

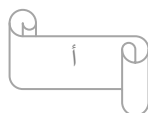
مقدمة

في ظل الارتفاع المستمر لعدد السكان الذي شهدته بلادنا في النصف الأخير من القرن العشرين، ومع تزايد حركة النزوح إلى المدن و تركز الأغلبية الساحقة من السكان في الأوساط المزدهرة اقتصاديا حيث وفرة فرص العمل، وسهولة المواصلات وتنوع مجالات التعليم وتعدد أماكن الاستشفاء والنوادي الرياضية والمحلات التجارية والترفيهية وسواها. هذه العوامل أدت إلى تغيير نمط البناء الذي يعتبر من أهم القطاعات المنتجة في البلاد كونه يمس حياة الإنسان الخاصة منها والعامة.

جاء هذا التغيير نتيجة التغيير الحتمي للمجتمعات، فنشأت الحاجة إلى تنظيم الملكية العقارية التي تشكل حجر الزاوية في التقدم والازدهار لتصبح أكثر ملائمة مع الكثافة السكانية. فظهرت فكرة الأبنية المقسمة إلى طوابق وشقق عدة في الطابق الواحد تلبية للحاجات الملحة التابعة لبناء واحد. هكذا يتسع العقار الواحد إلى أكبر عدد ممكن من الناس وتكون كلفة شراء المسكن فيه أقل بكثير مما قد يتكبده المرء فيما لو اشترى عقارا لا يحتوي إلا على منزل واحد للسكن.

إلا أنه لا يخفى ما قد ينجم عن هذا الوضع من مشاكل ومنازعات، فحرص المشرع على إيجاد نظام قانوني يتكفل بالوضع الجديد الذي يعرف بنظام الملكية العقارية المشتركة، فصدر بذلك قانون سنة 1983 وهو ما يعرف "بقانون تنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية.

وعليه جاء نظام الملكية العقارية المشتركة منقولا حرفيا عن النظام في القانون الفرنسي إذ حظى بأهمية بالغة من الناحية النظرية، حيث جاء القانون 666/83 والقانون 58/75 محددين لمقتضيات إدارة الملكية المشتركة الذي ينشأ بقوة القانون في الحفاظ على العقار وإدارة الأجزاء المشتركة وذلك عن طريق أجهزة يكونها الملاك المشتركين.



أما من الناحية العملية فإنه جاء مقيدا لحقوق الملاك والتزاماتهم خصوصا إذا علمنا أنه على المستوى الواقعي قد تتداخل هذه الواجبات والحقوق.

وتكمن أهمية البحث أيضا عند تحليل النصوص القانونية للملكية المشتركة لمعرفة المسار الذي ينتهجه المشرع الجزائري ومدى توفيقه وتحقيق الموازنة في مطابقة النصوص القانونية مع الواقع.

ويهدف موضوع البحث في تنظيم الملكية العقارية المشتركة, وذلك في التعرف على مفهومها، وتحديد الأجهزة لإدارتها والحماية القانونية والقضائية لها. ومحاولة الإجابة عن الإشكالية من خلال النصوص القانونية المنظمة للملكية المشتركة.

أما أسباب اختيار الموضوع فهناك دوافع أساسية حفزتي إلى اختياره, وهي تنقسم إلى أسباب ذاتية وأسباب موضوعية

الأسباب الذاتية:

- بدافع الميل والفضول و التشجع كون الموضوع قليل الدراسة من خلال الباحثين.
- يعتبر هذا الموضوع حساسا لارتباطه بواقعه الحالي.

الاسباب الموضوعية:

- هو واقع الملكية المشتركة المستوجب لتنظيم قانوني خاص يخضع اليهز

وقد اتبعت عند دراستي لهذا الموضوع المنهج التحليلي والوصفي وذلك باعتماد تفسير و تحليل ووصف المحتوى الظاهر والمضمون الصريح لجميع المواد القانونية الخاصة بالملكية العقارية المشتركة في القانون المدني الجزائري والمرسوم 666/83.

ورغم ذلك لا بد من الإقرار بصعوبة هذا المسعى والعقبات التي واجهتها منذ بداية هذا البحث. فإن الدراسات والمراجع المتخصصة في الملكية المشتركة منعدمة باستثناء كتاب

واحد للكاتبة مريم تومي تحت عنوان النظام القانوني للملكية المشتركة لسنة 2015 والذي لم أتصل عليه إلا بتصوير هاتفني للعديد من الصفحات، إضافة إلى العراقيل التي واجهتها عند تنقلي للجامعات الأخرى.

وبما أن الموضوع ليس بالصعب إلا أن دراسته كموضوع منعدمة باستثناء القانون المدني المرسوم 666/83 وللأسف الواقع أثبت عدم فعالية هاته النصوص القانونية لأن التطبيق يندم في ظل احترام نظام الملكية المشتركة، وبالخصوص في الإدارة والحقوق والالتزامات وذلك بسبب الاشكالات والمنازعات في أسس التعامل بين الملاك الشركاء و التي لم تعرف انسجاما تطبيقيا ميدانيا وعدم تماشيها مع النصوص القانونية.

وبناء عليه كان هذا الموضوع يحتاج إلى اهتمام كبير يبرره الارتباط الوثيق بين الأنظمة الاقتصادية المطبقة على الملكية العقارية المشتركة، لأن العقار يعتبر من الثروات الأساسية التي يعتمد عليها النظام الاقتصادي المنتهج لتحقيق التنمية، كما ان تدعيم الملكية المشتركة هو تدعيم النظام الاقتصادي الجزائري.

و نتيجة لما تم ذكره وللإحاطة أكثر بهذه الدراسة نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى الحماية القانونية المقررة للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري؟ ويتفرع الأمر ويتشعب لتطرح تساؤلات:

- ما المقصود بالملكية العقارية المشتركة؟
- ما هي الآليات القانونية لإدارتها وحمايتها؟ وما هي المراكز القانونية للملاك الشركاء؟
- ماهي المنازعات التي تشوبها؟

وحتى يتأتى لنا الإجابة عن الإشكالية و التزاما بالمنهجية المتبعة قسمت البحث إلى فصلين: حيث جاء الفصل الأول متناولا لماهية الملكية العقارية المشتركة وهذا من خلال مباحث ثلاث، فتعرضت في المبحث الأول إلى مفهوم الملكية العقارية المشتركة من تعريف

وخصائص إضافة إلى طبيعتها القانونية، بينما تطرقت في المبحث الثاني إلى نشأتها وذلك من خلال التطور التاريخي ومن ثم القانوني لها. وأخيرا المبحث الثالث فتعرضت إلى مشتملات الملكية المشتركة من أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة.

أما بالنسبة للفصل الثاني فكان موضوعه دراسة النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة.

وعليه جاءت مباحثه متناولة للمسائل التالية حيث تعرضت بالدارسة إلى إدارة وتسيير الملكية المشتركة من خلال الجمعية العامة والمتصرف، بينما تطرقت في المبحث الثاني إلى آثارها القانونية من حقوق الملاك الشركاء ومن التزامات حيث تتحدد المراكز القانونية لكلا منهم . وأخيرا جاء المبحث الثالث معالجا لمسألة قانونية على قدر من الأهمية تمثلت في الحماية القانونية للملكية المشتركة ومن ثم تحديد المسؤوليات المترتبة عن الإخلال بكل التزام، إضافة إلى الحماية القضائية في حال نشوب منازعات.