

الملكية على الشيوع (الملكية الشائعة) -الشيوع الإجباري

1-قسمة الاموال الشائعة:

يعتبر الشيوع من العيوب البارزة في نظام الملكية العقارية، لأنه يؤدي إلى نزاعات متكررة بين الشركاء، ولهذا عني المشرع بقضية تنظيم إزالة الشيوع... وإزالة الشيوع تكون بقسمة الأموال المشتركة قسمة نهائية حيث يختص كل شريك بجزء مفرز من المال الشائع يتناسب مع حصته الشائعة، كما تكون بالمهاياة حيث يقسم الشركاء منافع الأموال الشائعة.

أ- القسمة النهائية: وهي تجري وفق طريقتين: الأولى تكون باتفاق الشركاء وتسمى قسمة رضائية (المادة /789/ من القانون المدني السوري)، والثانية يتولى القضاء اجراء القسمة بين الشركاء وتسمى قسمة قضائية (المادة /790/ من القانون المدني السوري) وتكون في حال عدم اتفاق الشركاء على القسمة...

ب- المهاياة: وهي حالة يبقى فيها الشركاء على الشيوع بالنسبة للملكية، إلا أنهم يقتسمون المنفعة فيما بينهم... وتتم قسمة المهاياة بإحدى طريقتين: المهاياة الزمانية، المهاياة المكانية. يقصد بالمهاياة الزمانية كل اتفاق بين الشركاء على أن يتناوبوا الانتفاع بكامل المال الشائع كل منهم في مدة تتناسب مع حصته (مثلاً: اتفاق شريكين يملكان داراً سكنية على سكنها بالمناوبة هذا سنة والآخر سنة). أما المهاياة المكانية فيقصد بها اتفاق الشركاء على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصته في المال الشائع متنازلاً لشركائه مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء... (مثلاً: اتفاق الشريكين في الدار المشتركة على أن يسكن أحدهما في بعض الغرف ويسكن الآخر في الغرف الباقية من الدار).

ت- القسمة الاستثنائية: لاحظ المشرع وجود حالات للملكيات الشائعة يصعب فيها جمع الشركاء في مكان واحد لعقد اتفاق فيما بينهم، لهذا عني المشرع بوضع أحكام خاصة تتضمن اجراءات استثنائية يقصد بها إزالة الشيوع، وقد ظهرت ضرورة هذه الأحكام في الأراضي الزراعية التي يؤدي توارثها المتعاقب إلى بقائها على الشيوع بين شركاء متعددين يملون رعايتها وزراعتها نتيجة الحوص الصغيرة التي يملكونها... كما ظهرت ضرورة هذه الأحكام لتلافي ما تحدثه الكوارث كالحروب والزلازل والحرائق من تخريب لبعض المناطق في المدن مما يوجب إعادة تنظيم هذه المناطق.

2- الشيوع الإجباري:

إلى جانب الحالات التي يكون فيها المال شائعاً ويقبل القسمة، توجد حالات يكون فيها المال شائعاً إلا أنه لا يقبل القسمة، بحيث يبقى مشاعاً على الدوام إما بسبب طبيعته التي تأتي الانقسام وإما بسبب الغرض الذي أعد المال له.

ترد حالات الشيوخ الإجباري على نوعين: النوع الأول يكون الشيوخ إجبارياً فيها بسبب طبيعة المال المشترك كما هو الحال بالنسبة إلى مدافن الأسرة، والنوع الثاني يكون الشيوخ إجبارياً فيها بسبب الغرض الذي أعد له المال المشترك كما هو حال الأفنية والممرات المشتركة التابعة لبناء مشترك بين عدد من الشركاء.

1-2- حقوق والتزامات الشركاء في الشيوخ الإجباري:

إن سلطة الشريك في الشيوخ الإجباري أوسع منها في الشيوخ العادي فهو يستطيع التصرف في الملك المشاع تصرفه في ملكه الخاص، ولا يقبده في ذلك سوى القيد الأتيين:
القيد الأول: أن لا يغير من تخصيص الملك المشترك ولا أن يحدث فيه ما يضر بالشركاء، وبصورة عامة أن لا يعمل فيه ما يغير الغرض الذي أعد له. وتبعاً لذلك لا يستطيع الشريك أن يحدث في الممر المشترك دكاناً أو مرآباً لسيارته إذا كان ذلك يعيق مرور الشركاء.

القيد الثاني: أن لا يستعمل الملك الشائع لمنفعة عقارات أخرى غير العقارات التي خصصت لخدمتها. وتبعاً لذلك ليس للشريك أن يفتح على الممر المشترك للبناء باباً لعقارٍ غير العقارات المستفيدة من هذا الممر. مقابل الحقوق السابقة التي يتمتع بها الشريك في الشيوخ الإجباري، فإنه يخضع إلى الالتزامات المحددة في الشيوخ العادي إضافة إلى التزامات استثنائية ترتب عليه بسبب طبيعة الشيوخ الإجباري، وهي:
1- لا يحق للشريك أن يطلب قسمة المال المشترك، وإنما يجب عليه أن يتحمل الشيوخ على الدوام.
2- لا يحق للشريك التصرف في الملك المشاع مجرداً عن العقار الذي خصص الملك المشاع لخدمته، أي أن الشريك لا يستطيع أن يبيع حقه في الملكية الشائعة بصورة مستقلة عن العقار.

2-2- أحكام الحائط المشترك:

يعتبر اشتراك الجوار في ملكية الحائط المشترك الذي يفصل بين ملكيتين صورة خاصة من صور الملكية الشائعة الإجبارية، وتبعاً لذلك لا يجوز طلب القسمة فيه لأن الغرض الذي أعد له الحائط يوجب أن يبقى دائماً على الشيوخ... يحق للشركاء أن يستعملوا الحائط المشترك بالطبع، إلا أن سلطتهم مقيدة بما ورد في المادة (974) من القانون المدني التي تنص على أنه " لا يجوز لمالك حائط مشترك أن يرفعه أو يبني عليه بدون موافقة شريكه، إنما يجوز له أن يضع جهة عقاره على الحائط المشترك أو أن يسند عليه جسوراً أو انشاءات حتى غاية نصف الثقل الذي يتحمله الحائط".

3-2- ملكية الطبقات (الطوابق):

يوجد إلى جانب الملكية المفروزة والملكية الشائعة حالة خاصة تجمع بين هاتين الملكيتين، تعرف بملكية الطبقات والشقق... وهذه الملكية تجمع بين خصائص الشيوخ والملكية المفروزة، ذلك لأن الملكية المفروزة فيها تتمثل بالطبقات والشقق التي يتضمنها البناء السكني، وأما الملكية الشائعة فإن الشيوخ فيها إجبارياً وتتمثل بأجزاء البناء التي تحقق الانتفاع المشترك للجميع كالأساسات والمداخل والسلالم والمصاعد والممرات وسواها؛ حيث أن هذه الأجزاء من العقار هي ملك شائع لجميع مالكي البناء تجري عليها قواعد الشيوخ الإجباري.

يتناول القانون المدني السوري في تنظيمه ملكية الطبقات مسائل ثلاث هي:

- بيان حقوق المالكين والتزاماتهم بالنسبة للأجزاء المشتركة.
- القيود التي ترد على الملكية المفترزة في الطابق أو الشقة.
- إدارة الأجزاء المشتركة.

أ- الأجزاء المشتركة: تعتبر الأجزاء المشتركة المعدّة لاستعمال المالكين جميعاً خاضعة لقواعد الملكية الشائعة، وتسري عليها الأحكام المتعلقة بالشيوع الإجباري. نصّت الفقرة الأولى من المادة (811) من القانون المدني السوري على الآتي: " إذا تعدد ملاك طبقات الدار (البناء) أو شققها المختلفة فإنهم يعدّون شركاء في ملكية أجزاء البناء المعدّة للاستعمال المشترك بين الجميع، وبوجهٍ خاص الأساسات والجدران الرئيسية والمداخل والسلالم والممرات وقواعد الأرضيات والأسطح والمصاعد والأفنية وقواعد الأرضيات وكل أنواع الأنابيب إلا ما كان منها داخل الطابق أو الشقة..."

ب- حقوق المالكين في الأجزاء المشتركة: تبعاً لخضوع الأجزاء المشتركة لأحكام الشيوع الإجباري يكون من حق كل شريك أن يستعمل الجزء المشترك فيما أعدّ له كما لو كان مملوكاً له ملكية خالصة، شرط أن لا يترتب على هذا الاستعمال أضراراً بحقوق شركائه.

لا يجوز للشريك أن يحدث أي تعديل في الأجزاء المشترك بغير موافقة جميع شركائه إلا إذا كان التعديل -الذي يقوم به على نفقته الخاصة- من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالمالك الآخرين (المادة 812 من القانون المدني).

يشترط في إحداث التعديل في الأجزاء المشتركة من قبل الشركاء بغير موافقة الآخرين شروط أربعة هي:

- 1- أن يكون التعديل على نفقته الخاصة.
- 2- أن يكون من شأن هذا التعديل تسهيل استعمال الأجزاء المشتركة.
- 3- ألا يؤدي هذا التعديل إلى تغيير في تخصيص الأجزاء المشتركة (تغيير في ملكية هذه الأجزاء).
- 4- ألا يلحق الشريك الذي يقوم بالتعديل ضرراً بالمالك الآخرين.

ت- التزامات المالكين بالنسبة للأجزاء المشتركة:

- 1- لا يحق لأحدٍ من المالكين أن يطلب قسمة الأجزاء الشائعة ما دام الشيوع إجبارياً فيها.
- 2- تقدّر قيمة نصيب كل شريك من الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه أي الطابق أو الشقة التي له في البناء.
- 3- لا يحق لأحدٍ من المالكين أن يتصرف في نصيبه من الأجزاء المشتركة بشكلٍ مستقل عن الطابق أو الشقة التي يملكها.

4- لا يحق للشريك أن يتخلى عن نصيبه في الأجزاء المشتركة للتخلص من الاشتراك في التكاليف والنفقات المتعلقة بصيانة وتجديد ونظافة تلك الأجزاء.

ث- إدارة الأجزاء المشتركة: من الأمور الطبيعية أن تقع خلافات على الدوام بين المالكين أثناء انتفاعهم واستعمالهم لحقوقهم في الطبقات والشقق. تسهياً لحل هذه الخلافات وضع القانون المدني نظاماً لحلها اقتبسها من القانون الفرنسي وبمقتضاه أجاز للملاك الطبقات والشقق أن ينشئوا فيما بينهم اتحاداً لإدارة أجزاء البناء المشتركة... نصت الفقرة الأولى من المادة (817) من القانون المدني على ما يلي: " حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات وشقق جاز للملاك أن يكونوا اتحاداً فيما بينهم..."