**الشيوع الاجباري**

نصت المادة 1070 مدني عراقي " لكل شريك ان يطالب بقسمة المال الشائع مالم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص او شرط ولا يجوز بمقتضى الشرط ان تمنع القسمة الى اجل يجاوز خمس سنين فاذا اتفق الشركاء على البقاء في الشيوع مدة اطول او مدة غير معينة فلا يكون الاتفاق مقيدا الا لمدة خمس سنين وينفذ شرط البقاء في الشيوع في حق الشريك وفي حق من يخلفه "**وهذا ما اكدته** محكمة استئناف القادسية الاتحادية بصفتها التمييزية في قرار حديث لان الشريك في المال الشائع لايجبر على البقاء في الشيوع الا بمقتضى شرط او نص.

نصت المادة 1081 مدني عراقي على انه "ليس للشركاء في مال شائع ان يطلبوا ازالة شيوعه اذا تبين ان الغرض الذي اعد له هذا المال انه يجب ان يكون دائما على الشيوع "ويتضح من هذا النص ان ما يميز الشيوع الاجباري عن الشيوع العادي هو الغرض الذي اعد له .وتحديد الغرض الذي اعد له المال الشائع يستلزم بقاء المال على الشيوع دائماً مسالة موضوعية تخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع حسب ظروف ووقائع كل قضية .

والشيوع الاجباري نوعين اصلي وتبعي والاصلي يتحقق بالنسبة للاشياء التي تخصص لخدمة واستعمال جماعة من الافراد بصةرة داءمة كمدافن الاسرة وصورها ووثائقها .اما الشيوع الاجباري التبعي وهو المهم من الناحية العملية ، فيتحقق بالنسبة للاشياء الشائعة التي تخصص لخدمة عقارات او اجزاء من عقار واخد مملوكة لشركاء ملكيات مفرزة.

ومن حالات الشيوع الاجباري التي نظم احكامها القانون المدني الحائط المشترك والطريق الخاص المشترك ونظم قانون التسجيل العقارياحكام الطبقات والشقق .

يتميز الشيوع الاجباري عن العادي :

2- لا يجوز للشريك في الشيوع لاجباي ان يتصرف في حصته تصرف يتعارض مع الغرض الذي اعد له الشيء الشائع ، بينما يحق للشريك في الشيوع العادي ان يتصرق بحصته بمختلف التصرفات لشريكه او لغيره .

3- وعلى الشريك في الشيوع الاجباري استعمال الشيء الشائع على نحو لا يتعارض مع الغرض المعد له ولا يضر بالشركاء الاخرين .بينما في الشيوع العادي للشريك استعمال حصته وقبض ثمارها .

4- نفقات الشيء الشائع في الشيوع العادي على الشركاء كل بقدر حصته ، وفي الشيوع الاجباري في الحائط المشترك نفقات صيانته على الشركاء مناصفة المادة 1078 /2مدني عراقي "واذا لم يعد الحائط المشترك صالحا للغرض الذي خصص له عادة فنفقة اصلاحه على الشريكين مناصفة "وفي الطبقات والشقق نفقات صيانة الاجزاء المشتركة على الشركاء كل بقدر قيمة شقته او طبقته .

**الحائط المشترك**

نصت المادة 1091 مدني عراقي "الحائط الذي يكون وقت انشائه فاصلا بين بنائيين يعد مشتركا حتى مفرقهما مالم يقم الدليل على خلاف ذلك "تطابقها المادة 817 مدني مصري

اذن الحائط المشترك هو الذي يفصل بين بنائين فاذا كان يفصل بين بناء وارض او بين ارض وارض لا يعتبر حائط مشترك ووجود الحائط وقت انشاء البنائين.

لكل من الشريكن استعمال الحائط المشترك بحسب الغرض الذي اعد له ، بان يضع عليه اخشابا وغير ذلك بقدر ما لشريكه ولا يزيد على ذلك الا باذن شريكه بشرط ان لا يتجاوز ما يتحمله الحائط . واذا وهن الحائط المشترك وخيف سقوطه واراد احد الشريكين هدمه ورفض الاخر يجبر الرافض على هدمه واذا انهدم الحائط المشترك واراد احدهما اعادة بنائه ورفض الاخر يجوز لشريكه باذن من المحكمة اعادة بنائه والرجوع بحصة الشريك الاخر من نفقات البناء.اونفقات الحائط المشترك مناصفة بين الشريكين.

ونظمت المادة 1089 مدني عراقي احكام تعلية الحائط المشترك وبينت ان التعلية ملك للقائم بالتعلية ولا يجوز استعمال الشريك الاخر الجزء المعلى الا اذا اشترك بنفقات التعلية.

**الطريق الخاص المشترك**

تعمير الطريق الخاص يشارك الشركاء صاحب الدار في مدخل الطريق في نفقات التعمير التي تعود في حصته ولا يشارك احد من الشركاء صاحب الدار في منتهى الطريق نفقات التعمير التي تعود في حصته.

**الطبقات والشقق**

لم ينظم القانون المدني العراقي احكام الطبقات والشقق بل نظم احكام العلو والسفل .ونظم القانون الاردني نظام الطبقات والشقق في قانون مستقل هو قانون ملكية الطوابق والشقق رقم 25 لسنة 1968 ووفق المادة 2 منهذا القانون الاجزاء المشتركة "ارض العقار واجزاء البناء المعد لاستعمال البناء المشترك او اي جزء يسجل بهذا الوصف او تقتضي طبيعة البماء ان يكون مشتركا .."

المادة 292 من قانون التسجيل العقاري تكون الملكية العقارية في العمارة عند تسجيل افرازها او قسمتها على نوعين 1- ملكية شائعة بين المالكين في ارض العمارة والاجزاء والمرافق المعدة للاستعمال العام في العمارة "

ونظم المشرع الفرنسي نظام الطبقات والشقق في القانون رقم 65 -557 في 10 تموز / يونيو 1965 تختلف عن نظام العلو والفل فكان اكثر حداثة وحدة ، ويتماشى مع حالة العمارات التي تتكون من عدد كبير من الطبقات خاصة اننا في عصر ناطحات السحابوتشمل اجزاء مفرزة وهي الطبقة والشقة واجزاء مشتركة شيوعا اجباريا .

الفرع الاول :الاجزاء المشتركةوالاجزاء المفرزة

اولا الاجزاء المشتركة : المادة 3 من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي رقم 61 لسنة 2001"اذا تعدد ملاك الطوابق او الشقق في بناء وكان كل منهم يملك طابقه او شقته ملكية مفرزة، فأنهم يعدون شركاء في ملكية الارض وملكية الاجزاء المعدة لاستعمال المشترك بين الجميع، وبوجه خاص في ملكية الاسس والجدران الرئيسة والمداخل والفناءات والسقوف والاسطح والمصاعد والسلالم والممرات والدهاليز والانابيب الا ما كان نها داخل الطابق او الشقة ذاتها، ما لم يذكر في سندات الملكية ما يخالف ذلك"فالاجزاء المشتركة ارض البناء واجزائها المعدة للاستعمال المشترك كاسس وجدران والاسطح والدهاليز والسلم والمصعد وانبيب النور والمياه والحديقة المشتركة واجهزة التدفئة والتبريد وكل مايعد للايستعمال المشترك وهناك اجزاء مشتركة بين مالكين كلحواجز الفاصلة بين شقتين.

المادة (5) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي "تكون ملكية الجدران او الحواجز الفاصلة بين شقتين مشتركة بين مالكي هاتين الشقتين ."

ونظم المشرع الفرنسي نظام الطبقات والشقق في القانون رقم 65 -557 في 10 تموز / يونيو 1965 الذي ينظم الملكية المشتركة في العقارات المبنية المادة الاولى منه (يطبق هذا القانون على كل عقار مبني او مجموعة عقارات مبنية تتوزع ملكيتها بين عدة اشخاص يتضمن كل منها قسما خاصا وحصة في الاجزاء المشتركة ).

المادة 2 منه تعتبر اجزاء خاصة الاجزاء المخصصة في الابنية والاراضي للاستعمال الحصري لشريك معين في الملكية والاجزاء هي ملك حصري لكل مالك شريك في الملكية ).

المادة 3 منه (تعتبر مشتركة الاجزاء المخصصة في الابنية والاراضي لاستعمال او لمنفعة جميع الشركاء في الملكية لعدد منهم تعتبر مشتركة –الارض والباحات والمتنزهات والحدائق وطرق الدخول اساسات الابنية وجدرانها وسقوفها وعناصر التجهيز المشترك بما فيها اجزاء القنوات التابعة لها صناديق المدخنات واغطيتها ورؤسها -مواقع الخدمات المشتركة الممرات والمعابر.............).

المادة 4 منه تشكل الاجزاء المشتركة ملكية شائعة بين جميع الشركاء في الملكية او بعضهم فقط وتنظم ادارتها وحق التمتع بها وفقا لاحكام هذا القانون.

.**ولا يجوز التصرف بالاجزاء المشتركة بمعزل عن الشقة** نصت المادة 4 من قانون نظام الطبقات والشقق العراقي " لا تقبل قسمة الاجزاء المشتركة المنصوص عليها في مادة ( 3 ) من هذا القانون، وتكون حصة كل مالك فيها بنسبة قيمة الطابق او الشقة التي يملكها، وليس لمالك ان يتصرف في حصته هذه بصورة مستقلة عن ذلك الطابق او الشقة"

المادة 6 من القانون الفرنسي لسنة 1965(لا يجوز ان تكون الاجزاء المشتركة والحقوق التابعة لها موضوع دعوى قسمة او مزاد جبرري بمعزل عن الاجزاء الخاصة..

**ثانيا :لملكية المفرزة في الطبقات والشقق**

يكون لكل مالك طبقة يملك طبقته ملكية مفرزة فله ان يبيعها او يهبها او يرهتها او يؤجرها وله ان يحري فيها كل التحسينات بشرط الاتلحق هذه الاعمال الضرر بالعمارة وببقية الشركاء**.**

المادة 7 من القانون الفرنسي تعتبر الفواصل والحيطان الفاصل بين الاجزاء الخاصة وغير المشمولة بالاساسات وحيطان الدعم مشتركة بين الاماكن التي تفصل بينهما.

الفرع الثاني استعمال الاجزاء المشتركة وتعديلها

اولاً: استعمال الاجزاء المشتركة : المادة (6 ) من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي "لكل مالك ان يستعمل الاجزاء المشتركة في ما اعدت له، بشرط ألا يحول ذلك دون استعمال باقي الملاك تلك الاجزاء ."والاجزاء المشتركة تعتبر مملوكة ملكية مشتركة لجميع ملاك الطبقات والشقق والشيوع هذا اجباري لا يقبل القسمة لكل شريك استعمال الاجزاء المشتركة في سبيل الانتفاع بشقته وكل شريك يستعمل الاجزاء المشتركة فيما اعدت له وعلى الوجه الذي لا يضر بالعمارة ملك الدخول من باب العمارة واستعمال السلم والمصعد للوصول الى شقتهوان يوصل انابيبه ومواسيره الداخلية بالانابيب والمواسير المتركة للعمارة في الماء والغاز والكهرباء. ولا يجوز القيام باي عمل يلحق ضر بالاجزاء المشتركة كاي عمل يوهن البناء او يضعف متانه او يؤدي الى تشويه مظهره او استعمال الاجزاء المشتركة لغير الغرض المعد لها.المادة 6 من قانون ملكية الطوابق والشقق الاردني "لكل مالك ضمن شروط النظام المقدم لدائرة التسجيل ان يستعمل القسم المشترك فيما اعد له على ان لايحول دون استعماله باقي المالكين ولا يجوز لاي مالك ان يقوم باي عمل من شانه ان يهدد سلامة البناء او ان يغير من شكله او مظهره الخارجي او اضافة اية ابنية عليه ولا يجوز احداث اي تعديل في القسم المشترك حتى عند تجديد البناء او في كل ماهوضروري لتكوين وتناسق البناء..... الابقرار تصدره الجمعية باغلبية ثلاثة ارباع الاصوات على الاقل "

ثانياً: تعديل الاجزاء المشتركة:

نصت المادة 8من قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي "اولاً – لا يجوز لأي مالك ان يقوم بعمل من شأنه ان يهدد سلامة البناء او يغير في شكله او مظهره الخارجي .  
ثانياً – لا يجوز احداث أي تعديل في الاجزاء المشتركة بغير موافقة جمعية الملاك المؤسسة بموجب مادة ( 9 ) من هذا القانون الا اذا كان التعديل الذي يقوم به احد الملاك على نفقته الخاصة من شأنه ان يسهل استعمال تلك الاجزاء دون ان يغير من تخصيصها او يلحق الضرر بالملاك الآخرين" jتطابقها الفقرة الثانية من المادة 857 مدني مصري

ولا يجوز لمالك الطبقة والشقة احداث اي تعديل في الاجزاء المشتركة بغير موافقة بقية الشركاء الا اذا كان التعديل على نفقته ومن شانه يسهل استعمال الاجزاء دون تعيير الغرض المعد لها ودون الحاق ضر ببقية الملاك كتوسيع السلم او جعل المصعد في مكان اليق.

الفرع الثالث تكاليف الاجزاء المشتركة:

نصت المادة 7 قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي" على كل مالك ان يسهم في تكاليف حفظ الاجزاء المشتركة وصيانتها وادارتها وتجديدها وتكون حصته من هذه التكاليف بنسبة قيمة الطابق او الشقة التي يملكها ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك، ولا يجوز لمالك ان يتخلى عن حصته في الاجزاء المشتركة للتخلص من الاسهام في تلك التكاليف" .

نفقات الحفظ والصيانة وترميم الاجزاء المشتركة وادارتها وتجديدها نفقات اصلاح المصعد او السلم او الكهرباء المركزية للعمارة من السلالم والمصعد يتحملها ملاك الطبقات جميعا بقدر قيمة شقة كل شريك. نصت الفقرة الاولى من المادة 858 مدني مصري "على كل مالك ان يشارك في تكاليف حفظ الاجزاء المشتركة وادارتها وتجديدها ويكون نصيبه في هذه التكاليف بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار مالم يوجد اتفاق على غير ذلك ".

المادة 10 من القانون الفرنسي للملكية المشتركة لسنة 1965 ( يلزم الشركاء المساهمة في الاعباء الناشئة عن الخدمات الجماعية وعناص التجهيز المشترك بنسبة المنفعة التي توفرها هذه الخدمات والعناصر لكل قسم )ويلزمون بالمحافظة في الاعباء المتعلقة بحفظ الاجزاء المشتركة وصيانتها وادارتها نسبة الى قيم الاجزاء الخاصة التي تشملها اقسامهم وفق التقييم الذي وضعته احكام المادة (5).

المادة 5من القانون الفرنسي ( لكل قسم يساوي القيمة النسبية لكل جزء خاص بنسبة مجموع قيم تلك الاجزاء وتستنتج هذه النسب عند انشاء الملكية المشتركة من محتويات الاقسام ومساحتها وموقعها دون اعتبار لوجهة استعمالها).

الفرع ارابع - ادارة الاجزاء المشتركة:

وفق المادة 9 قانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي ؤتؤسس جمعية لادارة الاجزاء المشتركة تتالف من كل الملاك ويضع لها نظام لتحسين الانتفاع من الاجزاء المشتركة.المادة 0 منه "اولاً – تضع جمعية الملاك نظاماً داخلياً لتأمين حسين الانتفاع بالاجزاء المشتركة للبناء وادارتها "

في العمارة في فرنسا تؤسس جمعية تتضمن من ملاك الطبقات المادة 14 من القانون الفرنسي (تنظم جماعة المالكين المشتركين ضمن جمعية لها الشخصية المدنية يتناول موضوعها الحفاظ على العقار وادارة الاجزاء المشتركة وتسال عن الاضرار التي يسببها الشركاء في الملكية للغير )والمادة 15 منه (للجمعية لها صفة التقاضي سواء كمدعية او مدعى عليها حتى في مواجهة الشركاء في الملكية).

اذا انهدمت العمارة كلها او جزء منها يتحمل كل الشركاء تشييدها واذا رفض المشاركة تباع شقته جبرا عنه بحكم قضائي او بالمزاد وفق قانون التنفيذ ، وهنا يختلف الحكم الملكية الشائعة حيث لا يجبر الشريك شركه على عمارة حصته

نصت المادة ( 11 ) منقانون تنظيم ملكية الطوابق والشقق العراقي "اولاً – اذا هلك البناء كلاً او جزءاً لأي سبب التزم الملاك باعادة تجديده او تشييده وفق ما تقرره الجمعية بالاغلبية المنصوص عليها في نظامها الداخلي، على ان يخصص ما يستحق من تعويض بسبب هلاك البناء لأعمال التجديد او التشييد" ثانياً – اذا رفض احد الملاك الاذعان لقرار الجمعية يكون ملزماً ببيع حقوقه الى باقي الملاك او بعضهم بالثمن الذي تقرره المحكمة بناء على طلب من رئيس الجمعية، وعند رفضهم الشراء تباع حقوقه بالطرق المقررة في قانون التنفيذ" .

المادة 38/من قانون الملكية المشتركة للعقارات المبنية الفرنسي (في حالة تهدم البناء كليا او جزئيا تستطيع الجمعية باغلبية الاصوات ان تقرر اعادة بناء هذا المبنى او اعادة الجزء المتضرر الى حالته واذا كان التهدم يطال اقل من نصف المبنى تصبح اعادة الجزء المتضرر الى حالته الزامية).

المادة 41 منه (واذا اتخذت الجمعية قرار بعدم اعادة البناء المنهدم الى الحالة السابقة يتم تصفية الحقوق في الملكية المشتركة وتعويض الشركاء الذين لم يعد بناء قسمهم)