

# النظام القانوني لاتحاد الملاك واتحاد الشاغلين

*Legal System for Both Unions  
of Real estate's Owners and leaseholders*

الكلمة المفتاحية : اتحاد الملاك، ملكية الشقق والطبقات.

*Keywords: Union of Real estate's Owners , Property of apartments and Floors.*

**م. م. محمد حامد محمود**

**كلية القانون والعلوم السياسية – جامعة ديالى**

*Assistant Lecturer. Mohammad Hamed Mohammad  
College of Law and Political Sciences-University of Diyala*

*E-mail: llawer57@yahoo.com*

## ملخص البحث

أزاء انتشار أزمة مستعصية للإسكان وانتشار ظاهرة التملك للشقق ورغبة في إطالة أعمار العقارات المقسمة لطبقات وشقق وضماناً لحسن إدارتها وحسن الانتفاع بها فإن الأمر يقتضي تنظيم العقارات مشتركة الملكية وذلك بسبب الإهمال بمرافق المبنى المشترك فتعطل الكثير منها وأصبحت مصالح المشتركين أنفسهم مهددة بهذه الأجزاء المشتركة بسبب عدم العناية الواجبة التي يجب أن يقوم بها ملاك هذه الشقق والطبقات ونظراً لأن القواعد التشريعية الواردة في القانون المدني غير كافية وغير مناسبة لحماية هذه العقارات لذلك لابد للمشرع أن يقوم بإصدار تشريع يتضمن إنشاء إتحاد للملاك وإتحاد للشاغلين يعالج تنظيم المباني ووضع استراتيجية عامة معتمدة للحفاظ على هذه العقارات ومعالجة المنشآت الآيلة للسقوط وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والخاصة بتحديد أعباء الصيانة والترميم للعقارات.

***Legal System for Both Unions  
of Real estate's Owners and leaseholders***

*Assistant Lecturer. Mohammad Hamed Mohammad  
College of Law and Political Sciences-University of Diyala*

***Abstract***

*Owing to the spread of thorny crisis of housing and the phenomenon of ownership for the apartments with the want to prolong the lives of real estate divided into floors and apartments in order to ensure a good management and a good utility. It is necessary to organize the Co-proprietorship of the real estate due to neglecting premises' facilities causing damages for many of them. Thus, the interests of the participants themselves were threatened by these co-parts because the owners of these apartments are being indifferent and paying no attention such problem. Since the legislative rules stated in the civil law are insufficient and not suitable for the protection of these properties. So, the legislator must issue a legislation involves establishing a Union for both the real estate's owners and for the occupants, leaseholders, as well. This Union is to addresses the organization of the premises and to put a general approved strategy for preserving them, maintaining the ramshackle structures, regulating the relationship between the lessor and the lessee and for determining the duties of maintenance and restoration of such properties.*