

المركز القانوني للمالك في الملكية العقارية المشتركة بالنظام السعودي

The legal status of the owner in joint real estate ownership in the Saudi system

د. أسماء عبد الخالق فراج *

كلية الحقوق جامعة دار العلوم
قسم القانون الخاص – السعودية

الزقازبة،

mrefai@ksu.edu.sa

تاريخ النشر: 2024/12/15

تاريخ القبول: 2024/12/11

تاريخ الاستلام: 2024/12/08

الملخص:

يعد المعمار وبناء العقارات أحد أهم مظاهر التطور البشري التي مكنت الإنسان من توفير المسكن المناسب له، وكذلك فتح باب الاستثمار العقاري في الأبنية كالعقارات المرتفعة و كالأبراج الشاهقة. مما أفرز الحاجة إلى الملكية العقارية المشتركة التي يتعدد فيها ملاك العقار الواحد. وبرزت مشكلة البحث في أن العقار المشترك الملكية بحاجة للحماية أكثر من العقار الذي يكون مالكة شخص واحد. ومن هنا ظهرت أهمية البحث التي تركزت في تحقيق أهدافه من تحديد المركز القانوني للمالك، أو الملاك في العقار مشترك الملكية. واتباع البحث منهج استقرائي تحليلي في المركز القانوني للمالك، أو مجموع الملاك المشتركين في الملكية العقارية؛ وعليه ظهرت عدة نتائج أهمها أن المركز القانوني للمالك يتأتى من مناقشة مجموعة حقوق، وعدة واجبات قانونية ملزمة في الملكية المشتركة، وأن الملكية المشتركة للعقار تعمل على إبراز دور الملاك في حفظ العقار، كما أهم الانتفاع به كل حسب نسبته ووحدته مفرزة أو غير مفرزة.

Abstract:

Architecture and real estate construction are one of the most important aspects of human development that enabled man to provide suitable housing for himself, as well as opening the door to real estate

*- المؤلف المرسل: د. أسماء عبد الخالق فراج

investment in buildings such as high-rise buildings and skyscrapers. This created the need for joint real estate ownership in which the owners of one property are multiple. The research problem emerged in that jointly owned real estate needs more protection than a property whose owner is one person. Hence, the importance of the research emerged, which focused on achieving its objectives of determining the legal status of the owner, or the owners in jointly owned real estate. The research followed an analytical inductive approach in the legal status of the owner, or the group of joint owners in real estate ownership; Accordingly, several results emerged, the most important of which is that the legal status of the owner comes from discussing a group of rights, and several binding legal duties in joint ownership, and that joint ownership of the property works to highlight the role of the owners in preserving the property, as well as the most important benefit from it, each according to its proportion and unit, separated or not separated

Keywords:

Owner, ownership, property, owners' association, general assembly.

يعد البناء من الحاجيات الأساسية للإنسان لتحقيق هدفه في المسكن، وتحصيل حق السكن في مكان مناسب لممارسة الأنشطة الحياتية اليومية. وظهرت الحاجة إلى المزيد من المساحات السكنية مع عجز البعض عن تحصيل تكلفة السكن مما ظهرت معه البنايات العالية والابراج الشاهقة التي تتكلف المبالغ الطائلة والتي تحتاج في بعض الأحيان إلى اشتراك أكثر من مالك العقار الواحد.

ومن هنا ظهرت الملكية العقارية المشتركة وبصفة خاصة في المملكة حيث التوسع الأفقي الذي تبنته المملكة؛ حيث ظهر العقار ذو الأدوار القصيرة في غالب مناطق المملكة وتوسعت المساحات وظهرت الحاجة إلى إعمار في شكل تعدد الطوابق كأحد مظاهر التطور العمراني والحاجة للاستثمار العقاري في هذا الشكل البنائي لتحقيق أعلى عائد استثماري في العقارات بمناطق معينة تعد مناطق استثمارية متميزة على نطاق المملكة.

وبما أن هذه البنايات بحاجة إلى مستثمرين وقوى مالية استثمارية هائلة ترسخت الملكية العقارية المشتركة في المملكة وظهر تعدد الملاك للعقار الواحد، ولكن نظرًا للحاجة إلى حماية المصالح الفردية وفي ذات الوقت المصالح المشتركة دون المساس بالمصالح الفردية أمل مالك على حد ظهرت الحاجة إلى قواعد نظامية قانونية مرشحة ومؤكدة على حماية الملكية العقارية المشتركة في المملكة مما استدعى إصدار نظام لترتيب أحكام الملكية العقارية المشتركة والتي رسخها نظام ملكية للوحدات العقارية وفرزها وإدارتها الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/85) بتاريخ 1441/7/2 هجريًا؛ وهو محل البحث الحالي باذن الله؛ حيث ظهر نظام الملكية العقارية المشتركة اتفاق قانوني بين عدد من الشركاء في عقار معين ويقسم إلى وحدات مفرزة أو يقسم كأمتلة بالنسبة بين الشركاء، وقد يكون صاحب عقار فرد أو يقسم العقار إلى وحدات عقارية يقوم ببيع كل منها على حد ويكون بعدها ملكية مشتركة بين المشترين للوحدات العقارية لكامل العقار سواء كان هو منهم أو استقل عنهم.

مشكلة البحث:

تبرز مشكلة البحث في تعدد ملاك العقار الواحد وصعوبة فرز الانصبة في بعض الأحوال وتداخل المصالح في أحوال أخرى، مما استدعي لفت الانتباه لحل هذه الإشكالية من خلال الإجابة على التساؤل الرئيسي التالي: ما هي الحدود القانونية للمالك على العقار المشترك في النظام السعودي؟

تساؤلات البحث:

يثير التساؤل الرئيسي عدة تساؤلات فرعية عن التالي:

- 1- من هو المالك العقار المشترك بالنظام السعودي؟
- 2- ما هي الملكية العقارية المشتركة في النظام السعودي؟
- 3- هل للمالك حقوق منفردة على العقار المشترك في النظام السعودي؟
- 4- كيف يرتب النظام السعودي التزامات المالك للعقار المشترك؟

اهداف البحث:

- 1- التعرف على المالك أو الشريك في العقار المشترك في النظام السعودي.
- 2- تحليل حدود الملاك للعقار المشترك في النظام السعودي.
- 3- مناقشة صلاحيات الملاك للعقار المشترك في النظام السعودي.

أهمية البحث:

أولا : الأهمية العلمية:

- 1- تحليل دور المالك في الملكية العقارية اذا كانت مشتركة.
- 2- ابراز ما وضعه المنظم السعودي من صلاحيات لجمعية الملاك.
- 3- المساهمة مع المنظم في ابراز الحاجة إلى تطوير الأنظمة.

ثانيا: الأهمية العملية:

- 1- توعية المجتمع بأهمية الملكية العقارية المشتركة.
- 2- لفت انتباه المنظم إلى بعض الصياغات في النظام.
- 3- لفت انتباه الملاك إلى حقوقهم في ظل تطبيق الملكية العقارية المشتركة.

منهج البحث:

يتبع البحث المنهج الوصفي بوصف مشكلة الحقوق والواجبات التي تتضمنها الملكية العقارية المشتركة، باستقراء النصوص القانونية التي تتناول موضوع البحث، ومن ثم التوجه بها إلى المنهج التحليلي للتدقيق في مفاهيم النصوص القانونية بالنظام السعودي محل الدراسة والبحث توصلا الى نتائج علمية تساعد في التطوير.

خطة البحث:

المبحث الأول: حقوق المالك في الملكية العقارية المشتركة
المبحث الثاني: واجبات المالك في حدود الملك العقارية المشتركة

المبحث الأول: حقوق المالك في الملكية العقارية المشتركة

لكل صاحب ملك الحق في ممارسة ما يشاء من الصلاحيات على ملكه سواء في الملكية الفردية أو الملكية المشتركة المفترزة. ولكن هناك بعض الصعوبات التي تقابل المالك في الملكية المشتركة غير المفترزة؛ لذا فقد وضع المنظم السعودي حدود للمالك من خلال الملكية العقارية المشتركة تمنحه الحقوق وتلزمه بالواجبات.

وعليه بداية لابد من تحديد ماهية المالك حتى يتسنى لنا طرح ومناقشة حقوقه؛ حيث تم تعريفه نظاماً بموجب نص البند الرابع من المادة الأولى من نظام حماية ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ 85) بتاريخ 1441/07/2 هجرياً والتي ورد بها أن: "المالك: الشخص ذو الصفة الطبيعية أو المعنوية الذي يمتلك وحدة أو أكثر من الوحدات العقارية المفترزة." ومن هنا يظهر لنا تنوع شخص المالك من الشخص الطبيعي وهو الانسان العادي ولو تعدد وهذا سنبينه موضعه من البحث، أو أنه قد يكون شخصاً معنوياً كشركة أو مؤسسة، أو جمعية وما شابه ذلك.

كما عرفت الوحدة العقارية المفترزة بالبند السابع من ذات النظام بأن: "الوحدة العقارية المفترزة: الجزء المحدد في العقار المشترك الذي يخول مالكة الانتفاع به والتصرف فيه مستقلاً عن أجزاء العقار الأخرى، ويشمل ذلك المنزل أو الشقة أو الطبقة أو المحل التجاري أو المرآب (كراج)، أو أي جزء من العقار المشترك أو المجمع العقاري يمكن تملكه أو الانتفاع به أو التصرف فيه؛ بشكل مستقل."

مما يعني أن المالك هو صاحب الحق الذي يمنحه النظام حق التصرف في محل الملكية، و بما ان الحديث عن الملكية المشتركة؛ فالمقصود هنا يركز على أن ترد الملكية على وحدة عقارية في كيان عقاري كبير او متعدد الوحدات. وعليه قد تكون الوحدة مفترزة كما ورد بالنص يمنحه عليها المنظم

الحق في الانتفاع بها والتصرف فيها كيفما يشاء، وقد تكون غير مفرزة؛ أي غير محددة بعينها ولكن بنص النظام يمتلك الحق في الانتفاع بجزء العقار بالنسبة المحددة له والتصرف فيها بشكل مستقل عن باقي العقار في الملكية المشتركة

وهو ما عرف بالأجزاء المشتركة كما ورد بموجب نص البند الثامن من ذات المادة الأولى من النظام أن: "الأجزاء المشتركة: أجزاء من العقار المشترك أو المجمع العقاري معدة للاستعمال المشترك، أو التي تقتضي طبيعتها اشتراك ملكيتها بين ملاك الوحدات العقارية المفرزة، وتشمل: الأرض، والمداخل، والممرات، والمواقف، والخزانات، والقنوات، والخدمات، والمساح، والحدائق، والمساحات، والمصاعد، ونحوها."

ومن هنا تكون الملكية العقارية المشتركة هي ملكية وحدات عقارية في عقار معين، أو عدد من العقارات في إطار مبنى مجمع واحد يضم عدد من العقارات²؛ وذلك مثال المصطلحات الحديثة وبناء ما يسمى الكومباوند؛ وهو ما عرفه النظام بمسمى المجمع العقاري الذي بوصفه ينطبق على ذلك؛ وهو ما ورد بهذا المعنى في الفقرة العاشرة من نص المادة الأولى من النظام التي جاء بها أن:

المجمع العقاري: مجموعة من العقارات المشتركة ذات الاستعمال الواحد أو متعددة الاستعمالات التي تقع ضمن مساحة جغرافية محددة، وترتبط ببعضها من خلال أجزاء مشتركة."

وبما أن المالك له هذه الصلاحيات فله العديد من الحقوق في إطار الملكية العقارية المشتركة بعيداً عن الحقوق الأساسية العامة التي يشملها حق الملكية؛ حيث ورد بموجب نص المادة الثانية من نظام ملكية الوحدات العقارية أنه: "1- لكل مالك أرض بصك مستوفٍ للمتطلبات الشرعية والنظامية أن يبني عليها بناءً ويفرزه إلى وحدات مستقلة، وله إصدار صك ملكية لكل وحدة عقارية مفرزة، وذلك بحسب الإجراءات النظامية المعتمدة.

2- ترقيم الوحدات العقارية المفرزة في العقار المشترك ترقيماً تسلسلياً بحيث لا يتكرر رقم واحد لوحدتين مفرزتين في العقار المشترك نفسه."

وعليه تظهر الحقوق الممنوحة للمالك من حيث البناء وإفراد وحدات مستقلة ومتعددة في بناء واحد، كما له إصدار صك ملكية لكل وحدة عقارية؛ مما يعني حق المالك في التصرف القانوني بالبيع بكامل حريته في وحدة من وحدات عقاره باستقلالية لاستقلاله بالملكية فلا يشترط أن يكون محل البيع سلعة تجارية محددة أو مختلفة عن الوحدات العقارية.³

أما في العقار المشترك والذي يتكون من وحدات مفرزة وأجزاء مشتركة كما ورد بموجب نص البند التاسع من المادة الأولى من النظام؛ فيكون هناك ترقيم للوحدات العقارية المفرزة بحيث لا يتكرر الرقم مرة أخرى مما يعني توفير الحماية للمالك على ملكه في الوحدات العقارية سواء أكانت وحدة عقارية مفرزة ومحددة بعينها، أو أنها وحدة عقارية في عقار مشترك بملكية عقارية مشتركة بين عدد من الملاك. وتشمل هذه الحماية للملكية من هذا النوع سواء كانت عقارات، أو وحدات أو مجرد أجزاء مشتركة.⁴

ويظهر للمالك حق جديد من خلال تتبعنا لنصوص النظام في نص الفقرة الأولى من نص المادة الثالثة من النظام، والتي ورد بها أنه: "يجوز إعادة فرز العقار المشترك أو جزء منه أو تغيير استعمالاته؛ بعد موافقة الجمعية العامة، وموافقة المرتهن إن وجد، ولا يخل ذلك بحق المتضرر في اللجوء إلى المحكمة المختصة....".

مما نرى فيه حق للمالك **بطلب إعادة فرز العقار** في الملكية المشتركة إذا حدث أي تعديل أو تغيير في الملكية سواء من جهة العدد، أو الاتجاه، أو المساحة بحسب اتفاق الملاك وبعد موافقة الجمعية العامة. مما يعني أن الملكية المشتركة لا تعوق تمتع المالك بحقه على ملكه ولو كان جزءا من عقار دون الاضرار بالجوار؛ مهما كان نوع الضرر ولو كان مجرد تلوث الهواء لدى الجار الذي له حق المطالبة بالتعويض إذا ثبت الخطأ.⁵

و الأساس في الحقوق أن للمالك **حق استعمال عقاره** الذي يملكه بكامل حريته؛ فله أن يقوم هو بذاته بالسكنى في عقاره الذي يملكه، ولو كان في عقار مشترك فله أن يتمتع بحق الاستعمال بسكنى الوحدة العقارية المفرزة في الملكية

العقارية المشتركة، كما له أن يطلب افراز وحدة عقارية له وفق النصوص السابقة اذا كانت الملكية العقارية المشتركة لم تفرز له وحدة عقارية معينة.

كما سبق القول فالبحث هنا يكمل ويطبق الحقوق الأساسية للمالك ولا ينصب عليها؛ فله استغلال ملكه بإيجاره للغير والانتفاع بالمقابل⁶، كذلك على هذا الوجه ولو في الملكية العقارية المشتركة.

وهو ما ورد بموجب نص المادة الثامنة من النظام على تمتعه بهذه الحقوق في ظل الملكية المشتركة بقيد عدم الاضرار بالغير، أو بالغرض التي جعلت من اجله مفرزة؛ حيث ورد بالنص أنه:

1- يكون التصرف في جميع الوحدات العقارية المفرزة أو بعضها باعتبار كل وحدة منها مستقلة عن الأخرى.

2- مالك الحق في أن ينتفع بوحدة العقارية المفرزة، بما لا يتعارض مع الاستعمال المخصص لها.

كما فصل المنظم الملكية العقارية في الأجزاء المشتركة وفقاً لذلك بموجب نص المادة السابعة من النظام والتي ورد بها أنه:

1- يكون ملاك الوحدات العقارية المفرزة في عقار مشترك واحد شركاء في الأجزاء المشتركة، وإذا تعدد ملاك وحدة عقارية مفرزة فإنهم يعدون جميعاً شركاء على الشيوع في ملكية الأجزاء المشتركة. وفي جميع الأحوال للملاك الاتفاق على غير ذلك.

2- تكون ملكية الحواجز الجانبية، والحيطان، والأرضيات، والأسقف، بين وحدتين عقاريتين مفرزتين متلاصقتين مشتركة بين ملاكها ما لم يكن بينهما فاصل إنشائي، وما لم يثبت غير ذلك، ولا يحق لأي من الملاك استعمال الجزء المخصص له فيما يلحق ضرراً بالآخر أو بباقي الملاك.

3- تكون الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض المالكين ملكاً مشتركاً بينهم، ما لم يتفق على غير ذلك.

4- تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة -فيما لا يقبل القسمة- جزءاً مشاعاً، وتلحق بوحدة العقارية المفرزة إلحاقاً تاماً في جميع التصرفات النظامية الواقعة على الوحدة، ما لم يتفق على غير ذلك.

5- تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بما يعادل نسبة مساحة وحدته العقارية المفروزة إلى إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفروزة في الوثيقة الصادرة عن الهيئة باعتماد الفرز أو في رخصة بناء العقار المشترك في حالة بيع الوحدات العقارية المفروزة على الخارطة. ويجوز الاتفاق على الأخذ في الاعتبار قيمة الوحدة المفروزة، ومساحتها."

وعليه يتمتع كل مالك وحدة عقارية بحقه كاملاً ولكن على وحدته فقط، كما يمارس المالك المنفرد ذات الحق على عقاره الذي يملكه بمفرده.⁷ وأكمل المنظم للمالك المشترك في العقارية المشتركة حقوقه على ملكه بمنحه **حق في قسمة الحصص** وفق ما ورد بموجب نص الفقرة الثانية من المادة الخامسة من النظام؛ حيث ورد بها أنه:

"2...- للشركاء في عقار مشترك أن يتقاسمو حصصهم المشاعة فيه، ويختص كل منهم بوحدة عقارية مفروزة أو أكثر، فإن لم يتفقوا على القسمة فلطالباها اللجوء إلى المحكمة المختصة".

ومما يظهر من النص تأكيد على حق الشركاء في الملكية العقارية المشتركة أن يتقاسمو الحصص المشاعة وتحويل صفة المشاع إلى صفة التحديد والافراز وتكون مفروزة ومحددة مستقلة كل باسمه بالاتفاق، أو بقرار المحكمة كلها سواء.

كما يتضح لنا من النص أن المنظم يريد ترسيخ حق القسمة؛ حيث أنه لم يترك النص فقط عند أحقية الاتفاق والتراضي بين الشركاء على الحصص بل أكد وفصل، واحكم النص بالتأكيد على هذا الحق وإثباته بأن منح طالب القسمة الحق في أن يثبت حصته بناء على قرار قضائي من المحكمة المختصة مما يؤكد على رغبة المنظم السعودي على توفير أقوى حماية.

وعليه نرى أن المنظم قد أحاط الملكية العقارية بسياج قانوني من الحماية من جانب المالك بما منحه إياه من الحقوق على العقار، وعلى الوحدة العقارية في الملكية العقارية المشتركة سواء كانت مفروزة، أو غير مفروزة.

المبحث الثاني: واجبات المالك في حدود الملكية العقارية المشتركة

ان المنظم السعودي عمل على حماية الملكية العقارية المشتركة من جميع الأطراف وحفظ أهم حقوقهم على العقار المشترك سواء أكان مفروزاً في وحدات

عقارية مستقلة، أو كان غير مفرز في وحدات عقارية مشتركة، أو أجزاء مشتركة معاً، بخلاف المشاع الذي يصعب معه الفرز.⁸

ومن هذا المنطلق ألزم المالك بما له من حقوق ببعض الواجبات التي يلزمها في تعامله وتصرفاته على الوحدات العقارية التي يمنحه المنظم عليها حق الملكية الشامل للحقوق العينية أصلية وتبعية بشتى الأنواع.

وبداية هذه الواجبات وردت بموجب نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الثالثة من النظام؛ حيث ورد النص على أنه: "2....- يجب تعديل مخطط العقار المشترك بما يتفق مع إعادة الفرز أو تغيير استعماله، وموافقة الجهات المختصة على ذلك.

3- إذا طرأ أي تغيير على العقار المشترك، فيعد الملاك شركاء فيما ينتج عن هذا التغيير كل بنسبة مساحة وحدته العقارية المفروزة إلى إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفروزة المحددة في الوثيقة الصادرة عن الهيئة باعتماد الفرز. ويجوز الاتفاق على الأخذ في الاعتبار قيمة الوحدة العقارية المفروزة ومساحتها، عند تحديد حصة كل مالك فيما ينتج عن هذا التغيير".

ومن هذا النص نرى أنه قد برز دور المنظم السعودي وقوته في أنه بنى منظومة تشريعية متكاملة ومحكمة النص بهذه الصياغة؛ حيث سبق أن أوضحنا ما منحه للمالك من حق طلب إعادة الفرز، واكماله من جهة أخرى لتحقيق الحماية ووضع حلقة قوية في سياق حماية الملكية العقارية المشتركة بأنه لازم المالك الذي سبق وطلب إعادة الفرز أن يعمل على تعديل مخطط العقار المشترك إذا تم تنفيذ طلبه بإعادة الفرز، أو تغيير استعمال العقار المشترك لغرض بخلاف ما قرر له من البداية عند الاشتراك مع الغير.

ولم يترك المنظم هذا الإلزام على المالك طالب إعادة الفرز، أو التغيير في الاستعمال؛ وإنما بما أنه قرر ذلك والتزم المالك بهذا الواجب وهو سلطة مقيدة للمالك بنص النظام لما ورد بلفظ يجب. وإنما من جهة أخرى يظهر لهذا القرار آثار قانونية أخرى انتبه لها المنظم السعودي ونؤيده في هذا التوجه؛ لما يترتب هذا التغيير من آثار؛ حيث أن مجموع الملاك على علم بما تم من تغيير.

وعليه تم بالنص على الالتزام بواجب آخر في الفقرة الثالثة يترتب على إتمام التغيير؛ حيث ألزم المنظم مجموع الملاك المشتركين ببناء على ذلك بما

يترتب على التغيير من آثار قانونية ومادية على حصصهم في العقار المشترك كل بحسب نسبته في الملكية والمساحة أي بمفهوم قسمة الغرماء اذا ترتبت الخسارة تقاسموها كل بحسب ما قدم من حصة. مما يؤكد على واجب الملاك والتزامهم بحفظ العقار.⁹

والحق بذلك سلطة تقديرية جوازيه لما يترتب على التغيير من آثار تؤخذ في الاعتبار لتحمل الملاك؛ ومن ذلك الاعتداد بقيمة ومساحة حصة كل مالك ويتحمل الشريك بقدر قيمة حصته بالعقار قدر ما يترتب على التغيير بالاتفاق فيما بين الشركاء في الملكية العقارية المشتركة. كما يتوجب عليه في ذلك الالتزام بعدم الاضرار بغيره من الشركاء.¹⁰

كما ورد بموجب نص الفقرة الأولى من المادة الخامسة من النظام الزام الشركاء بتفصيل الحصص بين الشركاء ووصفها؛ حيث ورد بالنص أنه: "1- على الشركاء عند بناء عقار مشترك تضمين عقد الشراكة أسماء أصحاب الحصص العينية وأصحاب الحصص النقدية، وأوصاف الأرض المعدة للبناء، ورقم صك الملكية وتاريخه ومصدره، والتزامات الشركاء وحقوقهم...."

وعليه نرى هذه المادة ورد بها أولاً الواجب كما هو ظاهر امامنا، كما ورد بها الحق بالفقرة الثانية التي سبق ذكرها. وهنا نؤكد من خلال مناقشة هذه الفقرة على رغبة المنظم السعودي في ملاحقة أي تصرف بالملكية العقارية من قبل حدوثه لما يظهر من هذه الفقرة من تفصيلات؛ حيث التأكيد على الإلزام بضرورة كتابة أسماء أصحاب الحصص العينية والنقدية. كما الزمهم بتفصيل أوصاف الأرض محل المشاركة العقارية، وليست مجرد اوصاف مادية بل اردف يكمل الأوصاف القانونية برقم صك الملكية وبياناته الرئيسية من تاريخ ومصدر. ليس هذا فحسب وإنما أيضا الزامهم بما يتفقون عليه من حقوق وواجبات متبادلة فيما بينهم في حدود حصصهم بملكية العقارية المشتركة فيما بينهم.

وهنا نأخذ على المنظم هذه الصياغة؛ لما ورد ذكره في تكرار أصحاب الحصص. وعليه نقترح على المنظم تعديل صيغة هذه الفقرة إلى الصياغة

التالية) على الشركاء عند بناء عقار مشترك تضمين عقد الشراكة أسماء أصحاب الحصص العينية، والنقدية،...) اختصاراً للصياغة واقتوى، كما أنه احتياطاً لأن يشارك أحدهم بحصص عينية وحصة نقدية في ذات الوقت.

وهذه البيانات ليست فقط لضبط العلاقة بين الشركاء بل أيضاً اكدتها المادة السادسة بشأن الوحدة المفترزة لقوتها امام الغير؛ حيث ورد بالنص بالفقرة الأولى منه التأكيد على المالك بأن يفصح - في بيان - لمن يرغب في شراء وحدته العقارية المفترزة عن جميع المعلومات الخاصة بمواصفاتها وملاحقها، وجميع حقوقه والتزاماته المرتبطة بها. ليس هذا فحسب بل فصل المنظم بذات الفقرة من النص أن على المالك أيضاً أن يضمن البيان وصفاً كافياً للعقار المشترك الذي تقع فيه وحدته المفترزة، ومحتوياته وإدارته وتنظيم ملكيته، ويجب إشعار الراغب في الشراء بأي تغيير قد يطرأ على تلك المعلومات قبل إبرام عقد البيع. وتعد هذه المعلومات جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع. وتحدد اللائحة الأحكام الخاصة بذلك.

ونشيد بالمنظم في صياغة هذه الفقرة؛ حيث ورد بها تفصيلات رغم أننا نرى أن موضعها الأولى اللوائح وليس النظام ذاته ولكن نرى من جهة أخرى أنه يظهر من النص رغبة المنظم في التفصيل لشمول الحماية لكل تفصيلا وردت بالنظام. ونؤكد على قوة الصياغة رغم تفصيلها الزائد؛ إلا أننا نشيد بموقفه في شمولية الحماية للحق في الملكية العقارية المشتركة بصفة خاصة في صياغة هذه الجملة "... ويجب إشعار الراغب في الشراء بأي تغيير قد يطرأ على تلك المعلومات قبل إبرام عقد البيع..." من هذه الفقرة ما يوحي بأن هناك تغيير يعلم المالك أنه سيحدث مستقبلاً؛ ومع ذلك فلا يجوز له الإخفاء والصمت، بل عليه الزام اذا كان عند البيع المالك لديه معلومة انه هناك تغيير احتمال يقع على الوحدة المفترزة أن يقوم بإعلام المشتري به قبل إبرام العقد على الرغم من أنه سيحدث مستقبلاً بعد البيع ولكن يعلم به المشتري عند البيع؛ فلفظ قد يطرأ تعني مستقبلاً واحتمال أنه قد يقع، وقد لا يقع ومع ذلك الزمه النص.

كما أكد المنظم مرة أخرى بالفقرة الثانية على التفصيل فمُنح المشتري حق فسخ العقد إذا لم يشتمل بيان الإفصاح على المعلومات الواجب الإفصاح عنها بناءً على الفقرة (1) من هذه المادة، فللمشتري الحق في فسخ عقد البيع خلال

(ثلاثين) يوماً تبدأ من تاريخ توقيعه، أو من تاريخ العلم بتلك المعلومات إذا كانت جوهرية وترتب على إخفائها إلحاق ضرر به أو عدم صلاحية الوحدة العقارية المفترزة للانتفاع بها في الغرض الذي اشترت من أجله، ولا يتحمل المشتري أي تكاليف ناشئة عن فسخ العقد.

وكما سبق القول أن للمالك المشترك في الملكية العقارية المشتركة حق الانتفاع بالوحدة العقارية، فمن جهة أخرى فهو عليه وفقاً لأحكام النظام بموجب نص المادة التاسعة ذكرت الفقرة الأولى منها إنه على المالك ألا يغلو في استعمال حقه في الانتفاع بوحدته العقارية المفترزة أو بالأجزاء المشتركة بما يصل إلى حد الإضرار بالجار سواء كان متعمداً ذلك الإضرار أم غير متعمد. ومن جهة أخرى نرى حرص المنظم السعودي على واجب المالك الذي يقابله حق الحار الذي تشمله الحماية هنا؛ حيث فصل المنظم بموجب هذه الفقرة وفرق بين الضرر البسيط والضرر الجسيم، فمن حيث الضرر البسيط أو المؤلف الذي لا يمكن تجنبه كبناء حائط فاصل مثلاً لحفظ الخصوصية والحركات فهو ضرر بسيط إذا أخفى بعض الضوء عن الحار على سبيل المثال.

بخلاف الضرر غير المؤلف الذي قد يرتكبه المالك كشق طريق بوسط وحدة الجار للدخول إلى وحدته مع وجود طريق جانبي للوصول أم يستعمله المالك المشترك فهو من باب الضرر الجسيم غير المؤلف، كما ينشأ للجار المتضرر حق طلب الإزالة والتعويض إذا حدث ما يستوجب التعويض عنه. وفي كل الأحوال فالمالك المشترك عليه أن يراعي في ذلك الآداب العامة والعرف وطبيعة العقار وموقع كل وحدة عقارية مفترزة بالنسبة إلى الأخرى والغرض الذي خصصت له كل وحدة.

وبالفقرة الثانية من ذات المادة التاسعة من النظام أكد المنظم على حماية الملكية العقارية المشتركة من أي ضرر ولو شكلي في شكل البناء أو الواجهات. كما أن الشكل والناحية الشكلية من التصميم الهندسي للبناء وهي ما نقاط الالتزام في البناء بصفة عامة الالتزام بالتصاميم التي تم الترخيص بالبناء لأجل هذا الشكل من التصاميم¹¹. وكذلك أي تصرف مادي يعيب أو يؤثر على الهيكل البنائي للعقار المشترك، أو مجرد الأجزاء المشتركة بين ملاك العقار الواحد

ممن يضم مطل الهواء إلى وحدته ويحرم جاره الأسفل منه من الهواء والضوء ويتسبب في أزمة صحية له؛ فعندها يكون قد غير من الشكل البنائي للعقار وأخذ جزءاً مشتركاً ليس له الأفراد به وأيضاً تسبب في ضرر الغير، أو أنه يضع به بعض المخلفات والأشياء غير المستخدمة بالمنزل مما يضر بالغير ويعيق استخدام المطل كمنفذ للهواء والضوء، ويأخذ ذات الوضع الممرات والسلالم وغيرها من الأجزاء المشتركة.¹²

وفي هذه الفقرة نأخذ على المنظم هذه الصياغة التفصيلية التي نرى أنها قد تكون أفضل وأقوى إذا تم اختصار هذه الفقرة؛ وعليه نقترح على المنظم تعديل الفقرة على أن تكون بالصيغة التالية (2...- لا يحق لأي مالك القيام بعمل من شأنه الإضرار بالهيكل الإنشائي أو التأثير على الواجهات، ولا استخدام الأجزاء المشتركة في غير ما خصصت له، أو ما يعيق استخدامها في ذلك)

وعليه نرى أن الملكية العقارية المشتركة حدود قانونية للملاك لهم أن يتحركوا خلالها ولا يجوز لهم تعديها، كما ظهر ما يلزمهم نظاماً حفظاً للحقوق وحماية الملكية العقارية المشتركة مع الآخرين بلا ضرر من أي نوع؛ بصفة خاصة في الأجزاء المشتركة بالعقار فلا يجوز بيعها بمصلحة مطلقة للبائع، ولا يجوز هدمها أيضاً مالم يتضرر الآخرين. ومع ذلك نرى أنه يمكن للملاك تفويض أحدهم للتصرف.¹³

الخاتمة

تناول البحث حماية الملكية العقارية من جهة المالك فتناول تحليل حقوق المالك المشترك في الملكية العقارية المشتركة في النظام السعودي عن ملكية الوحدات العقارية وإدارتها، كما عرج على مناقشة واجبات هذا المالك على الوحدة العقارية وما عليه الالتزام به نظاماً، مع الالتزام تجاه العقار وتجاه الشركاء لاتمام حماية الملكية العقارية نظاماً.

اهم النتائج:

- 1- للمالك حق الانتفاع والاستغلال والتصرف في العقار أو الوحدة العقارية.
- 2- تفصيل المنظم لحماية حق المالك طلب إعادة فرز الوحدة العقارية.

- 3- للمالك استعمال واستغلال الوحدة العقارية المفروزة وغير المفروزة.
- 4- ابرز المنظم حماية حق المالك في طلب إجراء تعديل على الملكية العقارية المشتركة.
- 5- حماية حق المشتري للوحدة العقارية المفروزة أو غير المفروزة.
- 6- يلتزم المالك بحفظ العقار المشترك.
- 7- يلتزم المالك بمراعاة الآداب العامة في استعمال العقار المشترك.
- 8- للأجزاء المشتركة في العقار حرمة وخصوصية في الاستخدام.
- 9- أخيراً ظهر أن المنظم رسم حدود قانونية بالحقوق والواجبات التي نص عليها بين الشركاء الملاك لعقار مشترك.

التوصيات:

- 1- توصي المنظم باختصار النصوص وترك التفصيل للوائح التنفيذية.
- 2- توصي المنظم بتوحيد النص بين العقار المشترك والمجمع السكني العقاري.
- 3- العمل على توعية المجتمع بالملكية العقارية المشتركة.

المقترحات:

- 1- تعديل صيغة الفقرة الثانية من المادة الخامسة من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها إلى الصياغة التالية (على الشركاء عند بناء عقار مشترك تضمين عقد الشراكة أسماء أصحاب الحصص العينية، والنقدية، ...)
- 2- تعديل نص الفقرة الثانية من المادة التاسعة من نظام الملكية العقارية على أن تكون بالصيغة التالية (2....- لا يحق لأي مالك القيام بعمل من شأنه الإضرار بالهيكل الإنشائي أو التأثير على الواجهات، ولا استخدام الأجزاء المشتركة في غير ما خصصت له، أو ما يعيق استخدامها في ذلك).

قائمة المصادر والمراجع:

- اميرة بريك، سناء بن شرطيوة، حماية الملكية المشتركة بين الدور المباشر للجمعية العامة. والدور المقيد المتصرف، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، مجلد(9)، ع(1)، 2024.
- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية احكامها ومصادرها، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2001.
- سمير عبد السميع الاودن، تملك وحدات البناء تحت الانشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، ط1، دار الاشعاع، الإسكندرية، 2001.
- شعبان عياشي، خصائص عقد بيع العقار على التصاميم، مجلة العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، العدد(48)، 2017.
- شمس الدين عفيف، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات والابنية المفترزة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007.
- عمار دروازي، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة باتنة، كلية الحقوق، 2010.
- مصطفى الجمال، نظام الملكية، ط2، دار الفتح للطباعة، مصر، 2002.
- مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة في الجزائر، (د.ط)، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2015.
- محمد حواس عطا سعد، شروط المسؤولية عن اضرار التلوث، 2012، مصر، دار الجامعة الجديدة.
- نعيم مغبغب، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والابنية المفترزة، والمحلات التجارية، دراسة في القانون المقارن، (د.ط)، لبنان، 2008.
- نجاه بوساخة، فايزة جروني، مسؤولية المتصرف المترتبة عن إدارة الملكية العقارية المشتركة، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد(6)، ع(1)، 2021.
- هالة سراي، نظام الملكية المشتركة في عقد البيع على التصاميم، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة هنسك، مجلد(11)، ع(2)، 2024.

الهوامش:

- (1) مصطفى الجمال، نظام الملكية، ط2، دار الفتح للطباعة، مصر، 2002 ص148.
- (2) شعبان عياشي، خصائص عقد بيع العقار على التصاميم، مجلة العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، العدد(48)، 2017، ص8.
- (3) مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة في الجزائر، (د.ط)، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2015 ص10.
- (4) محمد حواس عطا سعد، شروط المسؤولية عن اضرار التلوث، مصر، دار الجامعة الجديدة، 2012، ص140.
- (5) سمير عبد السميع الاودن، تملك وحدات البناء تحت الانشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، ط1، دار الاشعاع، الإسكندرية، 2001، ص111.

- (6) عمار دروازي، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة باتنة، كلية الحقوق، 2010، ص7.
- (7) رمضان أبو السعود، الوحيد في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2001، ص515.
- (8) شمس الدين عفيف، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات والابنية المفرزة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007، ص62.
- (9) نعيم مغرب، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والابنية المفرزة، والمحلات التجارية، دراسة في القانون المقارن، (د.ط)، لبنان، 2008، ص182.
- (10) هالة سراي، نظام الملكية المشتركة في عقد البيع على التصاميم، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة هنسك، مجلد(11)، ع(2)، 2024، ص179.
- (11) اميرة بريك، سناء بن شريطوه انا، حماية الملكية المشتركة بين الدور المباشر للجمعية العامة. والدور المقيد المتصرف، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، مجلد(9)، ع(1)، 2024، ص320.
- (12) نجا بوساخة، فايزة جروني، مسؤولية المتصرف المترتبة عن إدارة الملكية العقارية المشتركة، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد(6)، ع(1)، 2021، ص461.