجتماع الجمعية العمومية غير باطل وصحيح يجب ان يتم نصاب محدد وهو الأغلبية المطلقة للأصوات على الأقل، وهذا ما نص عليه قرار وزير الإسكان لعام 1997 رقم 2 المادة (35) ونصت على ما يلي: يعقد الاتحاد اجتماعاً كل ستة شهور للتداول والاطلاع على سجل حسابات المصاريف وتصديق هذه الحسابات بالتوقيع على سجل الحسابات في الخانة المخصصة ولا يكون الاجتماع قانونياً إلا إذا حضره أغلبية الأصوات الانتخابية المطلقة على الأقل وإذا لم يحضر هذا العدد يؤجل الاجتماع لمدة خمسة عشر يوماً ويوجه المدير دعوة لجميع المالكين ويعتبر الاجتماع قانونياً في هذه الحالة بأي عدد من الحضور ونرى ان المادة نصت على الوصول لأغلبية الأصوات المطلقة على الأقل ولكن من الممكن ان يتغيب احدى الملاك مما لا يسمح بالوصول للأغلبية المطلقة وهذا يؤدي الى تأجيل الاجتماع لمدة 15 يوم ولكن في المرة الثانية يعتبر عدد الأصوات صحيح بمن حضر الاجتماع ولو كان اقل من النصاب المحدد في الفقرة الأولى في المادة وهو الأغلبية المطلقة، وهنا علي توضيح شيء مهم وهو ان هذا النص يخص فقط الاجتماع الذي يحصل كل 6 شهور وهذا يعني انه يوجد استثناء على نصاب الاجتماع وعلى نصاب التصويت على قرارات الجمعية العمومية نص عليها القانون وسوف أوضح ذلك وما الهي تلك المواد القانونية لاحقا في هذه النقطة، وبالعودة لنص المادة 35 لم يشترط النصاب في الاجتماع الثاني وهذا امر جيد وفيه حكمة وفائدة وهي كالتالي يؤدي ذلك الى حضور جميع الملاك في الاجتماع النصف سنوي وتقليل الغيابات قدر الإمكان ويمنع من فشل الجمعية العمومية من القيام بواجباتها فكثرت الغيابات تمنع من أداء وظائف الجمعية العمومية، واما بالنسبة للتصويت فهو يحسب على أساس مجموع أصوات الملاك الحاضرين وليس الغائبين فمثلا اذا كان عدد الملاك 8 وحضر فقط 5 فهنا يعتبر الاجتماع صحيح وعند التصويت تحسب الأصوات على أساس توافر أغلبية المطلقة لأصوات الحاضرين والغائبين فلو صوت مثلا 6 من اصل 10 ملاك في العقار يعتبر القرار ساري وصحيح وهذا في الاجتماع الأول ولكن اذا لم يحضر الاجتماع اغلبية مطلقة واجل الاجتماع اعتبر الاجتماع الثاني صحيح بمن حضر ويحسب التصويت على أساس الأغلبية العادية أي لو حضر 5 من 10 وصوت 3 فقط على القرار من 5 يعتبر القرار صحيح .

اصل في نصاب اجتماعات الجمعية العمومية والتصويت هو ما ورد في نص المادة (32) من قانون الشقق والطبقات تصدر قرارات الجمعية العمومية بأغلبية ما للحاضرين من أصوات، ما لم ينص القانون على غير ذلك، وهذا يعني انه لا يعني سريان الاجتماع وعدم بطلانه حضور جميع أعضاء الجمعي فيكفي الحاضرين ما لم يرد غير ذلك من استثناء في القانون ،ولكني لقد تكلمت عن استثناءات على نصاب الاجتماع في الجمعية العمومية ونصاب التصويت على القرارات وهذه الاستثناءات وردت في قانون الشقق والطبقات لعام 1996 رقم 1 على قرارات وردت حصارا، هذه المواد كانت خلافا للأصل

فقد اشترطت مشاركا جميع أعضاء الجمعية في التصويت على هذه القرارات وهي كالاتي أولا المادة 33 ونصت على تصدر قرارات الجمعية العمومية بأغلبية أصوات جميع الأعضاء، والمادة 35 ونصت تصدر قرارات الجمعية العمومية بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات جميع الأعضاء، ونستنتج من كلمة جميع الأعضاء أي أعضاء الجمعية العمومية كلهم، ولم ينص على جميع الحاضرين بل كان المشرع واضحا ومباشرا بانه يلزم حضور جميع الأعضاء للتصويت على القرارات الواردة في المادتين 33 و35، ولاحظت ان القانون الفلسطيني لم ينص على ضرورة ابلاغ الغائبين عن الاجتماع على القرارات التي تم اتخاذها في اجتماع الجمعية العمومية، حتى يمارسون حقهم بالرقابة على قرارات الجمعية العمومية، وهنا يثور سؤال مهم الا وهو هل يجوز الطعن او التظلم في القرارات الصادرة من الجمعية العمومية من قبل الغائبين او المعترضين على القرار وهل نص القانون الفلسطيني على حقهم في ذلك أي الطعن والتظلم وللإجابة على السؤال يجب التفرقة بين حالتين .

أولا اذا كان القرار الصادر من الجمعية العمومية يشكل تعسف او تسلط على حقوق احدى الملاك او يضرهم فيحق للملاك الغائبين ان يطعنوا في قرار الجمعية طبقا للقواعد العامة في القانون، وأريد الإشارة اني لاحظت عدم وجود أي نص يعالج هذه المسألة في القانون الفلسطيني، واذا لم يكن قرار الجمعية العمومية مشوب باي عيب يسمح بالطعن فيه طبقا للقواعد العامة، فهنا لا يجوز ان يقوم الملاك الغائبين او المعارضين للقرار بالطعن فيهولكن يجوز له التظلم على القرار والتظلم يجوز ان يكون التظلم اما الجمعية العمومية وهي الجهة التي أصدرت القرار، وهنا لا يكون حق التظلم من حق جميع الأعضاء فأعضاء الجمعية الذين حضروا الاجتماع لا يحق لهم التظلم ولكن يحق لمن لم يستطع حضور الاجتماع من الأعضاء لقوة قاهرة منعته من ذلك .

الفرع الثالث: اختصاصات الجمعية العمومية

بما ان الجمعية العمومية تتولى إدارة اتحاد الملاك بجانبها مدير الاتحاد فمن الطبيعي ان يكون لها اختصاصات وسلطات على العقار تمكنها من ممارسة واجبتها في إدارة العقار، وان قانون الطبقات والشقق لعام 1997 رقم 1 اعطى للملاك حق التصرف في الأجزاء المفرزة حصتها لكل مالك، ولكن الأجزاء المشتركة تكون تحت سلطة اتحاد الملاك بمن يمثله من مدير الاتحاد والجمعية العمومية وأعطى القانون اختصاصات وصلاحيات للجمعية العمومية تساعدها في إدارة الأجزاء المشتركة وهي كالاتي:

أولا: وضع لائحة داخلية للاتحاد وتعديلها

سوف أقوم بتقسيم هذا الاختصاص لقسمين أولا التصديق على النظام الداخلي لاتحاد الملاك وثانيا التعديل على النظام الداخلي لاتحاد الملاك ففي الحالة الأولى يتم التصديق على النظام الداخلي للاتحاد بناء على طلب او دعوى من مأمور الاتحاد المؤقت (المادة 37 من قانون الشقق والطبقات والمحلات

1996 رقم 1) ففي بداية انشاء الاتحاد اذا لم يتم تعين مدير للاتحاد تقوم المحكمة بموجب طلب من ملاك العقار بتعين مأمور للاتحاد وهذا ما نصت عليه المادة (37) وبعد ذلك على الجمعية العمومية التصديق على النظام الداخلي، ولكن لم ينص القانون على المدة الواجبة للتصديق على النظام الداخلي للاتحاد ولكن بما أن النظام الداخلي هو الذي ينظم كيفية إدارة الأجزاء المشتركة في العقار ومن الطبيعي أن يتم ذلك بعد قيد الاتحاد فمن الأمور الأساسية في انشاء الاتحاد عمل نظام داخلي للاتحاد.

أما في الحالة الثانية وهي التعديل على النظام الداخلي للاتحاد فيتم هذا الاجراء بموجب دعوى من مدير الاتحاد فهو موضوع استثنائي ويؤثر على مصالح جميع أعضاء الجمعية العمومية وأيضا يؤدي الى تغير القواعد التي تنظم طريقة إدارة الأجزاء المشتركة لذلك هو من الأمور الاستثنائية فمن الطبيعي ان يكون مدير الاتحاد هو المسؤول عن دعوة الجمعية العمومية الى اجتماع لتعديل النظام الداخلي للاتحاد وهذا ما نصت عليه المادة 39 من قرار وزير الإسكان (المادة 39 من قانون الشقق والطبقات والمحلات 1996 رقم 1) فيمكن عقد اجتماع طارئ بناء على دعوة مدير الاتحاد للنظر في الإصلاحات الضرورية المستعجلة وتسليم النفقات الواجبة عنها (كامل، 1985، ص173).

ويجب الإشارة ان قرار الجمعية العمومية على التصديق او التعديل على النظام الداخلي لاتحاد الملاك يجب ان يصدر ويحصل على أغلبية ثلاثة ارباع أصوات جميع أعضاء الجمعية وهذا ما نصت عليه المادة 35 من قانون الطبقات 1996 رقم 1.

ثانياً: تعين مدير الاتحاد وعزله

إن الاتحاد له شخصية معنوية، وككل شخص معنوي لا يمكنه التصرف إلا بواسطة هياكله التي تمثله ويعتبر مدير الاتحاد الهيكل الرسمي الذي يمثل الاتحاد في النزاع مع الغير، ومع أحد المالكين، وغيرها من القرارات (الكشو، 1996، 178).

وقد نظم القانون الفلسطيني تعين وعزل مدير الاتحاد وكان هذا الامر واضحا في القانون وقرار الوزير، وتعين مدير الاتحاد نصت عليه المادة 37 من قانون الشقق والطبقات لعام 1996 على ما يلي: تعين الجمعية العمومية مديراً للاتحاد، من بين الملاك أو من غيرهم، لمدة لا تزيد على سنتين قابلة للتجديد، وإذا لم تعين الجمعية العمومية مديراً للاتحاد، كان لكل مالك أن يطلب من المحكمة تعيين مدير مؤقت (المادة 37 من قانون الشقق والطبقات والمحلات 1996 رقم 1).

أما عزل المدير فورد في نص المادة (33) من قرار وزير الإسكان ووضح فيه على نصاب المطلوب لعزل المدير (المادة 33 من قرار وزير الإسكان 1997 رقم 2) يعزل مدير الإتحاد بأغلبية ثلثي الأصوات الانتخابية فإن لم تتوافر أغلبية الثلثين في الاجتماع الأول فبالأغلبية المطلقة في الاجتماع الثاني على أن لا يقل عدد الناخبين الحاضرين في هذا الاجتماع عن ثلثي الأصوات الانتخابية، ولكن لم يرد في

القانون أو القرار أسباب عزل المدير أو التي تستدعي عزل المدير، ولكن يمكن اعتبار أن الأسباب التي تستدعي عزل المدير مثل الإهمال او التقصير في أداء واجباته التي وكل بها او قيامه بالنصب والاحتيال وتزوير الحسابات او المصاريف .

ثالثا: تجديد البناء في حالة هلاكه

ان من واجبات وصلاحيات الجمعية العمومية اتخاذ القرارات الواجبة في إدارة العقار وتحيد النفقات لذلك وتوزيع اعبائها على الملاك في حالة هلاك البناء بسبب زلزال او حريق او تجديد للأجزاء المشتركة بسبب مرور الوقت والزمان على البناء وهذا ما نصت عليه المادة 33 من القانون: تجديد البناء في حالة الهلاك كلياً أو جزئياً، وتوزيع نفقاته على الملاك، ولنفاذ قرار تجديد البناء في حالة الهلاك الكلي او الجزئي يجب الحصول على اغلبية أصوات جميع الأعضاء ونستخلص من هذه المادة ان قرار تجديد البناء الهالك بسبب الزلازل او الحروب او نزع الملكية للمنفعة العامة هو من اختصاصات الجمعية العمومية فلها ان تجدد العقار او لا تجدده، فاذا قررت التجديد فمن اختصاصاتها توزيع نفقات التجديد على الملاك (المادة 33 من قانون الشقق والطبقات والمحلات 1996 رقم 1).

وقد نصت المادة (42) على: إذا هلك البناء بحريق أو بسبب آخر، فعلى الشركاء أن يلتزموا من حيث تجديده ما يقرره الاتحاد بالأغلبية المنصوص عليها في هذا القانون ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك، فإذا قرر الاتحاد تجديد البناء خصص ما قد يستحق من تعويض بسبب هلاك العقار لأعمال التجديد، دون إخلال بحقوق أصحاب الديون المقيدة (المادة 42 من قانون الشقق والطبقات والمحلات 1996 رقم 1).

ونستنتج من هذه المادة، في حال قررت الجمعية العمومية تجديد البناء خصصت له ما قد يستحق من تعويضات بسبب هلاك العقار ونصت صراحة على ضرورة مراعاة أصحاب الديون المقيدة، وهذا يفيد على انه اذا كان احدى الأجزاء المفرزة مثقل بحق عيني او غيره من الحقوق الأخرى يحق لصاحب هذا الحق ان يستوفي حقه من صاحب الجزء المفرز من التعويض الذي حصل عليه نتيجة لهلاك البناء وما يبقى من التعويض يستخدم في تجديد البناء، سوف اطرح مسألة مهمة وهي هل يجوز للجمعية العمومية الزام الملاك بدفع مبالغ إضافية للقيام بالتجديد لعدم كفاية التعويض للقيام بأعمال التجديد ،نعم يجوز ذلك ففي حالة اتخاذ قرار التجديد فيكون على الملاك ان يقوموا بأداء ما عليهم من نفقات لتجديد البناء وفي حالة العجز عن ذلك يمكنهم اخذ قرض من الجمعية العمومية لأداء التزاماتهم اتاه العقار زفي حال قررت الجمعية العمومية عدم التجديد فان نظام ملكية الشقق واتحاد الملاك يسقط ويتحول العقار المهدوم والأرض الى شيوع عادي تخضع لنظام الشيوع على الأموال .

رابعاً: منح قروض للأعضاء

قد نصت المادة 43 على ما يلي:

كل قرض يمنحه الاتحاد أحد الشركاء لتمكينه من القيام بالتزاماته يكون مضموناً بامتياز على الجزء المفرز الذي يملكه وعلى حصته الشائعة في الأجزاء المشتركة من العقار، وتحسب مرتبة هذا الامتياز من يوم قيده، فنستنتج انه اذا اعسر احدى الملاك في دفع التزاماته اتجاه العقار يحق له اخذ قرض من الجمعية العمومية وهذا يعني ان من صلاحيات الجمعية العمومية إعطاء قروض للملاك ومن الطبيعي توجيه سؤال مهم وهو من اين للجمعية العمومية بأموال للقروض أي ما هي مصادر أموال هذه القروض ،ان مصدر هذه الأموال من إيراداتها لمختلفة اشتراكات الأعضاء ومن قروض تعقدها الجمعية العمومية، ويضمن هذا القرض مجموعة من الضمانات وهي الأجزاء المفرزة للمالك وبالتبعية حصته في الأجزاء المشتركة، وبما ان قرار إعطاء القرض لإحدى الملاك هو قرار من الجمعية العمومية فيحتاج هذا القرار للحصول على اغلبية أصوات الحاضرين في الاجتماع وهذا ما نصت عليه المادة 32،لا يجوز اقراض الملاك لشؤون او أغراض أخرى غير متعلقة بالتزاماتهم اتجاه العقار فالقرض فقط يعطى للملاك لتنفيذ التزاماتهم اتجاه العقار مثل سداد نفقات الأجزاء المشتركة او تجديدها وتجديد البناء في حالة الهلاك .

وأيضا للجمعية العمومية اختصاصات أخرى استخلصتها من نصوص مواد قانون الشقق والطبقات لعام 1996رقم 1 وهي كالاتي:

أولا: التأمين على العقار وتطوير وتحسين العقار وأجزاء المشتركة لتسهيل الاستفادة منها.

ثانياً: تعين موظفين في العقار كالبواب وحارس للعقار والمنظف.

ثالثاً: وتختص الجمعية في تصفية الاتحاد عند انقضائه وتوزيع الحقوق على الملاك.

رابعاً: تعديل نسب توزيع النفقات إذا كان هناك ضرورة لذلك مثل تغير تخصيص بعض الطبقات والشقق او تغير نسبة احدى الملاك وحصته في الجزء المفرز بعد ان قام بشراء حصة مالك اخر.

خامساً: الموافقة لإحدى الملاك بالقيام بتعديل على الأجزاء المشتركة.

المطلب الثاني: مأمور الاتحاد

ان مأمور الاتحاد (مدير الاتحاد) هو أداة تنفيذ قرارات الجمعية العمومية وهو من يمثل الاتحاد امام القضاء وامام الغير، وسوف أتكلم في هذا المطلب عن ثلاث نقاط مهمة فقد قسمت هذا المطلب الى ثلاث فروع الفرع الأول تعين المأمور وعزله الفرع الثاني اختصاصات المأمور الفرع الثالث مسئولية المأمور وسوف أتكلم في هذه النقاط بالاستناد الى قانون الطبقات والشقق لعام 1996 رقم 1 وقرار وزير الإسكان لعام 1997 رقم 2.

الفرع: الأول تعين المأمور وعزله

يمكن أن يكون مأمور الاتحاد شخص طبيعي سواء كان من بين الملاك المشتركين أنفسهم أو من الغير يمارس تسيير العقارات كمهنة حرة، وقد يتقاضى أجرا وقد لا يتقاضاه، على أن ما يشترط رغم عدم تنصيص المشرع هو توافره على بعض الصفات والشروط ومنها الحضور في الملكية المشتركة والتمتع بثقة اتحاد الملاك وأن يكون ذا كفاءة ومعرفة تامة بأحوال الإدارة والتسيير (مفتاح، 2021، ص51).

وقد وضّح القانون الالية تعين مدير الاتحاد وعزله، فقد نصت المادة (37) من قانون الشقق والطبقات على ما يلي:

تعين الجمعية العمومية مديراً للاتحاد، من بين الملاك أو من غيرهم، لمدة لا تزيد على سنتين قابلة للتجديد، وإذا لم تعين الجمعية العمومية مديراً للاتحاد، كان لكل مالك أن يطلب من المحكمة تعيين مدير مؤقت، ونستنتج من هذه المادة عدة أمور انه من الممكن ان يكون المدير من الملاك او من الغير، ويعين المأمور بموجب قرار من الجمعية العمومية ويعين بأغلبية الأصوات التي تحسب على أساس أصوات المالكين العادية ويعتبر القرار صحيح اذا حصل على أغلبيه أصوات جميع أعضاء الجمعية وهذا ما نصت عليه المادة 33، وهذا يعني انه يجب الحصول على اغلبية أصوات جميع الأعضاء وليس حاضرين الاجتماع فهذا يدل على أهمية حضور اجتماع الجمعية العمومية في قرارات مهمة كتعين مدير للاتحاد وهنا يثور سؤال مهم ماذا لو انه لم يتم الحصول على اغلبية الأصوات، يتم توجيه طلب من أي مالك للمحكمة لتعين مدير مؤقت، ولكن هل اذا لم يحضر جميع الأعضاء في الاجتماع يعتبر الاجتماع ملغي فان الأصل قد بينه القانون في المادة (32) ان يتم التصويت والاجتماع بأغلبية الحاضرين مالم ينص القانون على غير ذلك وهذا يعني انه اذا تغيب احد عن الاجتماع فيمكن اكمال الاجتماع وعلى من تبلغ بالحضور ولم يحضر بدون سبب او قوة قاهرة فهو يتحمل مسؤولية اهماله وعدم حضور الاجتماع (المادة 32 من قانون الشقق والطبقات والمحلات 1996 رقم 1).

وبما ان المدير يمثل جميع الأعضاء فيجب انتخابه بموافقة الأغلبية ولا يشترط الموافقة عليه من جميع الأعضاء فهل هو ليس وكيل عادي، فالمدير يختلف عن الوكيل فاختيار الموكل لا يقع الى بإرادة موكله فإذا كان وكيل عن مجموعة وجب اختياره من قبلهم جميعاً أما مدير الاتحاد فقد لا يجمع جميع الأعضاء على اختياره ومع ذلك اذا حصل على أغلبية الأصوات يعتبر نائباً عن الاتحاد وعن الملاك جميعاً حتى من لم يوافق عليه، والوكيل لا يمثل موكله إلا في الأعمال القانونية، أما المدير فقد يتجاوز ذلك ويقوم ببعض الاعمال المادية.

أما بخصوص عزل المدير فهو أيضاً من اختصاص الجمعية العمومية كما ورد في الفقرة الثانية من المادة (33): تعيين أو عزل مدير الاتحاد أو أعضاء مجلس الإدارة، ولكن لم يبين القانون آلية العزل كما بين آلية التعين ولكن وردت آلية عزل المدير في قرار وزير الإسكان لعام 1997 رقم 2 في المادة (33) التي نصت على: يعزل مدير الإتحاد بأغلبية ثلثي الأصوات الانتخابية فإن لم تتوافر أغلبية الثلثين في الاجتماع الأول فبالأغلبية المطلقة في الاجتماع الثاني على أن لا يقل عدد الناخبين الحاضرين في هذا الاجتماع عن ثلثي الأصوات الانتخابية.

فمن أجل عزل المدير يجب أن يتم ذلك في اجتماع الجمعية العمومية، فإذا بدر من المدير أي تقصير أو إهمال في القيام بعمله يحق للجمعية العمومية عزله بناء على طلب الأعضاء فهذه من الحالات الاستثنائية التي تكلمت عنها سابقا في المبحث السابق، ويشترط لعزل المدير ان يحصل القرار على اغلبية ثلثي الأصوات الانتخابية ويجب الإشارة إلى أن الأصوات الانتخابية هنا تحسب على أساس الصوات العادية للملاك وهذا ما نصت عليه المادة (32) من قرار الوزير، وإن لم تتوفر أغلبية الثلثين في الاجتماع الأول فبالأغلبية المطلقة في الاجتماع الثاني، هذا يعني أنه إذا كان عدد الأصوات 10 فيجب أن تكون الأصوات المؤيدة للعزل 7 ولكن إذا لم تصل الى ذلك يكفي ان تكون 6 أصوات للعزل في الاجتماع الثاني، مع اشتراط أن لا يقل عدد الناخبين عن ثلثي الأصوات فاذا كان كل عدد الملاك 10 فيجب أن لا يقل عددهم عن 7 في الاجتماع .

أما من حيث تبرير أسباب العزل، فقد ذكر الدكتور المنصف الكشو أنه: يتعين مبدئياً الرجوع الى أحكام نظام الملكية المشتركة الذي قد تنص أحكامه على أن عزل مدير الإتحاد لا يكون إلا لأسباب مشروعة، كما يتعين التأكيد على أن حق ممارسة العزل لا يحول من تعسف في استعماله، لذا وجب اعتبار أن قرار العزل لا يكون الا لأسباب مشروعة الأمر الذي يخول لمدير الإتحاد حق الدفاع بانعدام الأسباب المشروعة لعزله وهنا يجدر تدخل المشرع تفاديا لكل ممارسات تعسفية للتنصيص على أن العزل يكون لأسباب مشروعة (الكشو، 1997، ص194).

الفرع الثاني: اختصاصات مأمور الاتحاد

بما أن مدير الاتحاد هو من يمثل الاتحاد أمام الغير والقضاء ودير الأجزاء المشتركة نيابة عن أعضاء الاتحاد فلا بد من وجود اختصاصات له، وهذه الاختصاصات وضحها القانون الفلسطيني وبينها كالاتي:

أولا: تنفيذ قرارات الجمعية العمومية

من أهم اختصاصات المدير تنفيذ قرارات الجمعية العمومية، فهو مسؤول عن تقديم الحسابات للجمعية العمومية والتقارير وهذا ما نصت عليه المادة (39): يتولى المدير تنفيذ نظام الملكية وقرارات الجمعية العمومية وحفظ الأجزاء المشتركة، وذلك بالإضافة إلى ما يتقرر له من اختصاصات أخرى وفقاً للقانون، فنرى انه بموجب هذا النص ان المدير هو أداة لتنفيذ قرارات الجمعية العمومية ولا يجوز له الاعتراض او الامتناع عن تنفيذها (المادة 39 من قانون الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم 1).

وفي هذا الصدد، يقوم المأمور بتنفيذ الأشغال التي تقررها الجمعية العمومية مثلاً، كقرار إعادة بناء الجزء المتهدم من العقار المشترك، حيث يقوم بالاتصال بمقاولة البناء وبالمهندس المكلف بالإشراف على إعادة البناء لتهيئ عروض الائتمان لكي تتمكن النقابة من اتخاذ قراراها في أحسن الظروف، وفي حالة إقرار القيام بهذه الأشغال يقوم الوكيل بالسهر على تنفيذها (مفتاح، 2021، ص68).

ثانيا: الاشراف على أعمال الاتحاد من النواحي الإدارية والمالية:

يعتبر المدير مسؤول عن إدارة الأجزاء المشتركة في العقار، فإذا حصل ضرر لأحد هذه الأجزاء من قبل أحد الملاك أو من خولهم المالك باستعمال هذا الجزء أو الغير، فيقوم المدير بالعودة على كل شخص سبب الضرر، ويستوفي ويتحصل منه على مصاريف إزالة الضرر وإصلاحه، وهذا ما نصت عليه المادة (34) من قرار الوزير لعام 1997 رقم 2: ومن ضمن أدوار المدير الاشراف الإداري على الأجزاء المشتركة ومن يعملون فيها مثل البوابين والحراس وغيرهم من العاملين في العقار، وأيضاً من اعماله الإدارية تدوين محاضر بخصوص جلسات الجمعية العمومية، ويدون فيه عدد الحاضرين واسمائهم وموضوع الجلسة والقرارات، وعدد الأصوات التي حصل عليها القرار، ومع ان ذلك لم ينص عليه القانون ولكن طبيعة الحال والواقع الموجود وهو ان من يقوم بتوجيه الدعوة للأعضاء وإدارة الاجتماع هو المدير ومن الطبيعي ان يقوم بعمل محضر يدون فيه كل شيء يخص الجلسة (المادة 34 من قرار الوزير لعام 1997 رقم 2).

واما بخصوص الاشراف المالي فيقوم المدير بإدارة مصاريف العقار فهو يمثل العقار امام الغير فيقوم بسداد قيمة ضرائب العقار وسداد جميع المستحقات المالية على الأجزاء المشتركة كفواتير الكهرباء والمياه ومصاريف شركات التنظيف في العقار ورواتب البواب والحراسة وغيرها ويقوم بذلك عن طريق

تحصيله للاشتراكات والمصاريف المفروضة على أعضاء الجمعية العمومية فهذه المصاريف تحصل من الأعضاء وتوضع في موارد الاتحاد (مفتاح، 2021، ص71).

وهذا ما أشارت له المادة (34) من القرار: يقوم مدير الاتحاد بالإشراف على إدارة المصالح المشتركة في البناء والأماكن المشتركة الملحقة به والمحافظة عليها وإمساك سجل حسابات المصاريف ويستوفي المصاريف من المالكين كل بنسبة ما يملك من الشقق والطوابق.

ثالثا: اعداد ميزانية تقديرية للاتحاد

يقوم المدير بإعداد ميزانية تقديرية للاتحاد ويقوم بدعوة الجمعية العمومية حتى تقوم بالتصديق عليها، ومن ثم تقوم الجمعية العمومية بإقرارها (علي، 1993، ص45).

ولكن يشترط ان يحضر الاجتماع اغلبية الأصوات الانتخابية المطلقة والا اعتبر الاجتماع ملغي ويؤجل 15 يوما ويعتبر الاجتماع الثاني صحيح بأي عدد حضره وهذا ما نصت عليه المادة (35) من قرار الوزير ونصت على: يعقد الاتحاد اجتماعاً كل ستة شهور للتداول والاطلاع على سجل حسابات المصاريف وتصديق هذه الحسابات بالتوقيع على سجل الحسابات في الخانة المخصصة ولا يكون الاجتماع قانونياً إلا إذا حضره أغلبية الأصوات الانتخابية المطلقة على الأقل وإذا لم يحضر هذا العدد يؤجل الاجتماع لمدة خمسة عشر يوماً ويوجه المدير دعوة لجميع المالكين ويعتبر الاجتماع قانونياً في هذه الحالة بأي عدد من الحضور (المادة 35 من قرار وزير الإسكان لعام 1997 رقم 2).

رابعاً: تقديم الحساب الختامي للجمعية العمومية

يجب على المدير بصفته مسؤول عن تحقيق قرارات الجمعية العمومية والتصرف في أموال وموارد الجمعية العمومية، فيترتب على ذلك واجبه في تقديم تقرير عمّا واجه من صعوبات في تنفيذ قرارات الجمعية العمومية وما قام بتنفيذه من قرارات وما لم يستطع تنفيذه وأيضا عليه تقديم حساب بكل المصاريف التي اصرفها على إدارة الأجزاء المشتركة وعرض هذه التقارير على الجمعية العمومية للتصديق عليها (النوري، 1997، ص175).

خامسا: تمثيل الاتحاد امام القضاء

نصت المادة (37) من القرار على ما يلي: يمثل المدير الاتحاد أمام المحاكم والدوائر والغير ويحق له أن ينيب عنه أي شخص آخر من المالكين بموجب توكيل خطي ،ويتضح من هذا النص ان المدير بحكم القانون يمثل الاتحاد في الدعاوي التي ترفع عليه او منه فلا يحتاج لاذن او توكيل خاص فالنص القانوني يكفي، وبما ان المدير يمثل الاتحاد، فبالتالي هو يمثل الأعضاء كلهم فلا يحتاج لذكر أسماء الملاك امام القضاء، ويجب الإشارة انه اذا تم اعلان صحيفة الدعوى او أي ورقة من أوراق المرافعة في موطن المأمور أو موطن الاتحاد يكون الإعلان صحيح، وأن الاحكام الصادرة بخصوص الدعاوي التي

يمثل المدير فيها الاتحاد امام القضاء تكون سارية في مواجهة الملاك جميعا، كما لو أنها صادرة في مواجهتهم مباشرة (المادة 37 من قرار وزير الإسكان لعام 1997 رقم 2).

ووفقاً لأحكام قانون ملكية الطوابق والشقق فإنها اعتبرت اصحاب الطوابق والشقق التي تزيد على اربعة طوابق يشكلون فيما بينهم حكماً جمعية لإدارة العقار المشترك، ويكون لها شخصية معنوية ويمثلها أمام القضاء المدير المعين وفق احكام نظام ادارة البناء وان عدم تشكيل هذه الجمعية أو تسجيلها لدى دائرة الاراضي لا يمنع كل من مالكي الشقق المنتفعين بالمرافق المشتركة من اقامة الدعوى واللجوء إلى القضاء بصفته الشخصية (قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 2021/3030، الصادر بتاريخ 2021/12/1).

وأيضا نصت المادة (37) من القرار على: أن المدير يمثل الاتحاد في مواجهة الغير، فأي ضرر يلحقه الغير في العقار يستطيع المدير أن يطالبه بالتعويض بالنيابة عن الملاك والاتفاق مع الغير على التعويض ولا يحق للملاك الاعتراض على ما يتفق عليه المدير مع الغير.

وتجدر الإشارة إلى أن مدير الاتحاد يمثل الملاك بصفته مديراً للاتحاد، وليس بصفته الشخصية، نص قرار محكمة صلح عمان رقم 2022/11226، الصادر بتاريخ 2022/12/28 على أنه: إن الدعوى مقامة من المدعي بصفته الشخصية، وبصفته ممثل لاتحاد ملاك العقار رقم 76 حوض 30 عبدون الجنوبي الخاضع لاحكام النظام العدلي لإدارة البناء الصادر بمقتضى الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من قانون ملكية الطوابق والشقق رقم 25 لسنة 1968، وبموجب المواد 5و11و12 منه تكونت جمعية تتألف من ملاك الشقق الموجودة ضمن العقار وتم انتخاب المدعي مديرا للجمعية وممثلا عنها بتوكيل المحامين موجب المادة 15 من النظام ذاته ومن خلال محضر الاجتماع المؤرخ في 2019/12/5 وعليه فان المدعي يكون ممثلا للجمعية كشخص حكمي وعليه فان المدعي وبصفته مديرا للجمعية يملك حق اقامة الدعوى وتكون الخصومة صحيحة بصفته مديرا للجمعية وليس بصفته الشخصية، وتكون مخاصمة المدعي بصفته الشخصية للمدعى عليهما غير صحيحة. وبالرجوع إلى مطالبة المدعي.

الفرع الثالث: مسؤولية مدير الاتحاد

من أجل دراسة هذا الموضوع سوف استند على مشروع القانون المدني والقواعد العامة لتحديد مسؤولية مدير الاتحاد، يجب التفرقة بين مسؤولية الاتحاد ومسؤولية المدير، فاتحاد الملاك من الممكن أن يُسأل كشخص معنوي وقد نصت المادة (193) من مشروع القانون المدني الفلسطيني على ما يلي: يكون المتبوع مسئولا عن الضرر الذي يحدث تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حال تأديته وظيفته او بسببها. تقوم رابطة التبعية، ولو لم يكن المتبوع حراً في اختيار تابعه متى كانت له عليه سلطة فعلية في رقابته وفي توجيهه (المادة 193 من مشروع القانون المدني الفلسطيني).

فنستنتج أن المتبوع يُسأل عن أعمال تابعيه مثل الجمعية العمومية والمدير فهم متبوعين له أو يسأل على أساس أنه حارس العقار والأجزاء المشتركة، ففي هذه الأحوال لا يسأل مدير الاتحاد عن عمله الشخصي، فلا يوجد له صفة في هذه الدعوة المرفوعة على الاتحاد، وهو يتحمل المسؤولية الاتحاد فهو حارس العقار وبالاستناد الى المادة (196) يعتبر الاتحاد المسؤول الأول عن أي ضرر فقد نصت على ما يلي: حارس البناء ولو لم يكن مالكا له، مسؤول عما يحدثه انهدام المبنى من ضرر ولو كان انهدام جزئي ما لم يثب ان الضرر كان بسبب اجنبي لا يد له فيه، أن الحادث لا يرجع إلى إهمال في الصيانة أو قدم البناء أو عيب فيه (المادة 196 من مشروع القانون المدني الفلسطيني).

ويوجد حالة يشترك الاتحاد المدير في تحمل المسؤولية عن الفعل الذي يقوم به المدير، ففي حال تحقق المسؤولية المبنية على خطا ارتكبه المأمور اثناء تنفيذ مهامه فيسال المأمور عن عمله الشخصي، ولكن الاتحاد يشترك معه في المسؤولية جنائيا او مدنيا، على أساس ما نصت عليه المادة 193 من المشروع القانون المدني الفلسطيني.

ولكن من الممكن ان تكون كامل المسؤولية على المأمور سواء جنائية أو مدنية، فمثلاً إذا كانت مدنية مثل تجاوز المدير صلاحياته وسلطته، أي تجاوز بنود وشرو ط النظام الداخلي للاتحاد وفي هذه الحالة تحمل المدير المسؤولية وحده، وبما اننا حددنا صفة المدير كوكيل وممثل عن الاتحاد سابقا، فالوكيل إذا تجاوز حدود وكالته يكون مسؤولا امام الغير فعلى الوكيل ان لا يتجاوز حدود وكالته.

أولاً: المسؤولية المدنية لمدير الاتحاد

بما أن المدير وكيل عن الملاك في إدارة الأجزاء المشتركة في العقار فهي مسؤولية عقدية وهنا يجب توضيح نقطة مهمة مسؤولية مدير الاتحاد وخطأه تعتبر مسؤولية عقدية ام تقصيرية وبما انه لا يجوز الجمع بينمها يجب تحديد طبيعة هذه المسؤولية وبما ان المدير يتم اختياره من قبل الجمعية العمومية وتوكيله بمهام كموظف يعمل تحت اشراف الجمعية العمومية ويكون مسؤول عن إدارة العقار والاجزاء المشتركة في مواجهة الاتحاد والملاك فهي مسؤولية عقدية فالمسؤولية العقدية هي وليدة العقد والخطأ فيها هو اخلا بالالتزام العقدي ويشترط في الخطأ ان يبلغ درجة الجسامة، اما المسؤولية التقصيرية فالخطأ فيها هو الاخلال بالتزام قانوني عام يتضمن عدم الاضرار بالغير، واستنادا على ما سبق أرى ان مسؤولية مدير الاتحاد هي مسؤولية عقدية اذا كان المدير في مواجهة الاتحاد والملاك بصفته وكيل لهم، فإما مسؤوليته اتجاه الغير تعتبر مسؤولية تقصيرية اما سوء إدارة المدير للقار تعتبر خطأ عقدي في مواجهة الاتحاد ولكن يعتبر خطأ تقصيري في مواجهة الغير .

وتكون مسؤولية المدير عن عمله الشخصي واضح على سبيل المثال في الحالات التالية (كامل، 1985، ص205):

1. إهمال أو عدم احترام النظام الداخلي للاتحاد الذي يلزم المدير في إدارة الأجزاء المشتركة والحفاظ عبيها حمايتها.
2. تقصير وتكاسل المدير في إدارة العقار او تحصيل الأعباء المفروضة على الملاك، او قيامه بالتعسف والغلو في استعمال حق التقاضي.
3. بما ان المدير وكيل رسمي عن جميع الملاك فقد يمتنع عن تطبق قرارات الجمعية العمومية وبالذات القرارات الذي تتعلق بالأجزاء المشتركة وواجباته التي تخدم العقار.

ثانيا: مسؤولية المدير الجنائية

إن ارتكاب مدير الاتحاد لأخطاء اثناء عمله وتأديته لواجباته من الممكن ان يعرضه للجزاءات الجنائية بما ان المدير هو المسؤول عن الإدارة والاشراف عن الأمور المالية للاتحاد فقد يرتكب جرائم نصب او خيانة امانة او ان تقوم جرائم بسبب اهماله الذي قد يؤدي لجرائم القتل الخطأ او الإصابة الخطأ مثل اهماله الى بالقيام بصيانة المصعد قد يؤدي الى سقوطه واصابة من يركبه او موته، او اهماله في ترميم المبنى قد يؤدي الى انهيار المبنى (كامل، 1985، ص206).

المطلب الثالث: التزامات اتحاد الملاك اتجاه العقار والاجزاء المشتركة

في هذا المطلب سوف اوضح التزامات اتحاد الملاك اتجاه العقار عن طريق استخلاصها من النصوص القانونية في قانون اتحاد الملاك، وتحليليها بالاعتماد على منهج الوصف التحليل مع إعطاء امثلة لتسهيل الشرح، ويعتبر اتحاد الملاك من الكيانات القانونية الأكثر أهمية في إدارة العقارات المشتركة، حيث يتكون من مجموعة من الملاك الذين يساهمون في الحفاظ على الأجزاء المشتركة من المباني أو المشاريع السكنية. سيتناول هذا الشرح بالتفصيل التزامات اتحاد الملاك كالاتي:

أولا: الالتزام في إدارة الأجزاء المشتركة وتنظيم استخدامها

نظراً لوجود أجزاء مشتركة شائعة في العمارة بين جميع مالكي الطبقات والشقق، فلا بد من وجود من يديرها ويشرف على حسن سيرها وصيانتها، كما أن تحمل مسؤوليتها تجاه المالكين، والغير ضرورة خاصة في حالة الشيوع الناجمة عن العمارات الحديثة بين المالكين، وأصحاب الحقوق الشخصية والتي لا يجوز فيها طلب القسمة (النوري، 1997، ص160).

ولتنظيم ذلك، فقد نصت المادة (28) من قانون الشقق والطبقات على: يعتبر اتحاد الملاك حارساً على الأجزاء المشتركة، ويكون مسئولاً بهذا الصفة عن الأضرار التي تلحق الملاك أو الغير، دون إخلال بحقه من الرجوع على غيره وفقاً للقانون، فهنا نرى ان اتحاد الملاك يعتبر مسؤول عن إدارة الأجزاء المشتركة، وحماية الأجزاء المشتركة من أي ضرر يمس هذه الأجزاء وبتالي يضر بحقوق باقي الملاك

(المادة 28 من قانون الشقق والطبقات والمحلات رقم (1) لعام 1996)، وقد إشارت هذه المادة الى حق اتحاد الملاك بمطالبة الغير الذي احدث الضرر بالتعويض وفق القانون، كشخص اعتباري يجوز لاتحاد الملاك مقاضاة الغير امام القضاء فعلى اتحاد الملاك ان يحافظ على كافة العناصر التي تمثل ملكية مشتركة بين الملاك.

وإن الإدارة تقوم على صيانة هذه الأجزاء وإبقائها في حالة جيدة، مثلا إذا كانت هناك حديقة مشتركة، ينبغي على اتحاد الملاك تعين شركة صيانة للاهتمام بالحديقة، مما يتضمن قص العشب، وزراعة الزهور، وإزالة النفايات، او يجب ان تتم صيانة المصعد وفحص كفاءته في العمل.

فقد وضح قانون الشقق والطبقات والمحلات رقم (1) لعام 1996انه لا يجوز التصرف في الأجزاء المشتركة كبيعها او هدمها او التعديل عليها او ان يستعملها في غير ما اعدت له او يستعملها أي استعمال يضر بحقوق غيره من الملاك.

ثانيا: الالتزام بإعداد الميزانية وتحصيل الرسوم والمستحقات

فقد بين القانون في نصوصه ان اتحاد الملاك له ذمة مالية وموارد مالية يستعملها لصيانة العقار والاجزاء المشتركة او التعديل عليها بما يخدم مصالح الملاك ويسهل استخدامها وقد ورد في المادة 41 موارد اتحاد الملاك: (المادة 41 من قانون الشقق والطبقات والمحلات رقم (1) لعام 1996)

(أ) اشتراكات الأعضاء.

(ب) المبالغ التي يقرر تحصيلها من الأعضاء لمواجهة التزامات الجمعية.

(ج) القروض.

(د) التبرعات والهبات.

وهذه المصاريف والنفقات يقوم اتحاد الملاك بتوزيع أعبائها على الملاك كل مالك حسب نسبته من العقار ويقوم اتحاد الملاك بإعداد ميزانية بهذه المصارف عن طريق من الجمعية العمومية للاتحاد ومدير الاتحاد فهما ممثلان عن اتحاد الملاك ولا يجوز ان يعترض احد الملاك على دفع ما يترتب عليه من نفقات وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 35 بقولها لا يجوز لأي مالك أن يمنع أو يعطل ما قررته الجمعية ولو اقتضى هذا التنفيذ القيام بأعمال داخل طبقته أو شقته ولمن يلحقه ضرر بسبب تنفيذ الأعمال التي قررتها الجمعية الحق في مطالبة الاتحاد بالتعويض، فحتى لو أدى قرار الجمعية في صيانة العقار او الجزء المشتركة للإضرار بالجزء المفرز لإحدى الملاك فلا يحق له معارضة قرار الجمعية فهي تمثل اتحاد الملاك –وسوف ندرس الجمعية العمومية كإحدى مكونات وأجزاء اتحاد الملاك في الفصل الثاني لاحقاً– .

وأيضا عند هلاك البناء كلياً أو جزئياً يخصص ما قد يستحق بسببه لأعمال التجديد، في حالت اتخاذ قرار تجديد البناء، فيتم تخصيص نفقات البناء وإدارة النفقات من قبل اتحاد الملاك.

ثالثاً: الالتزام بتحقيق المساواة

من أشكال تحقيق اتحاد الملاك العدل بين الملاك حق كل مالك التصويت على قرارات الجمعية العمومية بما يتناسب مع حصته في الأجزاء المشتركة فهذا الامر يؤدي الى تحمل كل مالك نفقات ومسؤوليته اتجاه الجزء المشتركة على أساس حصته في العقار كله، فلا يكون أيضا حق تقرير إدارة وتنظيم الأجزاء لمن يملك شقة كمن يملك طابق في العقار، فمن يملك حصة أكبر في العقار يملك حصة اكثر في التصويت على القرارات التي تخص العقار والاجزاء المشتركة وهذا ما بينته المادة 30 من القانون بقولها: لكل مالك عدد من الأصوات في الجمعية العمومية يتناسب مع حصته في الأجزاء المشتركة، ومع ذلك فإذا كانت حصة المالك تزيد على النصف، انقص عدد ماله من أصوات إلى ما يساوي مجموع أصوات باقي الملاك.

وقد اعطى اتحاد الملاك الحق لكل مالك شقة أو وحدة مفرزة حق الانتفاع بالأجزاء المشتركة، وعدل اتحاد الملاك في النفقات والرسوم المفروض على الملاك كل شخص على حسب نسبته في ملك العقار، ومنع اتحاد الملاك أي مالك من التصرف او التعديل على الأجزاء المشتركة دون موافقة باقي ملاك الوحدات العقارية فجعل التصرف في الأجزاء المشتركة مرتبط بموافقة باقي الملاك فمثلا عندما يُقرّر اتحاد الملاك زيادة الرسوم بسبب تكاليف الصيانة، يجب أن تتم هذه الزيادة بناءً على مناقشة مستفيضة مع كافة الملاك لتفادي الشعور بالظلم، فيوضح الاتحاد للملاك سبب الزيادة وحصة كل مالك من هذه الزيادة مع توضيح طريقة حسابهم لنسب النفقات المفروضة على كل مالك.

وأما الجزاء القانوني المترتب على عدم التزام أحد اعضاء الاتحاد أو السكان بدفع نسبته من المصاريف، فيكون وذلك وفق ما نصت عليه المادة (38) من قرار الوزير: تختص المحاكم بالفصل في الخلافات الناشئة بين أصحاب الطوابق والشقق إذا لم يستطع المدير حلها أمام الخلافات الناشئة بين المدير وأحد أصحاب الشقق أو الطوابق أو المحلات فيجري التحكيم بشأنها ويكون قرار المحكمين فيها نهائياً (المادة (38) من قرار وزير الإسكان رقم (2) لسنة 1997).

المبحث الثاني: حقوق والتزامات الملاك اتجاه العقار

لقد رتب قانون الطبقات والشقق على الملاك حقوق والتزامات ووضع على حقوقه قيود لا يجب تجاوزها والى تعرض الى المسائلة والتعويض عن الضرر الذي سببه لذلك سوف ندرس هذا المبحث باستناد الى قانون الطبقات والشقق لعام 1996 رقم 1، فقد قسمت هذا المبحث لمطلبين المطلب الأول حقوق والتزامات الملاك على الأجزاء المشتركة والقيود التي ترد عليها والمطلب الثاني حقوق والتزامات الملاك على الأجزاء المفرزة والقيود التي ترد عليها.

المطلب الأول: حقوق والتزامات الملاك على الأجزاء المشتركة والقيود التي ترد عليها

بما ان الأجزاء المشتركة هي أجزاء يشترك في ملكيتها جميع الملاك في العقار الذين يمتلكون جزء مفرز في العقار وبالتالي يملكون حصة في الأجزاء المشتركة بالتبعية وبالتالي يترتب عليهم التزامات ويكون لهم حقوق، لدراسة هذه الالتزامات والحقوق قد قمت بتقسيمه هذا المطلب لفرعين أولا حقوق الملاك على الأجزاء المشتركة ثانيا التزامات الملاك اتجاه الأجزاء المشتركة.

الفرع الأول: حقوق الملاك على الأجزاء المشتركة

أولا: حق التصرف

لجميع الملاك ان يتصرفوا في حصتهم في الأجزاء المشتركة فهو حق مكفول لهم فيحق لهم نقل ملكية الجزء المفرز ولكن هذا الحق مقيد بموجب القانون فلا يجوز للمالك التصرف في الجزء المشترك منفصلا عن الجزء المفرز فهناك رابط بين الجزء المفرز والمشترك يقوم على أساس تبعية الجزء المشترك للجزء المفرز أي انه اذا تصرف المالك في الجزء المفرز فتبعا ينتقل اثر هذا التصرف على الجزء المشترك فاذا باع المالك حصته المفرزة للغير تنتقل حصته في الجزء المشترك تلقائيا للغير أيضا، أي انه لا يجوز التصرف في الجزء المشترك دون المفرز وهذا ما نصت عليه المادة (5) الأجزاء المشتركة لا تقبل القسمة، ولا يجوز للمالك أن يتصرف في حصة منها مستقلة عن الجزء الذي يملكه مفرزاً، والتصرف في الجزء المفرز بأي شكل يشمل حصة المتصرف في الأجزاء الشائعة، وأيضا نصت المادة (2) على تبعية الجزء المشترك للجزء المفرز تعتبر الأجزاء المشتركة (الشائعة) من ملحقات الجزء المفرز، من يملك جزء مفرز يعتبر مالكاً لحصة شائعة في الأجزاء المشتركة كالأرض مثلاً ما لم يثبت خلاف ذلك.

وهناك الجماع في الفقه والقضاء أيضا على مبدأ عدم انفصال الأجزاء المشتركة والمفرز في كافة التصرفات ولم يقتصر فقط على البيع او القسمة او المزايدة، بل شمل هذا المبدأ جميع التصرفات فمثلا

لا يجوز اثقال الجزء المشترك برهن او حق عيني اخر ما الم يرد التصرف في الأصل على الشقة المفرزة فيمتد بالتبعية للجزء المشترك.

يجوز لاحد الشركاء التصرف في حصته الموجودة على ارض فارغة مبني على جزء منها العقار ام لا يجوز، وللإجابة على هذا السؤال يجب الاستعانة بقانون الشقق والطبقات وينص قانون على انه لا يجوز التصرف بالأجزاء المشتركة دون الأجزاء المفرزة والعكس، لذلك يجب تحديد هل هذه الأرض الفارغة تعتبر من الأجزاء المشتركة ام لا، تعتبر الأجزاء المشتركة هي الأجزاء المكونة للعقار ويستطيع الملاك استعمالها واستغلالها، هذا يعني ان هذه القطعة الفارغة ليست من أجزاء العقار بل هي منفصلة عنه والأرض التي تعتبر جزء من العقار هي الأرض التي يبنى عليها العقار وملحقاته، وهذا يعني ان هذه الأرض هي ارض فارغة تقبل القسمة ويجوز لاي مالك التصرف في حصته فيها بمعزل عن الأجزاء المفرزة كالشقة المشتركة في العقار فلا يطبق عليها نصوص قانون الشقق والطبقات الفلسطيني .

ثانيا: حق الاستعمال والانتفاع بالأجزاء المشتركة

وإذا كان المالك يمارس سلطاته وحقوقه على الأجزاء المشتركة بصفته مالكًا لها، فإن هذه السلطات القانونية ليست مطلقة؛ بسبب طبيعة هذه الملكية الشائعة ذات الصفة الإجبارية، فالمالك ليس وحده، حتى يتمكن من التصرف بهذه الأجزاء، أو إجراء التعديلات، أو التغييرات عليها فالسلطات والحقوق مطوقة بجملة من القيود القائمة بالأساس على حماية المصلحة الجماعية للملاك (البنيات، 2003، ص134).

أما ما يتعلق بالقيود التي جاءت بالمادة السادسة من قانون الطوابق والشقق فهي تكمن في: (الزين، 2012، ص15)

احترام التخصيص بالاستعمال:

غالبًا ما يتضمن نظام الملكية المشتركة شروط الاستعمال للأجزاء المشتركة في هذا النوع من العقارات حيث يشملها النظام سواء كان قبل إعداد البناء أو بعده، ولهذا يجب على كل مالك أن يطلع على نظام الملكية المشتركة قبل عملية الشراء ليكون أكثر معرفة ودراية بهذه الشروط. لأن اللائحة قد تكون حصرت الاستعمال لبعض الأجزاء المشتركة من طرفي بعض الملاك، دون البعض الآخر، أو أنها أعطت حق الاستعمال لكافة الملاك؛ علمًا أن تخصيص بعض الأجزاء المشتركة لبعض الملاك لا ينفى الصفة المشتركة عن تلك الأجزاء ولا يغير صفتها، والجدير بالذكر أن كل اعتداء على الجزء المشترك يخول صاحب الحق في الانتفاع به اللجوء إلى القضاء من أجل الدفاع عن حقه بذلك.

يمنع القيام بأي عمل يهدد سلامة العقار:

لقد ورد هذا القيد ضمن أحكام المادة السادسة من قانون الطوابق والشقق ويشكل حكمًا عامًا يمتد إلى الأجزاء المفرزة، والمشتركة في نفس الوقت. ومن الأمثلة على ذلك كأن يلجأ المالك إلى القيام بأعمال على سطح البناء تثقل كاهل البناء وتهدده بالسقوط، أو القيام بحفريات جانبية تؤدي إلى إضعاف أساساته. أما بالنسبة للأجزاء المفرزة، لا يجوز للمالك أن يغير طلاء الباب المتعلق بشقته أو في جدرانه، وهذا القيد نابعًا من المحافظة على المصلحة الجماعية للملاك؛ فاحترام هذه القيود تعد احترامًا للنظام.

فقد أتاح القانون لجميع الملاك الذين يملكون شقق مفرزة، أو محلات، أو أي وحدة عقارية في العقار استعمال والانتفاع من الأجزاء المشتركة في العقار، لكن وضع بعض القيود على حق الاستعمال والانتفاع، وهي أنّ الاستعمال يكون في حدود الغرض الذي أعد له الجزء المشترك، فمثلاً لا يجوز أن يخزن أحد الملاك بضائع تجاري في كراج المبني فذلك يعد انتهاك للقانون ويخالف الهدف والغاية من وجود الكراج، وأيضاً حين استعمال أو الانتفاع من الأجزاء المشتركة يجب أن يتم مراعاة حقوق باقي الملاك فلا ينتهك حقوقهم فمثلاً، بحيث لا يجوز لاحد الملاك أن يغلق المصعد أو أن يركن سيارته باب الكراج أو يضع أغراض في مدخل المبنى، فهذه الأمور تعد انتهاك لحقوق الغير من الملاك.

وقد نص قانون الشقق والطبقات على ذلك في نص المادة (7) على ما يلي: لكل مالك في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه مفرزاً أن يستعمل الأجزاء المشتركة، فيما خصصت له، مع مراعاة حقوق غيره من الملاك (المادة 7 من قانون الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم 1).

واستنادا للقانون يجب على كل مالك احترام حقوق باقي الملاك في الانتفاع المتماثل والمتعارض على الأجزاء المشتركة، وهذا يعني انه لا يجوز لأحد الملاك ان يستفرد في الانتفاع بالأجزاء المشتركة وحده دون باقي الملاك، فقيامه بالتعسف في استعمال الأجزاء المشتركة يعتبر نتهالك لحقوق باقي الملاك وأيضا أي عمل يقوم به احدى الملاك يؤدي الى الاضرار في الأجزاء المشترك وعدم القدرة على استعمالها، فهناك تصرفات تضر الأجزاء المشتركة وتعطلها وهذا الامر يستوجب فرض التعويض على مسبب الضرر.

اما بخصوص تعديل او التغير على الأجزاء المشتركة فقد وضحها القانون الفلسطيني ووضع عليها شروط وقيود أيضا وقد وردت كالاتي في نص المادة (8): لا يجوز إحداث أي تعديل في الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى عند تجديد البناء، إلا إذا كان التعديل الذي يقوم به أحد الملاك على نفقته الخاصة، من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء، دون أن يغير من تخصصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين، لا يجوز إجراء أي تعديل أو تغيير في الشكل الخارجي للبناية إلا بعد موافقة اتحاد ملاك البناية (المادة 8 من قانون الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم 1).

إن التعديل الذي يحث بموافقة جميع الملاك لا إشكال فيه لان هذا يعتبر اتفاقاً تتحدد فيه صورة التعديل ومدان وتتوزع فيه نفقات التعديل لكن إن حدث التعديل بموافقة الاغلبية فالفرق يكون في حالة عدم وجود اتحاد او جمعية للملاك هنا يحق للملاك الذين يملكون على الاقل ثلاثة ارباع المال الشائع ان يقرروا تعديلاً غير معتاد وللأقلية الحق في الرجوع للمحكمة للتظلم، وفي حالة عدم وجود هذا الإتحاد فيمكن الأغلبية العددية تقرير إدخال التعديلات في الأجزاء الشائعة ومثال التعديل تبديل انابيب المياه او توسيع السلم او تحويل المصعد لمكان اخر مناسب (الشمري، 2024، ص330).

ونستنتج من هذا النص انه لا يجوز التعديل الى بموافقة جميع الملاك، ولكن لا تلزم موافقة جميع الملاك إذا توافرت هذه الشروط الآتية (البنا، 2013، ص11):

1. يحدث التعديل على نفقة المالك الخاص.
2. يكون من شأن التعديل تسهيل استعمال الجزء المشترك المراد تعديله.
3. لا يغير هذا التعديل من الوظيفة التي خصص من اجلها الجزء المشترك.
4. لا يلحق التعديل ضررا على باقي الملاك.

فيكفي في هذه الحالة الحصول على اغلبية جميع أعضاء الاتحاد ويحدث ذلك عن طريق التصويت في اجتماع الجمعية العمومية، وقد ورد نصاب التصويت على إعطاء تصريح بإحداث تعديل على احدى الأجزاء المشتركة في نص المادة 33 تصدر قرارات الجمعية العمومية بأغلبية أصوات جميع الأعضاء في شأن التصريح لأحد الملاك بإحداث تعديل في الأجزاء المشتركة، فيجب أن يصوت مثلاً 6 من اصل عشرة على إعطاء التصريح لاحدا الملاك بإجراء التعديل على الأجزاء المشتركة، وفي حال ان قام احدى الملاك بإجراء تعديل على الأجزاء المشتركة في العقار دون اخذ تصريح من الجمعية العمومية فهذا الفعل يعرضه الى المسائلة والزامه بالتعويض عن الضرر الذي أصاب باقي الملاك وارجاع الحال الى ما كان عليه فالبعض من الممكن ان يفسر نص المادة (8) انه اذا توافرت الشروط الأربعة التي ذكرتها سابقا لا يلزم اخذ تصريح من الجمعية العمومية او موافقة احد من الملاك ولكن في الحقيقة ان القانون وضح في المادة 33 ما هي القرارات التي تحتاج لأغلبية أصوات أعضاء الجمعية ومن هذه القرارات إعطاء الاذن والموافقة (تصريح) على اجراء تعديل على الأجزاء المشتركة فليس من المنطق اجراء التعديل على الأجزاء التي يشترك الجميع في استعمالها وملكيتها دون اخذ اذنهم ولو توافرت الشروط الأربعة سابقة الذكر، فاني أرى ان تفسير النص على انه لا يلزم موافقة باقي الملاك على التعديل خاطئ وفيها اذن لاي مالك بان يتعدى على حق باقي الملاك .

ويجب الإشارة لنقطة مهمة وهي أنه يوجد أجزاء مشتركة بين مالكين فقط وليس جميع الملاك وهذا ما نصت عليه المادة 3 من قانون الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم (1) الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض الملاك فقط تكون ملكاً مشتركاً لهؤلاء الملاك، وبوجه خاص تكون الجدران

الفاصلة بين جزءين من أجزاء الطبقة ملكاً مشتركاً لمالكيها، فلا يحق لاحدا المالكين التعديل على الجزء المشترك دون اخذ موافقة المالك الاخر، فيجب الاتفاق فيما بينهم فمثلا اذا اشترك ملاك اثنين في ملكية غرفة في الطابق واتفقا على انها غرفة مخصص لوضع وتخزين اغراضهم وقام احدهم باستعمالها كمحل لبيع فهنا يكون تصرفه فيها مخالف للاتفاق وبالتالي غير جائز او قام احدهم بإضافة جدار في وسطها دون اخذ موافقة المالك الاخر وهنا نستنتج ان هذه الأجزاء التي تقتصر ملكيتها على بعض الملاك لا يلزم موافقة جميع الملاك في العقار بل تقتصر على ملاكها ولا يحق لغير مالكيها استعمال هذه الأجزاء او الاستفادة منها فتقتصر منفعتها على ملاكها فقط.

يجوز تحديد الغرض الذي أعدت له الأجزاء المشتركة في النظام الداخلي للاتحاد ذلك لان ترك الملاك بان يستعملوا الأجزاء المشتركة على هواهم دون تقيد هذه الحقوق يؤدي الى الاضرار في الأجزاء المشتركة والاضرار بحقوق باقي الملاك في حالة استعمال الجزء المفرز لغرض غير الذي اعدت له فمثلا يحق للاتحاد وضع شرط يمنع استعمال المصعد لرفع الأغراض بل يبقيه لاستعمال الاشخاص فهذا القيد يحمي المصعد من التلف اذا حمل بحمولة كبيرة، وأيضا يجوز تقيد استعمال السطح لتخزين الأغراض او لبناء طابق صغير فهنا أرى ان تقيد حق الانتفاع والاستعمال يجب ان يعتمد على أساس واحد ومهم وهو حماية الأجزاء المشتركة والحفاظ عليها والحفاظ على حقوق الملاك في الاستفادة من الأجزاء المشتركة وبما ان الاتحاد يعتبر الحارس والحامي للعقار والاجزاء المشتركة فيحق له تقيد حقوق الاستعمال والانتفاع لأداء وظيفته التي انشأ من اجلها وقد نص القانون على ان الاتحاد مهمته حراسة وحماية العقار في نص المادة 28 فيعتبر اتحاد الملاك حارساً على الأجزاء المشتركة، ويكون مسئولاً بهذا الصفة عن الأضرار التي تلحق الملاك أو الغير، دون إخلال بحقه من الرجوع على غيره وفقاً للقانون (المادة 28 من قانون الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم 1).

الفرع الثاني التزامات الملاك اتجاه الأجزاء المشتركة

يُلزم كل مالك من الملاك الشركاء المساهمة في التكاليف التي يستلزمها الحفاظ على الأجزاء المشتركة وصيانتها وتسييرها، وقد بينت المادة (4) من قانون الشقق والطبقات أن: تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه مفرزاً وقت إبرام عقد الملكية وبناء عليه يحدد نصيبه في تكاليف الأجزاء المشتركة (المادة 4 من قانون الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم 1).

وهذه قاعدة تقتضيها طبيعة الأمور، ما دام أنه يحدد النصيب الشائع لكل مالك في الأجزاء المشتركة على أساس مجموعة مساحة الجزء المفرز العائد له بالنسبة إلى مجموع مساحة الأجزاء المفرزة حين إقامة الملكية المشتركة، وبقاً للقاعدة التي تقول: "بقدر ما تملك بقد ما تتحمل" (ناعمي، 2006، ص102).

فيجب على جميع الملاك أن يتحملوا نفقات صيانة الأجزاء المشتركة وإدارتها وتجديدها أو التعديل عليها، ويحدد نصيب كل مالك من هذه النفقات على أساس قيمة الجزء المفرز الذي يملكه في العقار.

ويتم الاعتداد بقيمة الشقة أو الطبقة عند إنشاء البناء وغالباً يرد في سند الملكية تحديد نصيب الشريك في الأجزاء المشتركة للعقار، فإذا لم يرد هذا التحديد فإن تلك القيمة تحدد بالثمن المدفوع في العقد أو سند الملكية، هذا القول قد يؤدى إلى تباين القيم حسب تغير الأسعار وخاصة إذا كانت الوحدات السكنية تم إنشاؤها في فترات زمنية متباينة، فالثمن الذي تباع به الشقة يتوقف على اعتبارات شخصية واعتبارات تتعلق بالعرض والطلب، فأسعار الوحدات المتماثلة قد تتباين لعوامل لا ترتبط بقيمة الوحدة ذاتها (البنا، 2013، ص12).

وتتحدد قيمة الجزء المفرز بوقت نشأة الشيوع وهو الوقت الذي بدأ فيه أول تملك لوحدات العقار وتتحدد هذه القيمة على أساس ثلاثة عناصر هي (البنا، 2013، ص13):

- الموقع: موقع الشقة من الطريق العام، الشقة التي تتمتع بدخول الشمس والهواء أفضل من الشقة التي لا تتمتع بالشمس والهواء.
- المساحة: إجمالي مساحة الشقة المحصورة بين الجدران الخارجية والداخلية وإيجاد النسبة بينها وبين المساحة الكلية للعقار.
- المكونات: عدد الغرف ومستوى البناء ودرجة تجهيز الوحدة والغرض من استعمال الوحدة للسكنى أم لمباشرة نشاط تجاري أو مهني.

فإذا تم التحديد عن طريق اتحاد الملاك فيجب أن يصدر القرار بالإجماع ولا تكفي الأغلبية لان الأمر يتعلق بتحديد نطاق حق الملكية.

وذلك انطلاقاً من أنه يقع على عاتق اتحاد المالكين القيام بأعمال الصيانة، والتعهد للعمارة ومن توابع التمثيل كذلك تحديد مساهمة كل طرف في المصاريف ويبدو أن المشرع اعتمد طريقة في تحديد المصاريف وضبطها بعد دفعها وصرفها، في حين أن أعمال الصيانة تتطلب دفع المبالغ مسبقاً، مما يجعلنا نعترف للاتحاد بإمكانية تحديد التسبقات لمجابهة المصاريف مسبقاً وبالتالي إعداد ميزانية بعناوينها مداخيل ومصاريف (النوري، 1997، ص171).

ويجوز للملاك اعتماد أسس أخرى في تقدير نصيب كل مالك في الأجزاء المشتركة (قاعدة مكملة). أما لو تم التقدير عن طريق القاضي فيلتزم بعناصر التقدير السابق ويجب أن يختصم في الدعوى جميع الملاك لان الأمر يتعلق بنطاق الملكية ومداه ولكي يكون للحكم حجيته في مواجهتهم.

وتبدو أهمية تحديد قيمة الشقة أو الطبقة من عدة جوانب (البنا، 2013، ص13):

- تحديد نسبة مساهمة المالك في النفقات الخاصة لصيانة الأجزاء المشتركة "المصعد/ نظافة مدخل العمارة/ الخدمات الجماعية/ اجر الحارس).
- تحديد نسبة حقوق مالك الشقة في حالة تهدم العقار أو نزع ملكيته للمنفعة العامة.. حتى يمكن تحديد نصيب كل منهم فيما يستحق من تعويض.
- بهذه القيمة يتم تحديد سلطة مالك الشقة أو الطبقة فيما يتخذه اتحاد الملاك من قرارات لأن قرارات الاتحاد تصدر بالأغلبية وتحدد على أساس قيمة الأنصبة لأعلى أساس عدد الملاك، ويتحدد عدد الأصوات لكل مالك بحسب قيمة الجزء الخاص به.

إلا أنه على الرغم نم ذلك يلاحظ أن معيار توزيع التكاليف المشتركة هذا لا يحقق العدالة بين الملاك الشركاء، فمن شأن تطبيقه إلزام مالك أحد المحلات بالمشاركة في نفقات حفظ وصيانة تجديد جهاز التسخين الجماعي رغم أنه لا يستفيد من خدماته، كما أن من شأن إعماله إلزام ملاك المحلات المتواجدة بالطابق الأرضي من العقار المساهمة في تكاليف حفظ وصيانة وتجديد الصاعد رغم أنهم لا يستفيدون منه (ناعمي، 2006، ص102).

وقد اعتمد المشرع الفلسطيني تحميل التكاليف للأجزاء المشتركة استناداً إلى أساس قيمة الجزء المفرز، ويرى الباحث أن المشرع اختار القرار الصحيح فهذا يمنع وجود خلافات بين الملاك بسبب البحث في نسبة الانتفاع الفعلي للجزء المشترك، على الرغم من ان البعض يرى أنه أكثر عدلاً، ولكن أرى انه يمنع وجود خلافات بين الملاك وهذا الأهم.

ومن التزامات الملاك أيضا دفع نفقات تجديد البناء في حالة الهلاك الكلي او الجزئي وفي حالت الاتفاق على إعادة التجديد وهذا ما نصت عليه المادة (37) ، وأيضا في حالة قيام احد الملاك بإساءة استعماله للأجزاء المشتركة وأدى ذلك لتعطلها والإضرار بغيره من الملاك فيلتزم بالتكفل في صيانة الأجزاء المشتركة وتعويض الملاك عن أي ضرر لحقهم، وقد عالج القانون الفلسطيني هذه النقطة في نص المادة (34) من قرار وزير الإسكان فقد بين في هذه المادة: أن من واجبات مدير الاتحاد أن يقوم بتحصيل مصاريف ونفقات الأجزاء المشتركة من الملاك ويحصل منهم أيضا نفقات إصلاح الضرر إذا حدث على أساس حصتهم في الأجزاء الشائعة (المادة 34 قرار وزير الإسكان 1997 رقم 2).

ولكن يوجد احتمال ان يمتنعوا عن أداء المصاريف والنفقات للمدير فهنا يحق للمدير أن يقاضي المالك الذي امتنع عن والوفاء بالتزامه ومع ان القانون لم ينص على ذلك صراحة ولكن يمكن استنتاجه من نص القانون الذي يبيح للمدير تمثيل الاتحاد امام القضاء وهذا ما نصت عليه المادة (38) من قانون الطبقات والشقق والتي نصت على: يمثل المدير الاتحاد أمام المحاكم والجهات الإدارية وفي التعامل مع الغير (المادة 38 من قانون الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم 1).

والمادة (37) من قرار وزير الإسكان، والتي نصت على: يمثل المدير الاتحاد أمام المحاكم والدوائر والغير ويحق له أن ينيب عنه أي شخص آخر من المالكين بموجب توكيل خطي (المادة 37 قرار وزير الإسكان 1997 رقم 2).

ويرى الباحث أن المالك لا يستطيع التهرب من أداء التزاماته اذا تخلى عن حقه في الأجزاء المشتركة او حصته فيها، بل يجب عليه ان يتخلى عن ملكيته المفرز الخاصة به وعن حصته الشائعة في الأجزاء المشتركة بالتبعية، مع العلم أنه يوجد أجزاء مشتركة لا يمكن التخلي عنها فبعض الأجزاء المشتركة إذا تخلى عنها يعتبر في هذه الحالة فقد جزءاً مهم من حصته المفرزة كأن يتخلى عن الجدران الرئيسة او الأرضية او السلم الذي يستعمله للصعود لطابقه، وأخيراً فإن التزامات الملاك اتجاه الأجزاء المشتركة كثيراً ومنها، دفع الاشتراك لاتحاد الملاك، صيانة أجزاء العقار المشتركة والحفاظ عليها، عدم التعسف في استعمال حقوقهم في التصرف واستعمال الأجزاء المشتركة، احترام والالتزام بقواعد النظام الداخلي للاتحاد، حضور اجتماعات الجمعية العمومية .

المطلب الثاني: حقوق والتزامات الملاك على الأجزاء المفرزة والقيود التي ترد عليها.

يعطى المالك بموجب القانون الحق في التصرف في الأجزاء المفرزة وحق الاستعمال كاي مالك عادي، ولكن مع ذلك وضع القانون قيود على هذه الحقوق الزم الملاك بالتقيد في هذه القيود ومن اشكال حقوق الملاك على الأجزاء المفرزة حق التصرف وحق الاستعمال والانتفاع لقد قسمت هذا المطلب للفرعين أولا حق التصرف والتزامات الملاك بالقيود الواردة على هذا الحق اتجاه الجزء المفرز في العقار، وحق الاستعمال والتزامات الملاك بالقيود الواردة على هذا الحق اتجاه الجزء المفرز في العقار

الفرع الأول: حق التصرف والتزامات الملاك بالقيود الواردة على الجزء المفرز في العقار

أن حق مالك الطبقة أو الشقة على وحدته المفرزة، هو حق ملكية تامة، تبسط لصاحبها ما للمالك من سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف، على أن سلطات المالك في نظام الطبقات والشقق، فضلاً عن تقيدها بالقيود العامة للملكية تبقى مقيدة كذلك بقيود إرادية، مصدرها اللائحة الداخلية للبناء، والتي وضعت من قبل إتحاد ملاك البناء (الصدة، 1960، ص222).

قد وضح القانون في النصف الأول من المادة (6) من قانون الشقق والطبقات الفلسطيني حق المالك في التصرف في الجزء المفرز كالآتي: لكل مالك أن يتصرف في الجزء المفرز الذي يملكه، وله أن يستعمله، وأن يستغله بما لا يتعارض مع التخصيص المتفق عليه أو مع ما أعد له (المادة 6 من قانون الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم 1).

وهذا يعني أنه يحق لكل مالك طبقه أو شقه مفرزة، أن يستعمل ملكه المفرز على الوجه الذي يرغب، فله أن يسكنه بنفسه، أو أن يسكنه أحد من ذويه، وللمالك أن يستقبل ضيوفه في شقته، وله أن يفتح بها مكتبا لأعماله، أو يستخدمها كعيادة خاصه له ولمراجعيه، ولأطفاله اللعب بداخلها (المومني، 1984، ص91).

بحيث يكون للمالك أن يقوم بأي وجه من أوجه الاستعمال داخل شقته أو طبقته المفرزة، شريطة أن يكون ذلك الاستعمال لا يخالف اللائحة الداخلية للبناء المنظمة من قبل اتحاد الملاك، ولا يخالف القوانين والأنظمة (السنهوري، د.ت، ص1019).

أما الاستغلال، فيقصد به استغلال الشيء للحصول على ثماره، والاستفادة منها، والشيء محل الملكية هنا هو الشقة أو الطابق، وهذا يعني أن لكل مالك أن يتصرف في الجزء المفرز الذي يملكه، فهذا يعني انه يحق لمالك الجزء المفرز بيع هذا الجزء أو أن يقوم بتبديلها كلها او جزء منها، وأيضا يحق له ان يرهنها كضمان للالتزام عليه فيكون الجزء المفرز ضمان لأداء المالك للالتزامات للغير أي ينتقل الجزء المفرز كحق عيني تبعي كالرهن الرسمي، وبما أنها ضمان لأداء مالكها لالتزامه في حال لم يقم به يحق للدائنين بيع الجزء المفرز واخذ حقهم من مبلغ البيع (بازيان، 2015، ص59).

ولكن القانون اشترط وقيّد حق التصرف بالجزء المفرز، فكما يحق لمالك الجزء المفرز بيع حصته المفرزة للغير ولكن يجب عليه ويلزم بان يشمل بيع الجزء المفرز على بيع ونقل ملكية الجزء المشترك بالتبيعة للجزء المفرز أي تنتقل حصة المالك في الجزء المشتركة لمشتري الجزء المفرز، وبالتالي ينتقل للمالك الجديد كل حقوق والتزامات المالك القديم اتجاه العقار والأجزاء المفرزة، فيصبح المالك القديم سلف والمالك الجديد خلف خاص بموجب القانون، وبما أن تصرف البيع يقوم بين المالك وشخص آخر فيتم بموجب عقد، والقاعدة العامة تدل على انصراف أثر العقد على العاقدين فقط ولا يلتزم ولا يستفيد من العقد غير المتعاقدين أي اطراف عقد البيع (التكروري، د.ت).

وهذا يعني قصور حكم العقد واثره على المتعاقدين دون غيرهم، ويشمل العقد العاقد نفسه وخلفائه إما أن يكون خلف عام أو خلف خاص، وفي عقد بيع المالك لغيره يعتبر الطرف الاخر خلف خاص، والأصل أن لا ينصرف أثر العقد للخلف الخاص إلا إذا توافرت ثلاث شروط، وهي ما يلي :

أولاً: إذا كان العقد ثابت التاريخ وسابقا على كسب هذا الخلف لملكية الشيء.

ثانياً: ان يكون الحق او الالتزام من مستلزمات الشيء المنتقل للخلف.

ثالثاً: أن يكون الخلف الخاص قد علم بالحق أو الالتزام الذي يعد من مستلزمات الشيء الذي انتقل إليه.

ان بيع ملكية الجزء المفرز، تنطبق عليه الشروط الثلاث سابقة الذكر وعلى أساس ذلك ينتقل العقد واجبات والتزامات المالك السابق الى الخلف الخاص (المالك الجديد)، ويستخلص مما سبق ذكره ان

الخلف الخاص يكون ملزم باحترام تنفيذ قواعد النظام الداخلي للاتحاد اذا كان يعلم به من السلف أي المالك القديم فيجب معرفة الخلف الخاص بما سوف يترتب عليه من حقوق والتزامات واثار لعميلة نقل ملكية الجزء المفرز له، ويكون علمه بذلك عندما يقوم السلف بتسليمه صورة عن النظام الداخلي للاتحاد وصورة عن الجمعية العمومية، وان حقوق والتزامات الملاك أمور واجبة ومن مستلزمات الانضمام الى اتحاد الملاك .

الفرع الثاني: قيود والتزامات على حقوق الملاك على التصرف في الطبقات والشقق.

نعلم أن القانون اعطى الملاك حق التصرف في اجزائهم المفرزة، ولكن قيد هذه الحقوق بان أي تصرف في الجزء المفرز يجب ان يشمل بالتبعية حصته في الجزء المشترك، وأيضاً إذا اتفق الملاك في العقار على عدم بيع الجزء المفرز لشخص أجنبي يجوز ذلك فلا يوجد سبب يمنع بما ان هناك اتفاق على ذلك وتراضي بين الأطراف.

إن ملكية الطبقات تشتمل على ملكية مفرزة هي الاجزاء المفرزة في البناء المتعدد الطبقات أو الشقق المختلفة التي يحتويها الدار أو البناء والتي يملكها على وجه الاستقلال ملاك متعددون أو أحد الاشخاص وتشمل الطبقة أو الشقة ما تحتويه مما هو معد لاستعمال المالك الخاص فشمل ما يوجد في داخلها من حواجز فاصلة بين الحجرات وأنابيب الماء واسلاك الكهرباء والأدوات الصحية وأبواب الشقق وشرفاتها ونوافذها والباب الخارجي، ولهذا للمالك باعتبار ان جزئه المفرز هو ملك تام حقوق التصرف بأنواعها المادية والقانونية من استعمال واستغلال وتصرف فله ان يسكن فيها او يسكن فيها احد ذويه وله حق استغلالها بالإيجار لغيره او يتصرف بها بالبيع والهبة والرهن وغيرها من التصرفات، كما لمالك الطابق او الشقة ان يجعل شقته او طابقه الخاص مملوكاً على الشيوع مع غيره إلا إذا اتفق الملاك على عدم التجزئة منعاً لتكاثر الملاك وانخفاض قيمة البناء (الشمري، 2024، ص329).

فيحق لمالكي الطبقات والشقق إجراء كافة التصرفات القانونية و المادية، ما لم تكن هناك قيود قانونية أو اتفاقية تمنعها، والصرف القانوني يمكن أن يشمل كامل أجزاء الطابق، أو الشقة أو يرد على جزء منها فيجوز البيع الكلي أو الجزئي والهبة والوصية (شكورفو، 2016، ص250).

وأود الإشارة إلى ما ورد في المادة 47 من قانون الطبقات والشقق التي نصت على ما يلي: لا تطبق على العقارات المسجلة بمقتضى هذا القانون الأحكام المتعلقة بالشفعة وبحق الرجحان أو بأي حق آخر مماثل (المادة 47 من قانون الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم 1).

والتي تفيد على ان كل عقار مسجل بموجب قانون الطبقات والشقق رقم (1) لعام 1996لا يطبق عليه حق الشفعة أو حق الرجحان، أو أي حق آخر ماثل، ولكن مع ذلك قد نص القانون على: أنه يجوز

تطبيق حق الأفضلية وهذا ما أشارت إليه المادة (44): لكل شريك في طابق أو شقة حق الأفضلية لشراء الحصة الشائعة التي يراد بيعها بالتراضي لشخص غير شريك ولا ينشأ ذلك الحق إذا كان البيع بين الزوجين أو الأصول أو الفروع أو الاخوة أو الأخوات وفروعهم (المادة 44 من قانون الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم 1).

فالمشرع ألغى حق الشفعة في ملكية الشقق والطوابق، وجاء بحق آخر شبيه إلى حد كبير بحق الشفة، وإن كان مقصوراً على الملاك في نفس الشقة أو الطابق، وهو ما يطلق عليه حق الأفضلية (صباح، 1999، ص138).

ونستنتج من هذا النص ان كل طابق يشترك في ملكيته أكثر من شخص أو شقة يحق لأحداهم أن يشتري الحصة الشائعة التي يراد بيعها باستعمال حق الأفضلية، ولكن قيد القانون هذا الحق في حالة واحدة، وهي إذا كان البيع بين الأزواج، أو الأصول، او الفروع، أو الاخوة، أو الأخوات وفروعهم، وذلك لحماية صلة القرابة بين الناس وتقويتها، ودليل على قوة صلة القرابة بين الناس وأفضليتها على غيرها من العلاقات.

كما تجدر الإشارة إلى وجود اختلاف بين حق الشفعة وحق الأفضلية، وذلك تبعاً لمصدرها، حيث أن مصدر كل حق من هذين الحقين مختلف عن الأخر حيث إن مصدر حق الأفضلية هو قانون ملكية الطوابق والشقق في حين أن مصدر حق الشفعة هو القانون المدني والقانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال الغير منقولة (قرار محكمة التمييز الأردنية المملكة الأردنية الهاشمية رقم 2018/3073، الصادر بتاريخ 2018/6/25).

ولذلك فقد نظم القانون الطبقات والشقق حق الأفضلية وبين متى يسقط هذا الحق بكل وضوح وبطريقة مباشرة في المادة 45 التي نصت على ما يلي: يسقط حق الأفضلية إذا أبلغ البائع باسم المشتري وعنوانه وشروط البيع بواسطة كاتب العدل إلى الشركاء في الشقة أو الطابق أو البناية ولم يقبلوا بهذه الشروط خلال خمسة أيام من تاريخ التبليغ، إذا قبل الشركاء الشروط المعروضة يجب عليهم إبلاغ ذلك إلي البائع بواسطة كاتب العدل وتنفيذ الشروط في دوائر التسجيل خلال يومين اعتباراً من تاريخ تبليغ قبول العرض إلى البائع، حق الأفضلية لا يتجزأ، فلا يجوز استعماله أو إسقاطه إلا بكامله فإذا تعدد أصحاب حق الأفضلية استعمل كل واحد منه بنسبة الأسهم التي يملكها، وإذا أسقط أحدهم أو بعضهم حقه انتقل الحق إلى الباقين بالتساوي بالإضافة إلى سهام كل منهم أما إذا تعدد المشترون فلأصحاب حق الأفضلية أن يمارسوا هذا الحق اتجاه بعضهم على الوجه المتقدم (المادة 45 من قانون الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم 1).

ويكون المالك ملزماً بتعويض أصحاب حق الأفضلية إذا تبين أن شروط الشراء كانت أفضل ومختلفة عن الشروط المبينة في الإشعار المقدم من قبل المالك لأصحاب حق الأفضلية، يكون البائع مسئولاً اتجاه هؤلاء بعطل وضرر يوازي على الأقل ربع قيمة المبيع وذلك دون حاجة إلى إنذار وهذا ما نصت عليه المادة (46).

الفرع الثالث: حق الاستعمال والتزامات الملاك على الجزء المفرز.

لقد نص قانون الطبقات والشقق على حق الملاك باستعمال والاستفادة من الأجزاء المفرز وقيد هذا الحق في نفس الوقت بقيود تحمي العقار وتحمي حقوق باقي الملاك في العقار وقد نصت المادة (6) على ما يلي: لكل مالك أن يتصرف في الجزء المفرز الذي يملكه، وله أن يستعمله، وأن يستغله بما لا يتعارض مع التخصيص المتفق عليه أو مع ما أعد له (المادة 6 من قانون الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم 1).

ويقصد بالاستعمال من ذلك: الإفادة المباشرة من المنفعة والتي يمكن أن يخولا الشيء في غير ما يمكن استخراجه منه من منتجات وثمار، فاستعمال المنزل يكون بسكنه، واستعمال السيارة يكون بركوبها، واستعمال الكتاب يكون بقراءته.

فحق الاستعمال يخول المالك القيام بكافة الأعمال المادية التي تسمح بها طبيعة الشيء، مثل استعمال المنزل في السكن، والسيارة في الركوب والنقل، والأرض في الزراعة والرعي ... وللمالك الحق في عدم استعمال ملكه ولا يترتب على ذلك سقوط حقه في الاستعمال وله أن يستعمله ولو في غير ما أعد له (الجمال، 1990، ص82).

وتطبيقاً لذلك فإن للمالك حق استعمال ملكه في الغرض المخصص له استعمالاً مطلقاً بالسكن فيه أو جعله محلاً للتجارة أو غير ذلك من أوجه الاستعمال، وله في سبيل ذلك إجراء التعديلات والتحسينات اللازمة للسكنى أو لممارسة نشاط معين، وله إجراء ما يراه من ترميمات وإصلاحات تمنع تصدع البناء أو انهياره، كل ذلك في حدود ما يفرضه القانون أو ما تفضى به الاتفاقات بين المعنيين (الزريقي، 2007، ص26).

إذا فكل أوجه استعمال الشيء مقررة لمالكي الطوابق والشقق في المباني متعددة الطوابق والشقق بشرط التقيد بما يفرضه القانون من قيود أو ما يتم الاتفاق عليه بين الأطراف، ويجوز لهم أيضاً التنازل عن حقهم في الاستعمال لغيرهم (شكورفو، 2016، ص249).

وأيضا نصت المادة (7) على ذلك لكل مالك في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه مفرزاً أن يستعمل الأجزاء المشتركة، فيما خصصت له، مع مراعاة حقوق غيره من الملاك (المادة 7 من قانون الشقق

والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم 1) ، فنستنتج من نصوص المواد السابقة على حق المالك في استعمال واستغلال الجزء المفرز بنفسه او احدى عائلته الذين يسكون في الجزء المفرز ويشغلونه وله أيضا ان يقوم بتأجير الجزء المفرز للغير ان كان شقة او طابق او محل، ولكن قيد القانون هذه الحقوق بقيدين: وهما عدم الاضرار بغيرهم من الملاك أو يمس حقوقهم اثناء استعماله او استغلال جزءه المفرز، وان لا يكون الاستعمال للجزء المفرز مخالف لما خصص له هذا الجزء او ما خصص له من اجل العقار، فمثلا لا يجوز استعمال الشقة المعدة للسكن كمحل تجاري والعكس صحيح، وأيضا لا يجوز حق الاستعمال او الاستغلال للجزء المفرز يقوم على الغلو او التعسف في استعمال هذه الحقوق الممنوحة لمالك الجزء المفرز فيؤدي الى الاضرار للعقار.

وقد حدد القانون قيود على الاستعمال والانتفاع بالجزء المفرز، ومن ذلك أنه لا يجوز لمالك الشقة أن يتصرف في شقته تصرفاً قانونياً مستقلاً عن حصته في الأجزاء المشتركة، فالأصل ارتباط الجزء المفرز بالجزء المشترك في البناية، فالحوائط والجدران الرئيسية ضرورية لبقاء الشقة وهي من الأجزاء المشتركة، وكذلك الحال بالنسبة لمدخل العارة، والسلم، فلا يستطيع الشخص استعمال واستغلال شقته دون استعمال الأجزاء المشتركة (صباح، 1999، ص101).

بشكل عام فإنه في النهاية فإن جميع الشقق والطبقات من مكونات البناء الواحد فيؤدي التعسف في استعمال الجزء المفرز الى الاضرار في البناء كله فيجب على المالك الالتزام بترميم وصيانة الجزء المفرز حتى يحافظ على البناء متين وقوي يحميه من الدمار وهذا ما اشارت اليه المادة (12) من القانون فنصت على ما يلي: على صاحب الطبقة السفلى صيانة جميع أجزائها المملوكة له ملكية مفرزة وأن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لها، فإذا امتنع عن ذلك جاز للمحكمة أن تأمر بإجرائها خلال أجل مناسب تحدده فإذا انقضى الأجل جاز للمحكمة أن تأمر ببيع الطبقة السفلى، ويجوز لصاحب العلوِ أن يحصل على إذن من المحكمة بإجراء الترميمات الضرورية في الطبقة السفلى على نفقة مالكها (المادة 12 من قانون الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم 1)، فان التزامات المالك اتجاه الجزء المفرز التزامات واجبة بموجب قانون الشقق والطبقات من اجل الحفاظ على العقار، فمثلا اذا اهمل صاحب الطبقة السفلى صيانة وترميم طبقته فقد يؤدي ذلك الى انهيار العقار كله .

نعم ان حق الاستعمال للجزء المفرز مقيد بالتخصيص الذي اعد له العقار وهذا الحق مقيد وقد نص القانون على ذلك صراحة في نص المادة (6): نصت المادة (6) من قانون الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم 1 على: لكل مالك أن يتصرف في الجزء المفرز الذي يملكه، وله أن يستعمله، وأن يستغله بما لا يتعارض مع التخصيص المتفق عليه أو مع ما أعد له.

ونستنتج من هذا النص انه لا يجوز استعمال الجزء المفرز لغير ما خصص له فمثلا الجزء المفرز قد يكون محل او شقة سكنية او مخزن ويتم تحديد الغرض من المبنى كله على أساس معين فقد يخصص العقار كعمارة للسكن فقط فلا يجوز استعمال أجزاء منها كمحلات تجارية أو مخازن.

يجوز تعديل الغرض الذي خصص له البناء ذلك وهذا ما نص علية القانون في الفقرة الثانية من المادة السادسة وقد نصت على ان تخصيص الجزء المفرز او تخصيص البناء يتم عن طريق الاتفاق بين ملاك العقار وهذا يعني انه يجوز الاتفاق أيضا على تعديل في تخصيص المبنى وأيضا نصت المادة (33) على ما يلي: تعديل نسب توزيع النفقات المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 9 إذا أصبح هذا التعديل ضرورياً بسبب تغيير تخصيص بعض الطبقات أو الشقق (المادة 33 من قانون الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم 1)، ونستنتج انه من الممكن التعديل على تخصيص العقار او أجزاء منه وهذا يؤدي الى التعديل على توزيع النفقات بين الملاك .

الخاتمة

تناول الباحث في هذه الدراسة شرح النظام القانوني لاتحاد الملاك وفق قانون الطبقات والشقق والمحلات الفلسطيني رقم (1) 1996، فبين تعريف اتحاد الملاك والطبيعة القانونية لاتحاد الملاك ومن ثم واجبات وسبب انشاء اتحاد الملاك المتمثل في إدارة وحراسة الأجزاء المشتركة في العقار وتطرق الباحث الى موضوع انشاء وانقضاء اتحاد الملاك والصلاحيات الممنوحة له في إدارة الأجزاء المشتركة، وسلط الضوء على مكونات اتحاد الملاك في إدارة العقار المتمثلة في الجمعية العمومية ومدير الاتحاد ووضح الباحث اختصاصاتهم وواجباتهم، وحقوق والتزامات الملاك اتجاه العقار، في ضوء قانون الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم 1 وقرار وزير الإسكان لعام 1997 رقم 2 .

وقد توصل الباحث في نهاية الدراسة لمجموعة من النتائج والتوصيات على النحو الاتي:

النتائج:

- جعل المشرع انشاء اتحاد ملاك بقوة القانون مرتبط بعدد الملاك داخل العقار، فاشترط ان يزيد عدد الملاك في العقار عن أربعة ملاك.
- اعتبر المشرع اتحاد الملاك شخص اعتباري له شخصية مستقلة.
- لم ينص قانون الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم 1 على حالات انقضاء اتحاد الملاك بنص مباشر وواضح.
- اعطى القانون لاتحاد الملاك حق التقاضي امام المحاكم، لهدف حماية وحراسة الأجزاء المشتركة والحفاظ عليها.
- لم ينظم قانون الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم 1 ولا قرار وزير الإسكان. لعام 1997 رقم 2 شكل الدعوة لاجتماع الجمعية العمومية.
- لم يعالج القانون أسباب وموجبات عزل مدير الاتحاد.
- اعتبر القانون مدير الاتحاد وكيل عن اتحاد الملاك واداة لتنفيذ قرارات الجمعية العمومية.
- قيد المشرع حقوق الملاك بالانتفاع بالأجزاء المشتركة على أساس الغرض التي خصص له كل جزء، فمنع استعمال الجزء المشترك لغير ما خصص له.
- لقيد قيد قانون الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم 1 إمكانية الدعوة لاجتماع الجمعية العمومية وجعلها مقتصرة على مدير الاتحاد وحده.

- نظم المشرع حق التصرف على الجزء المشترك فجعله متبوع لاي تصرف يجري على الجزء المفرز فاعتبر الجزء المفرز هو الأصل وليس العكس.

التوصيات

على أساس النتائج السابقة فان الباحث يوصي:

- يوصي الباحث المشرع الفلسطيني بتعديل نص المادة 39 من قرار وزير الإسكان لعام 1997 رقم 2، فتمنح هذه المادة السلطة التقديرية الكاملة لمدير الاتحاد في الدعوة للاجتماع الجمعية العمومية، في حين تحرم الملاك من هذا الحق فوصي كباحث بتعديل نص المادة وإعطاء الحق للملاك بالدعوى لاجتماع الجمعية العمومية في الحالات الطارئة وأصي بتبني نص الفقرة الأولى من المادة 15 من قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم 109 لسنة 1979 — بتاريخ 16 / 7 / 1979 بشأن النظام النموذجي لاتحاد الملاك المصري التي عالجت هذه الإشكالية (دعوة الجمعية العمومية للانعقاد :تدعى الجمعية العمومية للانعقاد بناء على طلب مأمور الإتحاد، أو بناء على طلب عدد من الأعضاء يملكون 20% على الأقل من وحدات العقار، أو بناء طلب الوحدة المحلية المختصة).
- يوصي الباحث بضرورة اجراء تعديل على قانون الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم 1، وتوضيح شكل دعوى اجتماع الجمعية العمومية كبيان مكان الاجتماع وتاريخه، ومن يجب ان يستلم الدعوى وموضوع الاجتماع فأوصي بأخذ نص المادة 15 من قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم 109 لسنة 1979 — بتاريخ 16 / 7 / 1979 بشأن النظام النموذجي لاتحاد الملاك المصري التي ارها عالجت هذه الإشكالية (يجب أن تسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد أو من يمثلونهم قانوناً باليد مع توقيعهم بما يفيد التسليم وذلك قبل موعد الانعقاد بأسبوع على الأقل، ويعلن عنها بمدخل العقار، ويحدد في الدعوة جدول الأعمال، ومكان الانعقاد وموعده) .
- أن ينص قانون الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم 1 على حالات انقضاء اتحاد الملاك.
- ان ينص الشقق والطبقات والمحلات لعام 1996 رقم 1 على أسباب عزل مدير الاتحاد.
- يوصي الباحث بعقد دورات متخصصة بنظام اتحاد الملاك من قبل نقابة المحامين للمحامين المتدربين والمزاولين.

قائمة المصادر والمراجع:

المصادر:

- قانون رقم (1) لسنة 2000 بشأن الجمعيات الخيرية والهيئات الاهلية، صدر بمدينة غزة ونشر في الجريدة الرسمية بتاريخ 2000/1/16
- مشروع القانون المدني الفلسطيني.
- قانون الشقق والطبقات والمحلات رقم (1) لعام 1996 ونشر في جريدة الوقائع الفلسطينية بتاريخ 1996/1/6.
- قانون رقم (1) لسنة 2000م بشأن الجمعيات الخيرية والهيئات الأهلية
- قرار وزير الإسكان 1997 رقم 2 والذي صدر بتاريخ 1997/8/25، وقد صدر هذا القرار من وزير الإسكان د. عبد الرحمن حمد بشأن اللائحة التنفيذية لقانون تمليك الطبقات والشقق والمحلات في جريدة الوقائع الفلسطينية العدد التاسع عشر.

المراجع القانونية:

- بازيان، فارس. (2015). حقوق والتزامات مالكي الطبقات والشقق في القانون الفلسطيني "دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.
- البنا، فكري. (2013). حقوق والتزامات الملاك على الأجزاء المشتركة، مجلة الاقتصاد والمحاسبة، (649)، مصر.
- البنيات، محمد. (2003). الأوجه القانونية والاتفاقية لآلية الاستعمال والانتفاع في الأجزاء المشتركة، مجلة دمشق، المجلد (19)، العدد الأول.
- بوحبص، الجيلالي. (2002). تعامل الفقه والقضاء مع حق الأفضلية المنصوص عليه في الفصل 27 من ظهير 16 نونبر 1946 المتعلق بملكية الشقق والطبقات، مجلة الملحق القضائي، العدد(34).
- التيجاني، عبيد. (1997). حقوق وواجبات المالك في ملكية الطبقات، سجل الدراسات القانونية، جامعة صفاقس، تونس، العدد (5).
- الجمال، مصطفى. (1990). نظام الملكية، منشأة المعارف، الإسكندرية.
- حمدادو، محمد. (2018). تمليك الشقق والطبقات –دراسة مقارنة– بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، مجلة المعيار، العدد (45).
- حمو، أحمد. (1999). من صور الملكية الخاصة: ملكية الطبقات والشقق، مجلة العدل، العدد (1).

- الرديعان، عادل. (2014). ملكية الشقق والطبقات في الفقه الإسلامي والنظام السعودي: دراسة تحليلية مقارنة، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الإسلامية، السعودية.
- الزريقي، جمعة. (2007) الحقوق العينية الأجلية والتبعية، د.ن.
- الزين، زين محمود. (2012). الوضع القانوني لقرارات جمعية ملاك الشقق في قانون الشقق والطوابق الأردني، مجلة جامعة الملك سعود– الحقوق والعلوم السياسية، العدد (1).
- السنهوري، عبد الرازق. (د.ت). الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع: العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة، ط3، دار نهضة مصر.
- السنهوري، عبد الرزاق. (د.ت) الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت.
- شكورفو، علي. (2016). حقوق ملاك الطوابق والشقق فى التشريع الليبى: دراسة فى ضوء أحكام القانون المدني والقانون 19 لسنة 1985 م بتنظيم الملكية المشتركة للمباني، مجلة البحوث القانونية، جامعة مصراته، العدد (1).
- الشمري، ريزان. (2024). حقوق والتزامات الملاك في ملكية الطوابق والشقق، مجلة الجامعة العراقية، العدد (65).
- صباح، سامي. (1999). حقوق والتزامات مالكي الطوابق والشقق في القانون الأردني: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية.
- الصدة، عبد المنعم. (1960). الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية، مكتبة مدبولي، القاهرة.
- العتيبي، صالح. (2018). إشكالات الانتفاع في نظام شقق التمليك، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، العدد (23).
- العطار، عبد الناصر. (1977). من أحكام ملك الشقق والطبقات، من أحكام ملك الشقق والطبقات، مجلة الاقتصاد والإدارة، العدد (4).
- علي، سيد. (1993). التكييف القانوني والضريبي لاتحاد الملاك في مصر، مجلة المال والتجارة، العدد (286).
- غانم، إسماعيل. (1964). ملكية الطبقات والشقق، مجلة إدارة قضايا الحكومة، العدد (2).
- كامل، سمير. (1985). النظام القانوني لملكية الشقق، القاهرة، د.ن.
- الكشو، المنصف. (1997). مدير الاتحاد في ملكية الطبقات، مجلة دراسات قانونية، جامعة صفاقس، العدد (5)، 1997.
- محمود، محمد (2017). النظام القانوني لاتحاد الملاك واتحاد الشاغلين، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد (6).
- مراد، عبد الفتاح. (1998). شرح اتحاد الملاك وملكية الشقق، ط4، منشأة المعارف، مصر.

- مرسي، محمد. (1923). الملكية والحقوق العينية، مصر، المطبعة الرحمانية.
- مفتاح، صلاح الدين. (2021). وكيل اتحاد الملاك المشتركين كجهاز لإدارة وتسيير الأجزاء المشتركة للعقارات المبنية – على ضوء القانون 106.12، مجلة الشؤون القانونية، العدد (11).
- المومني، أحمد سعيد. (1984). الشقق والطوابق "دراسة قانونية مقارنة"، مطبعة التوفيق، عمان.
- ناعمي، أمينة. (2006). أحكام الرهن الجبري المخول لاتحاد الملاك المشتركين في ضوء القانون الجديد لملكية الشقق والطبقات، مجلة المناهج القانونية، العدد (9).
- النوري، محمد. (1997). اتحاد المالكين في ملكية الطبقات، مجلة دراسات قانونية، جامعة صفاقس، كلية الحقوق، عدد (5)، 1997.

الأحكام القضائية:

- قرار محكمة التمييز الأردنية المملكة الأردنية الهاشمية رقم 2018/3073، الصادر بتاريخ 2018/6/25.
- قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 2021/3030، الصادر بتاريخ 2021/12/1.
- قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 4120 لسنة 2022 محكمة تمييز حقوق، الصادر بتاريخ 2022/9/26
- قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 6457 لسنة 2021 محكمة تمييز حقوق، الصادر بتاريخ 2022/2/1 .
- قرار محكمة صلح عمان رقم 2022/11226، الصادر بتاريخ 2022/12/28.

فهرس المحتويات:

إقرار ..... أ
الشكر والتقدير .....ب
الملخص: ..... ج
Abstract: .....د
مقدمة الدراسة: 1
أهمية الدراسة:..... 1
حدود الدراسة:..... 1
أهداف الدراسة:..... 2
منهج الدراسة:..... 2
إشكالية الدراسة:..... 2
هيكلية وتقسيم الدراسة: 3
الفصل الأول ماهية اتحاد الملاك وإجراءات إدارة اتحاد الملاك للأجزاء المشتركة في العقار
المبحث الأول: ما هو اتحاد الملاك وما النظام القانوني الذي يتبعه لإدارة العقار. 4
المطلب الأول: تعريف اتحاد الملاك وماهية طبيعته القانونية..... 6
الفرع الأول: تعريف اتحاد الملاك: 6
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لاتحاد الملاك.....10
المطلب الثاني: التزامات اتحاد الملاك اتجاه العقار والاجزاء المشتركة 40
المبحث الثاني: انشاء اتحاد الملاك وانقضاءه والصلاحيات الممنوحة له للتصرف وتنظيم العقار وفق القانون. 16
المطلب الأول: انشاء اتحاد الملاك وانقضاءه. 16
الفرع الأول: انشاء وتكوين اتحاد الملاك.....16
الفرع الثاني: انقضاء اتحاد الملاك 17
المطلب الثاني: صلاحيات اتحاد الملاك في ادارة العقار. 18
الفرع الأول: اعمال الإدارة المعتادة 18
الفرع الثاني: أعمال الإدارة غير العادية.....19
الفرع الثالث: التقاضي كإحدى صلاحيات اتحاد الملاك 20

الفصل الثاني مكونات اتحاد الملاك لإدارة الأجزاء المشتركة والتزامات وحقوق الملاك التي ترد على العقار

المبحث الأول: مكونات اتحاد الملاك في إدارة الأجزاء المشتركة.....24
المطلب الأول: الجمعية العمومية للاتحاد.....24
الفرع الأول: تشكيل الجمعية العمومية للاتحاد 24
الفرع الثاني: دعوة الجمعية العمومية للانعقاد 26
الفرع الثالث: اختصاصات الجمعية العمومية 30
المطلب الثاني: مأمور الاتحاد 34
الفرع: الأول تعين المأمور وعزله.....34
الفرع الثاني: اختصاصات مأمور الاتحاد 36
الفرع الثالث: مسؤولية مدير الاتحاد 38
المبحث الثاني: حقوق والتزامات الملاك اتجاه العقار 43
المطلب الأول: حقوق والتزامات الملاك على الأجزاء المشتركة والقيود التي ترد عليها 43
الفرع الأول: حقوق الملاك على الأجزاء المشتركة.....43
الفرع الثاني التزامات الملاك اتجاه الأجزاء المشتركة.....47
المطلب الثاني: حقوق والتزامات الملاك على الأجزاء المفرزة والقيود التي ترد عليها. 50
الفرع الأول: حق التصرف والتزامات الملاك بالقيود الواردة على الجزء المفرز في العقار.....50
الفرع الثالث: حق الاستعمال والتزامات الملاك على الجزء المفرز.....54
الخاتمة.....57
النتائج: 57
التوصيات.....58
قائمة المصادر والمراجع: 59
فهرس المحتويات:.....62