

## منازعات الملكية المشتركة\_دراسة تحليلية على ضوء التشريع الجزائري

**Common Property Disputes - Analytical study in the light of Algerian legislation**

إبراهيم بوعمرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية\_جامعة سوسة\_تونس، ibrahim.bouamra@FDSEPS.u-sousse.tn

تاريخ الاستلام: 2022/02/10 تاريخ القبول: 2022/05/30 تاريخ النشر: 2022/06/16

**ملخص:**

قد وضع المشرع آليات قانونية لضمان حسن إدارة الملكية المشتركة و المحافظة عليها و حسن إنتفاع الشركاء بالملك ، فأحدث بذلك جمعية تتشكل من جماعة الشركاء تتولى إدارة الملكية المشتركة ، و لها صلاحيات في تسيير الأجزاء المشتركة ، كما أحدث المشرع هيئة أخرى للإدارة و التسيير تتمثل في المتصرف الذي يكلف من قبل الجمعية العامة و يعمل على تنفيذ قراراتها.

وأما عن أهداف هذه الورقة البحثية فهي تتلخص في معرفة كيفية تطبيق الآليات القانونية لإدارة و تسيير الملكية و حمايتها في الواقع العملي، وكذا إيجاد الحلول الملائمة للإشكالات التي قد تثور في الواقع والنزاعات المطروحة أمام القضاء، وذلك بإعطاء التكييف السليم من خلال إسقاط النصوص المناسبة على هذا الإشكال أو النزاع، أما عن أهم النتائج المتوصل إليها فلعل أهمها أنه على الرغم من أن القانون خول لهيئات الملكية المشتركة الحق في التقاضي من أجل حماية الملك و الملاك إلا أنه في الواقع العملي نادرا إن لم نقل شبه المعدوم ما تقوم الجمعية برفع هذه الدعاوى القضائية.

**كلمات مفتاحية:** العقار؛ الملكية؛ الشريك؛ الملكية العقارية؛ المنازعات.

**Abstract:**

The legislator has put in place legal mechanisms to ensure the good management and preservation of the common property and the good use of the partners in the property. Thus, he created an association consisting of a group of partners that manages the joint ownership, and has powers in managing the common parts. The legislator also created another management and management body represented in the administrator. Who is assigned by the General Assembly and works to implement its decisions.

As for the objectives of this research paper, they are summarized in knowing how to apply the legal mechanisms for managing and managing property and protecting it in practice, as well as finding appropriate solutions to the problems that may arise in reality and the disputes before the judiciary, by giving the proper adaptation by dropping the appropriate texts on this problem. Or the dispute. As for the most important findings, perhaps the most important of them is that although the law has given the joint ownership bodies the right to litigation in order to protect the king and owners, in practice it is rarely, if not almost non-existent, that the association files these lawsuits.

**Keywords:** The Property; Property; Partner; Real Estate Ownership; Disputes.

المؤلف المرسل: ابراهيم بوعمرّة، الإيميل: [ibrahim.bouamra@FDSEPS.u-sousse.tn](mailto:ibrahim.bouamra@FDSEPS.u-sousse.tn)

تعتبر المدينة أحدث نظام يعيشه الفرد اليوم، فمن خلاله يقوم بالبحث عن متطلبات الحياة من رفاهية و عيشة حسنة ، وهو الشيء الذي يتوافق مع المدينة ، حيث هناك وفرت مناصب الشغل وسهولة المواصلات وتنوع مجالات التعليم وتواجد المراكز الاستشفائية والمحلات التجارية والترفيهية و أغلب وسائل الحياة الضرورية.

كل هذه العوامل أدت إلى إزدهار المدن و إرتفاع الكثافة السكانية نتيجة تزايد حركة النزوح إليها وتمركز الأغلبية الساحقة فيها، الشيء الذي أثر سلبا على نقص الاراضي المخصصة لبناء المساكن التي تؤوي هؤلاء الأفراد، ومن ثم نشأت الحاجة إلى تنظيم الملكية المشتركة لتصبح أكثر ملائمة مع هذه الوضعية، فظهر نمط جديد من البناء العمراني، حيث إنتقل الشكل العمراني من البناء الأفقي إلى البناء العمودي في شكل أبنية مقسمة إلى طوابق وشقق و أصبح العقار الواحد يتسعل مجموعة من الافراد وهو ما يعرف بالملكية المشتركة.

وتعتبر الملكية المشتركة نوعا حديثا مقارنة مع أنواع الملكية، إذ ظهر في بدايته في الدول الأوروبية مع بداية القرن العشرين ، ويعد التشريع الفرنسي من بين التشريعات الاولى التي قامت بالتنظيم القانوني لهذا النوع من الملكية ، وذلك بالتطرق لمختلف احكامه وضوابطه من خلال سن عدد من النصوص التشريعية أولها قانون 28 جوان 1938 ، الذي أعطى تصورا حديثا لهذه الملكية مؤسسا على ما يحتويه البناء من طبقات ، وفي كل طبقة عدد من الحصص ، بحيث تكون كل واحدة مشتملة على جزء خاص ينفرد به المالك وجزء مشترك مشاع بين كل الملاك.

المشرع الجزائري بدوره لم يجعل نفسه في معزل عن تطور التشريعات التي تحدثت حوله، فكان من الضروري تنظيم هذا النوع من الملكية، لا سيما و أن الجزائر قد شهدت تطورا ملحوظا في مجال العمران بعد الإستقلال ، أين أخذت بنمط البناء الجماعي كأسلوب معماري جديد، الأمر الذي أجبرها على وضع القواعد القانونية التي تنظم هذا الوضع الجديد والذي يعرف بنظام الملكية المشتركة.

فتحقق ذلك بموجب الامر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، والذي خصص فيه المشرع قسما خاصا بالملكية المشتركة، ليصدر بعده المرسوم التنفيذي

666/83 المؤرخ 1983/11/12 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل و المتمم بالمرسوم 59/94 المؤرخ في 1994/03/07، ثم ليأتي المرسوم التنفيذي 99/14 المؤرخ في 2014/03/04 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، و الذي ألغى كل الاحكام المخالفة له التي يتضمنها المرسوم 666/83.

إن أهمية هذه الورقة البحثية تكمن من الناحية النظرية من خلال الإلمام بجميع القواعد القانونية المطبقة على نظام الملكية المشتركة سواء الواردة في التشريعات العادية أو التنظيمية، وكذا في معرفة المسار الذي إنتهجه المشرع الجزائري ومدى تطبيق النصوص المتعلقة بالملكية المشتركة على أرض الواقع، من خلال تحليل ومناقشة هذه النصوص.

أما من الناحية العملية فتظهر هذه الأهمية من خلال إكتساب الفرد بصفة عامة والمعني بالملكية المشتركة بصفة خاصة وعيا قانونيا و ثقافيا يجعله يبادر إلى تفعيل آليات ووسائل إدارة الملكية بصورة حسنة، ومن ثم الحفاظ على الملك الجماعي وصيانه و حمايته، مع معرفه كل واحد منهم كيفية ممارسة حقوقه و تأدية واجباته والتصدي للمسؤوليات التي قد تقع على عاتقه.

و نظر إلى ما سبق تبيانه من تحديد الإطار العام لموضوع البحث وأهميته، و حتى يتسنى لنا دراسته و الإلمام بمختلف جوانبه حاولنا وضع إشكالية تكون بمثابة الانطلاقة التي من خلالها يتم الولوج إلى تفاصيل هذا الموضوع ومضمونه وهي:

### فما هي المنازعات المثارة بسبب الملكية المشتركة ؟ وما هي الآليات القانونية المخولة لفضها؟

و للإجابة على هذه الإشكالية المطروحة فقد إتبعنا المنهج الوصفي للوقوف على بعض المفاهيم والتعاريف المتعلقة بالموضوع، كما إعتمدنا على المنهج التحليلي من خلال التحليل والتعليق على مختلف النصوص القانونية، وقد إستعنا بالمنهج المقارن في بعض الحالات من خلال مقارنة التشريع الجزائري مع القوانين الاخرى.

كما أن إختيارنا لهذا الموضوع و دراسته لم تكن صدفة بل كان سعيا من البلوغ بعض الاهداف العلمية، أهمها المعرفة الدقيقة لهذا النوع الحديث من الملكية الذي برز بشكل كبير في مجال العقار، وكذا التعمق في تفاصيله من خلال التطرق لمختلف أحكامه.

أما عن الأهداف العملية فإنها تتجلى في كيفية تطبيق الآليات القانونية لإدارة وتسيير الملكية و حمايتها في الواقع العملي، وكذا إيجاد الحلول الملائمة للإشكالات التي قد تثور في الواقع والنزاعات المطروحة أمام القضاء، وذلك بإعطاء التكييف السليم من خلال إسقاط النصوص المناسبة على هذا الإشكال أو النزاع.

و من خلال ما سبق ذكره ، و حتى يتسنى لنا الإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه، فقد قسمنا هذا الورقة البحثية الى مبحثين، حيث تطرقنا في الأول إلى تحديد للمسؤوليات في الملكية المشتركة، وفي الثاني إلى إضافة إلى منازعتها المثارة.

## المبحث الأول: تحديد المسؤولية في الملكية المشتركة:

يترتب عن خرق الالتزامات تجاه الملكية المشتركة آثارا معينة، لذلك فمن المهم أن يتحمل كل شخص تبعات خرق التزاماته طبقا لقواعد المسؤولية المدنية، وعليه سوف نتطرق بشيء من التفصيل إلى المسؤولية التي تقع على عاتق كل شخص من أشخاص الملكية المشتركة.

### 1.2 مسؤولية المالك الشريك:

لكل مالك شريك يملك حصة من المبنى المشترك وكل شاغل لها يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن تبعات خرق الالتزامات الموضوعه على عاتقه، سواء تجاه الملاك أو الشاغلين الآخرين أو تجاه الجمعية العامة، فاذا حدث ضرر لهؤلاء ويثبت أن المالك أو الشاغل تسبب في حدوثه فانه ملزم بحجبه عن طريق التعويض طبقا لقواعد المسؤولية التقصيرية، وذلك من خلال نص المادة 124 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78، الصادرة بتاريخ 1975/09/30، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 2007/05/13.

وقد ورد أيضا في نص المادة 10 من المرسوم 666/83 السالف الذكر، انه "كل شريك في الملكية مسؤول حيال الآخرين من اضطرابات الانتفاع والأخطاء أو حالات الإهمال والمخالفات المنصوص

عليها في هذا الباب، التي قد يكون هو ذاته أو إتباعه أو زواره أو الذين يستغلون محلاته بأي صفة من الصفات مرتكبين بصورة مباشرة أو غير مباشرة".

نستنتج من كل هذا ان المالك الشريك مسؤول عن أي عمل يقوم به، يؤدي إلى حدوث اضطرابات في الانتفاع للآخرين، وهو مسؤول عن الأخطاء التي يرتكبها فيترب عنها ضرر للآخرين ويصبح ملزما بالتعويض.

كما يكون مسؤولا أيضا عن أشخاص آخرين سواء كانوا من اتبعاه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات المرتكبين لها بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

فكل مالك شريك أو شاغل في العقار المبني للاشتراك يكون مسؤولا عما يحدثه ضمن حصته من تعديل في جزئه الخاص، متى احدث هذا التعديل تدهورا في البناية، كما يكون مسؤولا عن أي حريق الذي قد يشتعل في شقته ليلحق الضرر بالشقق الأخرى من الأجزاء الخاصة للمالكين الآخرين إذا ثبت فعلا أن الخطأ حصل منه أو من أحد الأشخاص العاملين في خدمته. (مغيغ، 2008، الصفحة 434).

كما حدد المشرع هذه المسؤولية أيضا في المرسوم 99/14 السالف الذكر باعتباره أيضا ينظم الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية، فبالرجوع إلى القسم الثاني الذي يحمل عنوان استعمال الأجزاء الخاصة المخصصة إحدى فقراته لمسؤولية الشريك، وقد أوردها بدقة ووضوح و التي جاءت تحت عنوان المسؤولية، فقد نصت على أن " كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين عن نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو بإهماله أو التي تكون بفعل شخص أو شيء أو حيوان هو مسؤول عنه قانونا"، كما نص أيضا على أن " كل شريك في الملك لا يشغل محلاته بنفسه يبقى مسؤولا شخصيا عن تنفيذ هذا النظام من طرف الذين يشغلون المحلات المذكورة، إلا إذا وجه طعن ضد هؤلاء الشاغلين".

و لكي يبعد نفسه تبعة هذه الأخطار فانه يقع على عاتقه واجب التامين عليها، هذا الواجب الذي نصت عليه نفس الفقرة السابقة بقولها " و يلزم كل مالك بالاكتتاب على نفقاته بالتأمين".

## 2.2 : مسؤولية الجمعية العامة:

سبق التطرق إلى هيئات إدارة و تسيير الملكية المشتركة و التي أوكل المشرع هذه المهمة إلى الجمعية العامة، وهي ملزمة بذلك بتنفيذ كل ما عليها من التزامات لاسيما الدور الموكل لها في الاهتمام بكل شؤون العقار خاصة فيما يتعلق بجانب الإدارة.

فالجمعية العامة تتحمل أي عيوب تظهر على الأقسام المشتركة بالبناء و عليها القيام بإصلاحها كما عليها إجراء الضمانات الضرورية. (مغيغ، 2008، الصفحة 436).

فتقوم مسؤوليتها عن الأضرار التي تلحق بالمالكين المشتركين و بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة، وهذا عملا بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج ر عدد 47، الصادرة بتاريخ 1983/11/15، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 59/94 المؤرخ في 1994/03/07، أو انعدامها أصلا أو عيب في البناء فيما يخص الأجزاء المشتركة أو عناصر التجهيز المشتركة، و بصفة عامة تقوم هذه المسؤولية إذا حدث ضرر له علاقة بالعقار سواء من قريب أو بعيد.

كما تقوم مسؤولية الجمعية تجاه المتصرف الذي يعتبر وكيلًا عن الجمعية و يربطه بها عقد وكالة، و بالتالي فإن صفة الموكل المضافة على الجمعية أن تقيم مسؤوليتها العقدية تجاه المتصرف فيما يخص المبالغ التي تعود لهذا الأخير سواء تلك المتعلقة براتبه أو تعويضات على ما انفق في سبيل تنفيذ و كالتة، و تقوم عليها المسؤولية أيضا في حالة العزل التعسفي للمتصرف و تلزم بتعويضه لأنها تعسفت في استعمال حق العزل كما نصت على ذلك المادة 587 من ق.م.ج.

و بالرغم من أن الجمعية مسؤولة كشخص اعتباري ليس له ذمة مالية منفصلة عن المالك تتحول إلى مسؤولية جماعية يتحمل فيها كل مالك بحسب حصته في المبنى المشترك التعويض اللازم لجبر الضرر الذي يقوم بجمعه متصرف العمارة و تسليمه باعتباره العون المكلف الذي ينوب جمعية الشركاء في كل صلاحياتها. (دروزي، 2009/2010، الصفحة 139).

كما تطرق أيضا المرسوم التنفيذي 99/14 السابق الذكر لهذه المسؤولية، منها مسؤولية الجمعية العامة و التي تنحصر ضمن إطار أداء مهمتها المسندة إليها و المتمثلة في المحافظة على البناية أو مجموعة البنائيات و كذا التسيير الجيد و إدارة الأجزاء المشتركة في أمرين:  
- اتخاذ كافة التدابير الضرورية من اجل أداء مهامها.

- التعويض عن الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الغير بسبب العيب في البناء أو عدم صيانة الأجزاء المشتركة.

### . المبحث الثاني: ممارسة الدعوى القضائية:

إن النزاعات الناشئة داخل الملكية المشتركة كغيرها من النزاعات تختص بالفصل فيها هيئة مختصة و هي المحكمة، إذ انه و عند قيام أي نزاع يتعلق بالملكية المشتركة يلجأ صاحب الحق إلى رفع دعوى قضائية أمام المحكمة ضد الشخص المعتدي.

و قد منح القانون لكل من الجمعية و المتصرف و الملاك الشركاء و حتى الغير حق التقاضي في حدوث أي ضرر، من اجل المطالبة بحقوقهم.

و إن رفع الدعوى يستوجب معرفة المحكمة المختصة و القسم الفاصل فيها انطلاقا من نوع النزاع و مكان وقوعه، على أن تكون هذه الدعوى مؤسسة و مبنية على جملة من الإجراءات. لذلك سوف ندرس في هذا الفرع اختصاص النظر في منازعات الملكية المشتركة، ثم نرجع إلى إجراءات رفع الدعوى القضائية.

### المطلب الأول: اختصاص النظر في المنازعات:

#### الفرع الأول: الاختصاص المحلي

يقصد بالاختصاص المحلي الدائرة الجغرافية للمحكمة التي يؤول إليها الاختصاص في الفصل من حيث تموقع القضية. (ذيب، 2012، الصفحة 38).

و قد كرس القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية من خلال المادة 37 مبدأ اختصاص محكمة موطن المدعى عليه كمبدأ عام، (ذيب، 2012، الصفحة 39) و عليه إذا نشأ نزاع في الملكية المشتركة و مارس المدعي دعوى شخصية، تعويض مثلا فان الاختصاص المحلي يؤول إلى محكمة موطن المدعى عليه.

أما إذا كانت الدعوى عينية عقارية تتعلق بالعقار في حد ذاته، فان المشرع الجزائري و من خلال المادة 40 من ق.إ.م.إ. قد منح اختصاصا وجوبيا لبعض الجهات القضائية، ففي المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات ترفع الدعوى أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار.

## الفرع الثاني الاختصاص النوعي

إن الاختصاص النوعي هو صلاحية الجهة القضائية في النظر في قضايا ذات نوع محدد قانوناً موكول لها دون سواها من الجهات القضائية الأخرى. (بن ملحة، 1995، الصفحة 223).

وتنص المادة 32 من ق.إ.م.إ أن المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام وتشكل من أقسام، وتفصل المحكمة في جميع القضايا لاسيما المدنية والتجارية والبحرية والاجتماعية والعقارية.

و بالرجوع إلى الأحكام المتضمنة للملكية المشتركة لاسيما القانون المدني والمراسيم الخاصة نجد أنها لا تشير إلى هاته النقطة، وبالتالي تطبق عليها القواعد الواردة في القانون العام.

و المنازعات القضائية في الملكية المشتركة يمكن ان تحصل على عدة أوجه، يكون الفصل فيها في نطاق الأقسام التي يعين كل واحد منها بوجه معين، لكن النزاعات المعتادة تكون في القسم الإستعجالي والعقاري.

### \* القسم الاستعجالي:

هو القسم الذي تتوفر فيه حالة الاستعجال سواء كان الأمر يتعلق بالحراسة القضائية أو بأي تدبير تحفظي وهذا طبقاً لأحكام المادة 299 من نفس القانون.

و قد ترد في الملكية المشتركة نزاعات يؤول الاختصاص والفصل فيها للقسم الاستعجالي نظراً لضرورتها الحالة و أنالتأخير في الفصل فيها ينجر عنه إلحاق الضرر بالعقار أو بأطراف النزاع.

و ترفع الدعوى الاستعجالية بعريضة، فيصدر القاضي الاستعجالي أمراً استعجالياً دون أنيمس بأصل الحق طبقاً لنص المادة 303 من ق.إ.م.إ.

### \* القسم العقاري:

تنص المادة 511 من ق.إ.م.إ بأنه هو القسم الذي ينظر في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية، و قد نصت المادة 512 فقرة 4 من نفس القانون على انه ينظر القسم العقاري في الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوع.

و يستنتج من هاتين المادتين أن كل النزاعات الناشئة ضمن الملكية المشتركة والمنسوبة على عقار أو حق عيني عقاري فان القسم العقاري هو المختص للفصل فيها، سواء تعلق الأمر بحق الملكية أو

الحيازة، أو الانتفاع، أو حق الاستعمال أو الاستغلال، أو السكن أو التنازل أو الإيجار، و بصفة عامة كل التصرفات التي ترد على العقار أو على الحق العيني العقاري.

- إضافة إلى القسم العقاري، فانه يمكن للأقسام الأخرى ان تنظر في النزاعات التي تنشأ عن الملكية المشتركة، فيختص القسم المدني مثلا في دعاوى المسؤولية التقصيرية نتيجة الأخطاء التي يرتكبها المتصرف أو المالك الشريك أو الشاغل و التياألقت ضررا للآخرين و تستوجب التعويض.

كما يمكن أيضا أن يختص القسم الاجتماعي و هو القسم الذي ينظر في النزاعات العمالية، في النظر في النزاع المتعلق بالملكية المشتركة عندما يتعلق الأمر بعلاقة العمل بين المتصرف و احد عماله، فالمطالبة بالرجوع إلى العمل أو المطالبة بالرواتب أو العلاوات مثلا تكون أمام القسم الاجتماعي.

### الفرع الثالث: الميعاد القانوني:

قد اشترط القانون عند رفع بعض الدعاوى القضائية مواعيد محددة و يجب احترامها لتكون الدعوى مقبولة، و يترتب السقوط على مخالفة هذه المواعيد، (بن ملحة، 1995، الصفحة 173) فبعض دعاوى الملكية المشتركة من بين هذه الدعاوى، إذ تنص المادة 764 مكرر 2 فقرة 2 من ق.م. جعلى انه يجب أن تكون منازعة القرارات في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرارات و إلا سقطت الدعوى طبقا للمادة 772 فقرة 02.

و تنقضي بعد مدة قانونية الدعاوى الشخصية التي تكون بين المالكين أو الشاغلين أو بين احدهم و المتصرف بقولها " تتقدم ب 10 أعوام الدعاوى الشخصية التي تنشأ عن تطبيق نظام الملكية المشتركة بين الشاغلين أو بين أحد الشاغلين و المتصرف"، وهذا عملا بأحكام المادة 764 مكرر 2 من الأمر 58-75 السابق الذكر.

### المطلب الثاني: إجراءات رفع الدعوى:

#### الفرع الأول: الإجراءات الشكلية:

إن الدعاوى المتعلقة بالملكية المشتركة كغيرها من الدعاوى القضائية، يجب أن تحترم فيها جميع الإجراءات الشكلية المفروضة قانونا حتى تكون مقبولة، و ذلك طبقا لنص المادة 14 من ق.م.إ.م.إ.

فترفع الدعوى عن طريق إيداع عريضة مكتوبة و مؤرخة من طرف المدعي أو وكيله أو محاميه و يجب أن تشمل على جميع البيانات الخاصة من حيث الجهة القضائية و طرفي الدعوى و أسمائهما و موطنهما مع عرض موجز للوقائع و الطلبات. (ذيب، 2012، الصفحة 149).

فتسجل في سجل مخصص لهذا الغرض مع دفع الرسوم من قبل المدعي ما لم يستفيد من المساعدة القضائية مقابل وصل تسليم، و تحدد له تاريخ الجلسة ليتسنى له تبليغ المدعى عليه. تبلغ العريضة الافتتاحية في صورة نسخة مؤشر عليها رفقة التكاليف بالحضور للمدعى عليه للمثول أمام المحكمة عملا بالمادة 19 و 20 من ق.إ.م.إ.

و بالنسبة لرسوم التسجيل و أتعاب المحضر القضائي و الدفاع في دعاوى الملكية المشتركة، فإذا كانت القضايا مرفوعة من قبل الجمعية العامة فعلى أعضائها المساهمة بقدر نصيبه في الأجزاء المشتركة، لاسيما و أنها تدخل ضمن أعباء سير و حماية الأجزاء المشتركة.

#### الفرع الثاني: الإجراءات الموضوعية:

إلى جانب الإجراءات الشكلية السالف ذكرها، هناك جملة من الإجراءات الموضوعية و التي على المدعي مراعاتها، هذه الإجراءات تتعلق أساسا بمحل الدعوى و الذي يقصد به موضوع الطلب الذي تؤسس عليه الدعوى، إذ يجب أن تؤسس تأسيسا قانونيا و موضوعيا محكما من تبيان الغرض من التجائه للقضاء مدعما بالإثبات، هذا الغرض الذي قد يكون إلزام شخص بأداء معين أو القيام بعمل أو الامتناع عنه أو يكون المقصود منه مجرد التقرير بوجود حق أو مركز قانوني أو إنكاره، كإقامة دعوى على أساس وجود خلل في الأجزاء الخاصة في حصة المدعى عليه، بما يلحق ضررا بحصة المدعي، مما يجعل المدعى عليه مسؤولا عما حصل في حصته تجاه الطرف الآخر ما لم يثبت العكس.

و كحالة الجار أيضا الذي يترك جدرانته مشققة فينتج عن ذلك تسرب الماء إلى حصة الجار الآخر، فيلزم الجار المقصر بالصيانة مع تعويض الجار المتضرر عما لحقه من خسارة.

أما فيما يخص الفصل في الدعوى فان القاضي يطبق النصوص القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة سواء الواردة في المراسيم الخاصة أو في القانون المدني، و أن لم يجد فعليه أن يلجأ إلى القواعد العامة.

#### خاتمة:

ختاما لهذه الورقة البحثية وبعد البحث في موضوع الملكية المشتركة باعتبارها نوعا جديدا من أنواع الملكية ، أدرجها المشرع ضمن منظومته القانونية ، و التي برزت إلى الواقع نتيجة الضرورة الحتمية التي فرضها النمط الجماعي الذي أصبح يعيше الإنسان من جهة ، و العقار بذاته من جهة أخرى.

**النتائج:** و من خلال دراستنا لمختلف جوانب النظام القانوني للملكية المشتركة فقد توصلنا إلى جملة من النتائج نوردتها فيما يلي:

① إن الملكية المشتركة تجمع في تعريفها بين الملكية المفروزة فيما يخص الحصص الخاصة بكل شريك و بين الملكية الشائعة في صورتها الإجبارية بالنسبة للأجزاء المشتركة.

② الأثر البارز للملكية المشتركة على الملاك الشركاء فيها ، بما منحتهم إياهم من حقوق فردية لكل واحد منهم على حصته ، و من حقوق جماعية لهم كافة على عقارهم و على أجزائه المشتركة و كلها تتعلق في مجملها بسبل الإستعمال و الإنتفاع و التصرف، و في المقابل تتبع هذه الحقوق إلتزامات يجب التقيد بها للمحافظة على أسلوب التعايش المشترك.

③ تعتمد الملكية المشتركة بشكل كلي في تطبيق نظامها على جهازين و هما الجمعية العامة و المتصرف ، لكنه و بالرجوع إلى الواقع العملي نادرا ما نجد هذه الأجهزة و يرجع السبب في ذلك إلى غياب الوعي القانوني و ثقافة الملكية المشتركة لدى الأشخاص المالكين.

④ رغم أن القانون خول لهيئات الملكية المشتركة الحق في التقاضي من أجل حماية الملك و الملاك إلا أنه في الواقع العملي نادرا إن لم نقل شبه المعدم ما تقوم الجمعية برفع هذه الدعاوى القضائية ، فالأفراد هم من يلجؤون دائما إلى رفع هذه الدعاوى من أجل حماية الأجزاء المشتركة .

⑤ رغم أنه هناك العديد من المراسيم و القوانين تناولت هذه الملكية لكنها وردت في نصوص متفرقة مما يصعب الإلمام بها و العمل على تطبيقها في الواقع العملي.

⑥ كذلك نجد أن جل التشريعات التي تنظم هذه الملكية لم تمنح حماية قضائية خاصة لها، بل جعلت من القواعد العامة محلا لتطبيق مختلف المنازعات القضائية التي قد تثور بشأن الملكية المشتركة .

والنتيجة النهائية التي توصلنا إليها هي أن المشرع الجزائري و عند سنه للأحكام المنظمة للملكية المشتركة ، فإنه إعتد بالدرجة الأولى على القانون الفرنسي ، إن لم نقل أنه قام بنقل حرفي بحت لجميع النصوص ، و هذا أحد الأسباب الأساسية التي أدت إلى عدم فاعلية هذا النظام على أرض الواقع ، كون المشرع الجزائري لم يراع خصوصية المجتمع الجزائري و التي تختلف عما هي عليه في المجتمع الفرنسي.

**التوصيات:** و على ضوء دراستنا و تحليلنا لهذا الموضوع فقد توصلنا إلى جملة من التوصيات و التي سنقترحها كالتالي :

- ① ضرورة تقنين و تجميع النصوص المنفرقة لهذه الملكية ضمن قانون خاص حتى يسهل الرجوع إليه و العمل به سواء من طرف المختصين في القانون أو أشخاص الملكية المشتركة.
- ② ضرورة تحين النصوص المنظمة لهذه الملكية كلما دعت الضرورة لذلك ، كما يستحسن سن نصوص جزائية رادعة لكل المخالفين لنظام الملكية المشتركة.
- ③ ضرورة سن قواعد آمرة تلزم الملاك الشركاء و الشاغلين بإنشاء الهيئات المسيرة للملكية المشتركة ضمن فترة محددة ، تحت طائلة غرامات مالية في حالة عدم تنفيذ هذا الإلتزام.
- ④ إنشاء آليات رقابة على الصعيد المركزي تكلف بمراقبة مدى تطبيق نظام الملكية المشتركة في البناءات الجماعية، و كذا مراقبة أعمال الجمعية و المتصرف.
- ⑤ ضرورة التوعية الثقافية و القانونية للفرد بنظام الملكية المشتركة مع تبيان المزايا المتوخات من تطبيق هذا النظام، سواء عن طريق وسائل الإعلام أو بتنظيم ملتقيات دورية تختص بها البلديات.

#### قائمة المراجع:

- الغوثي بن ملححة. (1995). القانون القضائي الجزائري، د.ط. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.
- عبد السلام ذيب. (2012). قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ط3. الجزائر: موفم للنشر.
- عمار دروازي. (2009/2010). آليات ادارة الملكية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري ( مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري). باتنة، الجزائر: كلية الحقوق، جامعة باتنة.
- نعيم مغيغب. (2008). الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية\_دراسة في القانون المقارن، د ط. لبنان: دون دار نشر.