

كتاب رقم: ١٣٢ / خ / ٢٠١٩

تاريخ: ٢٠١٩/٥/٣٠

## جانب الأستاذ جهاد المشطوب المحترم

الموضوع: تعديل طبيعة مستودع من قسم مخصص لمنفعة الأقسام الخاصة إلى قسم خاص

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه،

تنص المادة ١٠ من قانون تنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية على أن تعتبر ملكية الأقسام المشتركة تابعة لملكية الأقسام الخاصة، وبالتالي فإنها لا تقبل التجزئة أو القسمة ولا يمكن ترتيب حقوق عليها بالاستقلال عن الأقسام الخاصة التي هي ملحقة بها.

وتنص الفقرة الثانية من المادة ١١ على أنه ... لا يجوز إحداث أي تعديل في القسم المشترك، حتى عند تجديد البناء، وفي كل ما هو ضروري لتألف وتناسق البناء، وإن كان من الأجزاء غير المشتركة. كأبواب المداخل والشبابيك والشرفات وسواها، إلا بقرار تصدره الجمعية بأكثرية ٧٥% على الأقل من أصوات المالكين. وتنص الفقرة ٩ من المادة ١٢ على أن: "حقوق المالكين في أقسامهم الخاصة والأقسام المشتركة، وكيفية مدى استعمال هذه الحقوق".

وتنص المادة ٣٣ على أن الأعمال التصرفية مبدئياً، لا يمكن اتخاذ قرار بشأنها من قبل جمعية المالكين العامة إلا بإجماع أصوات المالكين،

من خلال هذه المواد نستخلص ما يأتي:

١- إن الأقسام المشتركة لا تقبل التجزئة ولا القسمة، ولا يجوز التنازل عن أي جزء منها إلا بإجماع المالكين.

٢- ترتبط الأقسام المشتركة حصراً بالأقسام الخاصة بحيث يحظر إجازة استخدام هذه الأقسام لغير مالكي الأقسام الخاصة.

٣- إن أي تعديل في الأقسام المشتركة يجب أن توافق عليه الجمعية بأكثرية ٧٥% من أصوات المالكين.

٤- إن المادة ١١ لم تحدد التعديلات التي تحتاج إلى أكثرية ثلاثة أرباع المالكين وأعطت أمثلة فقط حول التعديلات التي تطال الأقسام الخاصة غير المشتركة.

٥- إن نظام إدارة العقار يحدد حقوق مالكي الأقسام الخاصة على الأقسام المشتركة وكيفية استعمالها.

يبدو واضحاً من النصوص القانونية أن بالإمكان تعديل طبيعة قسم مشترك وتحويله إلى قسم خاص، إلا أن ذلك يتطلب موافقة جميع المالكين، وهذه الموافقة هي إلزامية وتتعلق بالإنظام العام (راجع: محكمة الاستئناف المدنية في جبل لبنان قرار رقم ٢٠١٦/٥٦ تاريخ ٢٠١٦/٣/٢٩ وكذلك مجلس شورى الدولة قرار رقم ٢٠٠٢/٥٧٦-٢٠٠٣ تاريخ ٢٠٠٣/٦/٢٤ الخطيب/ بلدية بيروت).

ولهذا ليس ما يمنع من تعديل المستودع المخصص لمنفعة كافة الأقسام الخاصة وجعله قسماً خاصاً بشرط موافقة إجماع المالكين.

---

الدكتور عصام نعمة إسماعيل

---