سعادة محافظ مدينة بيروت القاضي زياد شبيب المحترم

الموضوع: استحداث موقف سيارة في القسم المشترك

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 ١١على 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:

1- إن الأقسام المشتركة لا تقبل التجزئة ولا القسمة، ولا يجوز التنازل عن اي جزءٍ منها إلا بإجماع المالكين.
2- ترتبط الأقسام المشتركة حصراً بالأقسام الخاصة بحيث يحظر إجازة استخدام هذه الأقسام لغير مالكي الأقسام الخاصة.
3- إن أي تعديل في الأقسام المشتركة يجب أن توافق عليه الجمعية بأكثرية ٧٥% من أصوات المالكين.
4- إن المادة ١١ لم تحدد التعديلات التي تحتاج إلى أكثرية ثلاثة أرباع المالكين وأعطت أمثلة فقط حول التعديلات التي تطال الأقسام الخاصة غير المشتركة.

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

وقضت محكمة التمييز المدنية أن تخصيص جزء معين من الاقسام المشتركة للمنفعة الحصرية لأحد الاقسم الخاصة لا ينزع عن هذا الجزء وصفه كقسم مشترك ولا يغير في طبيعته القانونية ولا يؤدي الى اعتباره من الاجزاء غير المشتركة (محكمة التمييز المدنية الغرفة الثانية تاريخ ٢٠٠٦/٣/١٦، ذكره عفيف شمس الدين في كتاب المصنف في القضايا المدنية ٢٠٠٦ ص ٢٦١).

ولهذا لا يبدو واضحاً من النصوص القانونية أي حظر لتخصيص جزء من الأقسام المشتركة لصالح أحد الأقسام الخاصة على أن يبقى محتفظاً بطابعه كقسم مشترك، فإذا استحصل مالك أحد الأقسام على موافقة ثلاثة أرباع المالكين على تخصيصه باستعمال جزء من الأقسام المشتركة كموقف سيارة، فإن هذه الموافقة تتيح للإدارة الموافقة على طلبه بتسجيل حق الاستعمال المذكور على أن يبقى هذا الجزء المخصص قسماً مشتركاً.

وتبقى كلمة الفصل في صحة القرار المتخذ لمجلس شورى الدولة في حال المنازعة في صحة هذا القرار قضائياً بحيث يكون الحكم بمثابة التفسير القانوني الحاسم للمادة ١٢ من قانون تنظيم الملكية المشتركة.

هذا ما تبيّن أرفعه لسعادتكم لاتخاذ ما ترونه مناسباً من تدابير.

بيروت في ٢٠١٨/٢/١٣

عصام إسماعيل