

ca.

~~120~~

50
120

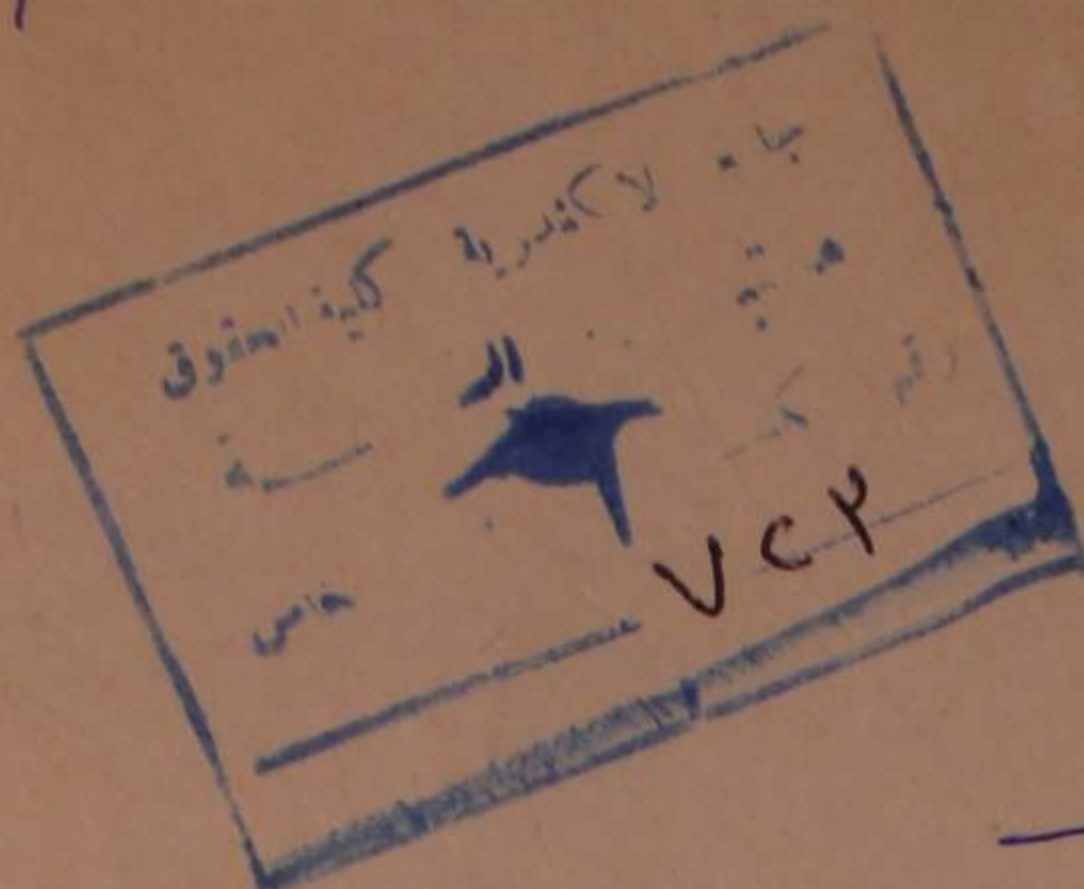
ca.

ca.



T02-00892

لا تقبل



جامعة الاسكندرية
كلية الحقوق

٧٤٩٤

٧٤٩٠



الجزء الثاني من رسالة مقدمة من

خالد محمد زكي صالح

في موضوع

ملكية الطبقات

اشراف

الاستاذ الدكتور توفيق حسن فرج

استاذ ورئيس قسم القانون المدني

ووكيل كلية الحقوق جامعة الاسكندرية

١٤٨٧/٢
١٧٧/٢

١٣٩٩ - ١٩٧٩ م

شأنه يتناول

الباب الثانى

الطبيعة القانونية لملكية الطبقات

ذات الافراز الجزئي

اختلف الفقه الفرنسي في موضوع تحديد طبيعة حقوق ملاك الطبقات أو الشقق المرتبطة بأجزاء مشتركة . والحق ، لا نعترف موضوعاً أثار خلافاً في الفقه وانقساماً في الآراء وتعدد في الاتجاهات مثلما عرفناه في هذا الموضوع .

وانه ليس صعب حقاً على الباحث أن يجمع شتات هذه الآراء التي أبدت ، والنظريات التي صيغت ، ويلم بكافة الاتجاهات نظراً لتشعب هذه الاتجاهات واختلاف الأسس القانونية التي تقوم عليها .

ولقد آثرنا أن نجمع هذه النظريات في باب واحد على أن نقسمه تقسيماً موضوعياً يقوم على أساس وحدة حق مالك الشقة ، وعلى أساس تعدد حقوق هذا المالك . فعلى هذا النحو يمكن أن نقسم الآراء التي تتنازع الموضوع إلى اتجاهين :

أما الاتجاه الأول - فيضم الآراء التي تميز بين سلطات كل مالك على الأجزاء التي يختص بها دون غيره من المالكين الآخرين وهي الطبقة أو الشقة ، وبين سلطات الملاك على الأجزاء التي يستعملونها جماعياً وهي الأجزاء المشتركة . واعتبروا أن الأولى " حق ملكية مفرزة " . وانقسموا على أنفسهم إلى عدة نظريات فيما يتعلق بحقوق كل مالك على الأجزاء المشتركة ، على ما سوف نراه في الفصل الأول .

وأما الاتجاه الثاني - فينظر إلى البناء كله وحدة واحدة ، ومن ثم فإن حقوق الملاك لا تتجزأ على هذا البناء الواحد . فلكل مالك حق - أيا كان نوعه - يرد على هذا الكيان المادي مع غيره من الملاك الآخرين . ولهذا انقسم هذا الفريق - بدوره - على نفسه حيال تحديد طبيعة هذا الحق . وهو ما سوف نعرض له في الفصل الثاني .

وعلى ذلك فأننا نعرض لمختلف هذه الاتجاهات الفقهية على تباينها

الفهرس

صفحة

١ - مقدمة ١

باب تمهيدىالتعريف بملكية الطبقات ومصادرها

٢ - تقسيم ٦

الفصل الاولالتعريف بملكية الطبقات

٣ - تقسيم ٧

١ - مقومات ملكية الطبقات

٤ - أولا - تعدد الشقق ٧

٥ - ثانيا - تعدد الملاك ٧

٦ - ثالثا - استقلال كل مالك بطقة أو شقة ١٢

٢ - تاريخ ملكية الطبقات

٧ - فى العصر البابلى ١٣

٨ - فى روما القديمة ١٤

٩ - فرنسا فى العصور الوسطى ١٥

١٠ - فى الشريعة الاسلامية ١٧

١١ - فى الدولة العثمانية ١٨

١٢ - فى مصر ١٨

٣ - ملكية الطبقات فى القانون المقارن

١٣ - (أ) - فى بعض الدول العربية ١٩

١٤ - (ب) - فى بعض الدول غير العربية ٢٢

٤ - صور ملكية الطبقات

الفصل الثانيمصادر ملكية الطبقات

- ١٥- تقسيم ٣٤

المبحث الاولالمصادر الارادية لانشاء ملكية الطبقات

- ١٦- البناء المباشر ٣٥
- ١٧- شركات البناء ٣٧
- ١٨- جمعيات البناء ٤٤
- ١٩- التعليق ٤٧
- ٢٠- البيع والوصية والهبة ٤٩

المبحث الثانيالمصادر غير الارادية لانشاء ملكية الطبقات

- ٢١- القسمة العينية ٥٤
- ٢٢- البيع الاجبارى لاحدى الشقق أو بعضها ٥٩
- ٢٣- نزع ملكية شقة أو طبقة للمنفعة العامة ٥٩
- ٢٤- خطة البحث ٦٠

القسم الأولملكية الطبقات ذات الافراز الكلى (غير المرتبطة بأجزاء مشتركة)

- ٢٥- تقسيم ٦٢

الباب الاولنطاق ملكية الطبقات ذات الافراز الكلى

- ٢٦- خطة الدراسة فى هذا الباب ٦٣

الفصل الاولنطاق ملكية السفلى والعلو

٦٤	٢٧- تقسيم
----	-----------------

المبحث الاولالنطاق المادي لملكية السفلى والعلو

٦٥	٢٨- القاعدة العامة في ملكية السفلى والعلو
٦٧	٢٩- الأرض
٦٩	٣٠- الدهاليز
٧١	٣١- السلم
٧٤	٣٢- الجدران
٧٦	٣٣- السقوف
٧٩	٣٤- اجزاء اخرى
٧٩	٣٥- (أ) - امداد الطبقات بالكهرباء للإضاءة وتشغيل الاجهزة الحديثة
٨٠	٣٦- (ب) - المصعد الكهربائي
٨٠	٣٧- (ج) - السخان المركزي

المبحث الثانيالنطاق المعنوي لملكية السفلى والعلو

٨٢	٣٨- تقسيم
----	-----------------

المطلب الاولالنطاق المعنوي لملكية السفلى

٨٤	٣٩- القيد الاول - حق القرار
٨٥	٤٠- خصائص حق القرار
٨٥	٤١- (١) انه حق عيني
٨٧	٤٢- (٢) انه حق دائم
٩٠	٤٣- (٣) انه يرد على بناء

٩٢	 (٤) انه يفرض التزامات ايجابية	٤٤-
٩٣	 حق المرور	٤٥- القيد الثانى -
٩٥	 حق المسيل	٤٦- القيد الثالث -

المطلب الثانى

النطاق المعنوى لملكية الحلو

٩٦	 عدم الارتفاع بالبناء	٤٧- القيد الاول -
٩٩	 حق السفلى فى وجود الحلو قائما	٤٨- القيد الثانى -

الفصل الثانى

نطاق ملكية شقق القطاع العام

١٠١	 تقسيم	٤٩-
-----	-------------	-----

الببحث الاول

النطاق المادى لملكية شقق القطاع العام

١٠٣	 تقسيم	٥٠-
-----	-------------	-----

المطلب الاول

ملكية الارض والاجزاء ذات الاستعمال المشترك

١٠٤	 تحديد	٥١-
١٠٦	 الارض	٥٢-
١٠٧	 الجدران الرئيسية والأعمدة	٥٣-
١٠٧	 الدهايز والأفنية والممرات	٥٤-
١٠٨	 قواعد الأسقف والأرضيات	٥٥-
١١٠	 السلم	٥٦-
١١١	 المصعد	٥٧-

- ٥٨- السخان المركزى ١١٢
- ٥٩- الانابيب بكافة أنواعها ١١٢
- ٦٠- بعض الأماكن الأخرى ١١٢

المطلب الثانى

النطاق المادى لملكية الشقن المبيعة

- ٦١- مدلول الشقة ١١٤
- ٦٢- الشرفات والنوافذ ١١٥
- ٦٣- الجدران والفواصل ١١٧
- ٦٤- أغطية قواعد الأرضيات والأسقف ١١٧
- ٦٥- الأنابيب الداخلية ١١٨

المبحث الثانى

النطاق المعنوى لملكية شقن القطاع العام

- ٦٦- القيود التى ترد على الشقن المبيعة ١١٩
- ٦٧- القيود التى ترد على الأجزاء التى تملكها الشركة ١٢٠

الباب الثانى

احكام ملكية الطبقات ذات الاعزاز الكلى

- ٦٨- خطة البحث فى هذا الباب ١٢٤

الفصل الاول

احكام ملكية السفلى والعلو

- ٦٩- تقسيم ١٢٦

المبحث الاول

حقوق صاحب السفلى والعلو

- ٧٠- لكل من صاحب السفلى والعلو سلطات المالك ١٢٧
- ٧١- سلطات صاحب السفلى والعلو فى اجراء التعديلات والتحسينات ١٢٩

- ٧٢- مدى حق صاحب العلوفى التعلّى وبيع حق التعلّى ١٣١
- ٧٣- الشفعة ١٣٥

المبحث الثانى

التزامات صاحبه السفلى والعلوى

- ٧٤- الالتزام بالحفظ والترميم ١٤٢
- ٧٥- الالتزام بالتجديد ١٥٣
- ٧٦- النفقات المتعلقة بالارتفاعات الأخرى ١٥٩

الفصل الثانى

أحكام ملكية شقق القطاع العام

- ٧٧- تقسيم ١٦١

المبحث الأول

حقوق ملاك العقار

- ٧٨- حقوق ملاك الشقق المبيعة ١٦٥
- ٧٩- حقوق الشركة مالكة العقار ١٦٧

المبحث الثانى

التزامات ملاك العقار

- ٨٠- الالتزام بالحفظ والترميم ١٧١
- ٨١- (أولا) ترميم الأجزاء المرتفق بها ١٧١
- ٨٢- (أ) الترميمات اللازمة لحفظ البناء ١٧٢
- ٨٣- (ب) الترميمات اللازمة للاعتقاد ١٧٣
- ٨٤- (ثانيا) ترميم الأجزاء الخاصة ١٧٤
- ٨٥- (أ) الترميمات اللازمة لمنع الضرر عن مالك الأجزاء المرتفق بها ١٧٤
- ٨٦- (ب) الترميمات اللازمة لمنع الضرر عن مالك الشقق ١٧٦
- ٨٧- الالتزام بالتجديد ١٧٧

القسم الثانىملكية الطبقات ذات الافراز الجزئىأو
ملكية الطبقات المرتبطة بأجزاء مشتركة

١٧٩ ٨٨ - تقسيم

الباب الاولنطاق ملكية الطبقات ذات الافراز الجزئى

١٨٠ ٨٩ - تقسيم

الفصل الاولالنطاق المادى لملكية الطبقات ذات الافراز الجزئى

١٨١ ٩٠ - تقسيم

المبحث الأولالأجزاء الخاصة

١٨٢ ٩١ - معيار تحديد الأجزاء الخاصة

١٨٤ ٩٢ - الشقة

١٨٥ ٩٣ - الشرفات والموافد

المبحث الثانىالأجزاء المشتركة

١٨٨ ٩٤ - الأجزاء المشتركة واردة فى القانون على سبيل المثال

١٨٩ ٩٥ - الأرض

١٩١ ٩٦ - المداخل والأفنية والمصراة والد هاليز

١٩٢	٩٧- الجدران الرئيسية
١٩٣	٩٨- السلام
١٩٥	٩٩- قواعد الأرضيات
١٩٧	١٠٠- السطح
١٩٨	١٠١- الأنابيب بكافة أنواعها
١٩٩	١٠٢- الأماكن المخصصة للخدمة المشتركة
٢٠٠	١٠٣- الأجهزة ذات الاستعمال المشترك

الفصل الثاني

النطاق المعنوي لملكية الطبقات ذات الافراز الجزئي

٢٠١	١٠٤- قيود الجوار
٢٠٧	١٠٥- قيود الشيوخ
٢١٠	١٠٦- القيود الاتفاقية
٢١٤	١٠٧- القيود اللائحية أو القانونية لتنظيم المباني

الباب الثاني

الطبيعة القانونية لملكية الطبقات ذات الافراز الجزئي

٢١٧	١٠٨- تقسيم
-----	------------------

الفصل الأول

نظريات ازدواج حق المالك

٢١٩	١٠٩- فكرة عامة
٢١٩	١١٠- نظرية الشركة
٢٢١	١١١- الرد على نظرية الشركة
٢٢٣	١١٢- نظرية المشاركة أو المناصفة
٢٢٦	١١٣- الرد على نظرية المناصفة أو المشاركة

صفحة

٢٢٨		١٤- نظرية الارتفاقات
٢٣٠		١٥- الرد على نظرية الارتفاقات
٢٣٣		١٦- نظرية الشيوع الاجباري
٢٣٦		١٧- الرد على نظرية الشيوع الاجباري

الفصل الثالثنظريات وحدة حق المالك

٢٤٠		١١٨- نظرية الملكية على الشيوع
٢٤٢		١١٩- الرد على نظرية الملكية على الشيوع
٢٤٣		١٢٠- نظريات الحق العيني
٢٤٤		١٢١- (أ) نظرية هييرو
٢٤٦		١٢٢- (ب) نظرية جيفور
٢٤٩		١٢٣- الرد على نظريات الحق العيني

الباب الثالثحقوق والتزامات ملاك الشقة

٢٥٥		١٢٤- تقسيم
-----	-------	------------

الفصل الاولحقوق ملاك الشقة

٢٥٦		١٢٥- حقوق المالك على الشقة
٢٥٦		١٢٦- (أ) الاستعمال
٢٥٩		١٢٧- (ب) الاستغلال
٢٦١		١٢٨- (ج) التصرف

صفحة

٢٦٤		١٢٩- حقوق الملاك على الاجزاء المشتركة
٢٦٥		١٣٠- (أ) الاستعمال
٢٦٦		١٣١- (ب) الاستغلال
٢٦٨		١٣٢- (ج) التصرف

الفصل الثانىالتزامات ملاك الشقق

٢٧١		١٣٣- تقسيم
-----	-------	------------

المبحث الاولتحديد التزامات ملاك الشقق

٢٧٢		١٣٤- الالتزام بالحفظ والترميم
٢٧٤		١٣٥- الالتزام بتجديد البناء

المبحث الثانىتوزيع النفقات المشتركة

٢٧٧		١٣٦- كيفية توزيع النفقات المشتركة
٢٧٨		١٣٧- تعديل نسب التوزيع
٢٨٠		١٣٨- اقراض الاعضاء
٢٨١		١٣٩- اعتراض الملاك على نسب التوزيع

المبحث الثالثالتخلى

٢٨٣		١٤٠- مدى أحقية ملاك الطبقات فى التخلي
٢٨٧		١٤١- شروط التخلي
٢٨٩		١٤٢- آثار التخلي

الباب الرابع
ادارة الاجزاء المشتركة

١٤٣ - تقسيم ٢٩٧

الفصل الأول
اتحاد ملاك الطبقات

١٤٤ - تقسيم ٢٩٨

المبحث الأول
تكوين وانقضاء اتحاد ملاك الطبقات

١٤٥ - مدى التزام ملاك الطبقات بتكوين الاتحاد ٣٠٠

١٤٦ - الطبيعة القانونية للاتحاد ٣٠٣

١٤٧ - اشكال اتحادات ملاك الطبقات ٣٠٩

١٤٨ - مجلس الاتحاد ٣١٢

١٤٩ - عضوية الاتحاد ٣١٧

١٥٠ - أولا - عضوية ملاك الطبقات أو الشقق المملوكة على الشيوع ٣١٨

١٥١ - ثانيا - عضوية اتحاد ملاك الطبقات أو الشقق المقرر عليها حق انتفاع ٣١٩

١٥٢ - ثالثا - عضوية اتحاد ملاك الطبقات أو الشقق المبيعة بحقوق غير مسجلة ٣٢٠

١٥٣ - رابعا - عضوية اتحاد ملاك الطبقات أو الشقق المبيعة بالتقسيم ٣٢١

١٥٤ - انقضاء اتحاد ملاك الطبقات ٣٣٣

المبحث الثالث
اختصاصات اتحاد ملاك الطبقات

١٥٥ - تحديد دور الاتحاد ٣٢٦

١٥٦ - أعمال الادارة المعتادة ٣٢٨

صفحة

- ١٥٧- اعمال الادارة غير المعتادة ٣٢٩
- ١٥٨- اصصدار القرارات ٣٣٣

الفصل الثانينظام أو "لائحة" ملكية الطبقات

- ١٥٩- تقسيم ٣٤٤

المبحث الاولوضع نظام ملكية الطبقات

- ١٦٠- كيفية وضع النظام ٣٤٥
- ١٦١- تعديل النظام ٣٤٨

المبحث الثانيمضمون نظام ملكية الطبقات

- ١٦٢- ما يجب أن يتناوله النظام ٣٥١
- ١٦٣- ما لا يجب أن يتناوله النظام ٣٥٤
- ١٦٤- أولا - الشروط التي تخالف النظام العام أو الآداب ٣٥٥
- ١٦٥- ثانيا - الشروط التي تتعارض مع طبيعة نظام ملكية الطبقات المرتبطة
بأجزاء مشتركة .
- ١٦٦- أجزاء الشروط المخالفة ٣٥٦

المبحث الثالثآثار نظام ملكية الطبقات

- ١٦٧- الطبيعة القانونية للنظام ٣٥٨
- ١٦٨- أولا - من حيث تكوينه ٣٥٨
- ١٦٩- ثانيا - من حيث آثاره ٣٦١

صفحة

- ١٧٠- مدى حجية النظام على الملاك وخلفائهم ٣٦٢
- ١٧١- مدى حجية النظام على الغير ٣٦٤

الفصل الثالثمدير اتحاد ملاك الطبقات

- ١٧٢- تقسيم ٣٦٦

المبحث الاولتعيين وعزل مدير الاتحاد

- ١٧٣- طرق تعيين مدير الاتحاد ٣٦٧
- ١٧٤- (أ) تعيين مدير الاتحاد بنفسه في النظام (اللائحة) ٣٦٧
- ١٧٥- (ب) تعيين المدير بقرار من اتحاد الملاك ٣٦٩
- ١٧٦- (ج) تعيين مدير الاتحاد بأمر رئيس المحكمة الابتدائية ٣٧٠
- ١٧٧- أسباب عزل مدير الاتحاد ٣٧٢

المبحث الثانياختصاصات مدير الاتحاد

- ١٧٨- الأعمال التي يقوم بها المدير ٣٧٥
- ١٧٩- (أ) تنفيذ قرارات الاتحاد ٣٧٦
- ١٨٠- (ب) اتخاذ تدابير عاجلة ٣٧٧
- ١٨١- (ج) تقديم الميزانية والحساب الختامي ٣٧٨
- ١٨٢- (د) تشييل الاتحاد ٣٧٩
- ١٨٣- (هـ) القيام بالأعمال الادارية للاتحاد ٣٨١
- ١٨٤= طبيعة عمل المدير ٣٨٢

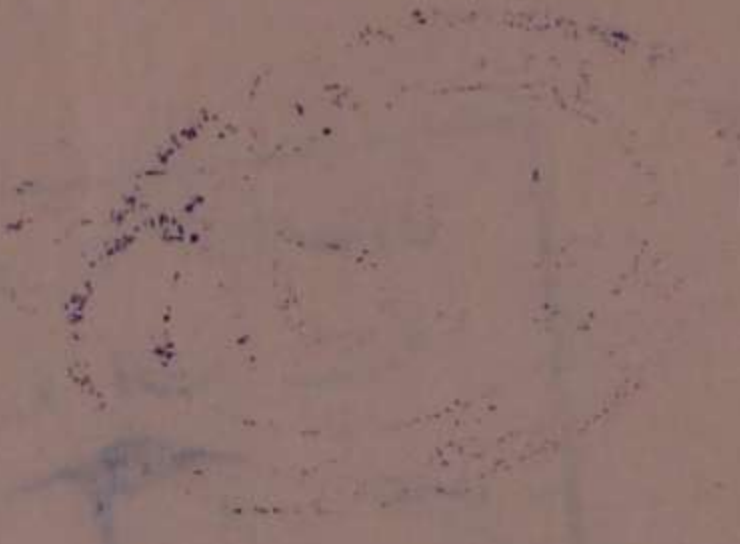
المبحث الثالث

مسئولية مديري اتحاد ملاك الطبقات

صفحة

٣٨٨		١٨٥ - مسؤولية المدير عن أعماله أمام الاتحاد
٣٨٩		١٨٦ - مسؤولية المدير عن أعماله أمام الغير
٣٩٢		- خاتمة
		- قائمة المراجع

تم بحمد الله تعالى وعونه



(٢٢٢)

جامعة القاهرة

مكتبة جامعة القاهرة

٨٨٦
٨٨٧
٨٨٨
٨٨٩
٨٩٠

مكتبة جامعة القاهرة

٨٩١ - ٨٩٢

جامعة الاسكندرية - كلية الحقوق
مكتبة الاسكندرية
رقم المكتبة: ٧٤٢
الرقم الخاص:



٨٩/١١٢٤