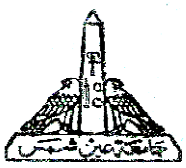


كلية الحقوق
قسم القانون المدني

# ملكية البناء المتعدد الملاك

دراسة مقارنة
" بين القانون المدني اليمني والقانون المدني المصري والفقه الإسلامي"
رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق

مقدمة من الباحث
## محمد علي محمد قيس

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة:

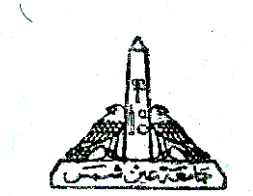
الأستاذ الدكتور : محمد المرسي زهرة. مشرفًا و رئيسًا
أستاذ ورئيس قسم القانون المدني . كلية الحقوق . جامعة عين شمس
عميد كلية القانون جامعة الإمارات العربية المتحدة (سابقا).

الأستاذ الدكتور : فيصل زكي عبد الواحد. عضوًا
أستاذ القانون المدني كلية الحقوق، ورئيس قسم العلوم الإقتصادية
والقانونية والإدارية البيئية معهد البيئة . جامعة عين شمس.

الأستاذ الدكتور : محمد عبد المنعم حبشي. مشرفًا وعضوًا
أستاذ الشريعة الإسلامية . كلية الحقوق . جامعة عين شمس.

الأستاذ الدكتور : محمد نجيب عوضين المغربي.
أستاذ الشريعة الإسلامية وكيل كلية الحقوق . جامعة القاهرة. عضوًا

1431هـ 2010م



**كلية الحقوق**

**قسم القانون المدني**

# صفحة العنوان

**اسم الطالب:** محمد علي محمد قيس.

**الدرجة العلمية:** الدكتوراه.

**القسم:** المدني.

**كلية:** الحقوق.

**الجامعة:** عين شمس.

**سنة التخرج:** 1431 هـ 2010م.

**سنة المنح:** 1431 هـ 2010م.

## الدكتــوراه

**اسم الطالب:** محمد علي محمد قيس.

**عنوان الرسالة:** ملكية البناء المتعدد الملاك.

**اسم الدرجة:** دكتوراه.

**لجنة المناقشة والحكم على الرسالة:**

**1. الأستاذ الدكتور: محمد المرسي زهرة.** مشرفًا ورئيسًا.

**أستاذ ورئيس قسم القانون المدني . كلية الحقوق . جامعة عين شمس**

**عميد كلية القانون جامعة الإمارات العربية المتحدة (سابقا)**

**2. الأستاذ الدكتور: فيصل زكي عبد الواحد.** عضوًا.

**أستاذ القانون المدني . كلية الحقوق . جامعة عين شمس.**

**3. الأستاذ الدكتور: محمد عبد المنعم حبشي.** مشرفًا وعضوًا.

**أستاذ الشريعة الإسلامية . كلية الحقوق . جامعة عين شمس.**

**4. الأستاذ الدكتور: محمد نجيب عوضين المغربي.** عضوًا.

**أستاذ الشريعة الإسلامية وكيل كلية الحقوق . جامعة القاهرة.**

**تاريخ البحث:** 1431 هـ 2010م.

**الدراسات العليا**

**ختم الإجازة :** أجيزت الرسالة : بتاريخ / /

**موافقة مجلس الكلية** موافقة مجلس الجامعة

## قال سبحانه وتعالى:

( يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لا تَدْخُلُوا بُيُوتًا غَيْرَ بُيُوتِكُمْ حَتَّى تَسْتَأْنِسُوا وَتُسَلِّمُوا عَلَى أَهْلِهَا ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَّكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ ) .

{ سورة النور الآية 27}

## الحمد لله

# فاتحة كل خير

# إهـــــــــداء

إلى من أحب العلم فدفعني إليه بكل ما يستطيع،

وأعطاني بإيثار وبلا منة

والدي

إلى قلب يشع حبًا، وإيمانًا،

ونفس تفيض طيبًا وحنانًا،

وأعطت ولم تبخل فعلمتني أن الحياة عطاء

والدتي

إلى من شاركتني الرأي،

وهانت معها المصاعب،

رفيق دربي

زوجتي

إلى زينة الحياة،

عز الأماني،وأغلى الأماني،

بسمة الحاضر،وبشارة الزمن الآتي

قرة عيني

أولادي

إلى كل من علمني حرفًا

أساتذتي

إلى بلدي الحبيب

اليمن

إلى بلدي الحبيب

مصر

أهدي هذا عرفاناً بجميلهم وتقديرا لعطائهم،

الباحث

# شكـر

**لا يسعني وقد منَّ الله علي بنعمة إتمام هذه الأطروحة المتواضعة، إلا السجود شكرًا لله سبحانه وتعالى لعظيم فضله وخيره فلا خير إلا منه ولا فضل إلا من لدنه.**

**ومن تمام الشكر لله؛ شكر كل من أعان وسدد، أو نصح وأرشد؛ لقول صاحب الخُلق العظيم: " من أوتي معروفًا فليذكره فمن ذكره فقد شكره ومن كتمه فقد كفره ". لهذا يطيب لي أن أرفع الشكر الجزيل لكل من:**

الأستاذ الدكتور: محمد المرسي زهرة .

**عميد كلية الشريعة والقانون . جامعة الإمارات العربية المتحدة ( سابقًا)، أستاذ ورئيس قسم القانون المدني . كلية الحقوق . جامعة عين شمس.**

**هذا العلم القانوني الشامخ في مصر والوطن العربي، الذي أثرى المكتبات بمؤلفات تنطق فكرًا وتظهر عمقًا، هذا الفقيه الذي أسرني بسعة صدره، وجم تواضعه، وحسن تعامله، وما تعهدني به من رعاية نادرة، تجسدت فيها كل معاني العطاء بدءًا من قبوله الإشراف على الرسالة وطول مراحل إعدادها وحتى تمامها على النحول الذي ظهرت عليه، وعلى كل ما بذله معي من جهد ونصح وإرشاد، فهو صاحب الفضل في إنجاز هذه الرسالة وخروجها إلى النور، فلم يبخل علي بجهد رغم أعبائه ومسئولياته العلمية والعملية، فقد فتح لي بابه وقلبه وعقله، وأمدني بالعديد من المراجع والحق أقول أن بصماته واضحة المعالم على كل صفحة من صفحات الرسالة.**

والأستاذ الدكتور: محمد عبد المنعم حبشي.

**أستاذ الشريعة الإسلامية، بجامعة عين شمس. إنه لموضع فخر لرسالتي هذه أن ترقى بهذا العالم الجليل الذي أدين له بالفضل منذ الوهلة الأولى التي عرضت فيها خطة الرسالة على سيادته، فقد سبق تواضعه علمه كيف لا وسيادته أحد أبرز علماء الفقه الإسلامي في الوطن العربي، وصاحب مؤلفات علمية قيمة وكلمات صادقة مخلصة تلتقطها الأسماع وتعيها القلوب، حسن المعاملة كريم الأخلاق قد فتح لي مكتبه ومكتبته وزودني بالمراجع وغمرني بعطفه الكبير وفرَّغ لي من وقته الثمين الساعات الطوال لمناقشة مواضيع الرسالة، واستجلاء ثناياها؛ بآفاق العالم، وصبر المعلم، وكرم الحليم، آملا أن تصادف في سعة علمه، وعظيم حلمه، وعميق رؤيته قبولا طيبًا.**

**وأحمد الله أن هيأ للإشراف على هذه الرسالة هذان العالمان الجليلان، وهو من دواعي فخري واعتزازي، فقد أحسنا توجيهي وأسديا لي نصائح غالية أرجو أن أكون قد نفذتها وسرت على منوالهما، والحق أقول أنهما ما توانيا في حثي ودفعي للعمل بجد وإجتهاد، وقد كنت حريصاً كل الحرص على الرقي بكتابتي بقدر هذا المستوى ومثلت غيضًا من فيض علمهما، وقليل من كثير معرفتهما، وأعترف أنه لولاهما ما ظهر هذا العمل للنور.**

**فلهما مني الشكر الذي ليس له حدود والتعبير عنه فوق طاقتي لأني لم أوت من البيان ما يؤهلني أن أو فيهما حقهما من التقدير والوفاء والعرفان، وما أكنه لسيادتهما من إعزاز وإكبار وإجلال، فمن الله الأجر والثواب والإحسان، في ميزان حسنتهما بأذن السميع العليم، داعياً لهما بموفور الصحة والعافية لمواصلة رسالتهما العلمية.**

**وكم أسعدني وشرفني أن أشترك في المناقشة والحكم على هذه الرسالة وتحمل عناء قراءتها، فقيه بارز وعالم كبير من أعلام القانون:**

الأستاذ الدكتور/ فيصل زكي عبد الواحد.

**رغم كثرة مشاغله ومهامه ليمنحني شرف الإفادة من أرآئه السديدة، وتوجيهاته القيمة، فجزاه الله عني خير الجزاء، وجعله ذخرًا للعلم وأهله.**

**ومن حسن حظي أن يشترك في الحكم على هذه الرسالة اسم مرموق وعلم من أعلام الشريعة الإسلامية:**

الأستاذ الدكتور/ محمد نجيب عوضين المغربي.

**ليمنحني شرف الإفادة من نصائحه العلمية القيمة وأنني أقدر له أن خصني من ثمين وقته رغم عظيم مشاغله ومهامه فجزاه الله عني خير الجزاء وجعله مصباحًا يشع علمًا وفكرًا للعلم وأهله.**

**كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر والتقدير لكل من أسهم وأعان في إعداد هذه الرسالة وأخص بالذكر قيادة وكوادر هذه المؤسسة العلمية الرائدة جامعة عين شمس وبالأخص كلية الحقوق، وكل العاملين في هذه الكلية رؤساء ومرؤوسين الذين وجدتهم من أحسن الناس أدبًا وأكثرهم تعاونًا، ولا يفوتني أسرة مكتبة كلية جامعة عين شمس، ومكتبة جامعة القاهرة، ومكتبة جامعة صنعاء؛ لدورهم الفعال لمعاونتهم الصادقة لي في البحث والعثور على ضالتي من المراجع التي كنت أبحث عنها.**

**كما أنني أتقدم بالشكر الكبير لأهلي جميعًا، الذين تحملوا معي عناء الغربة والبعد عن الأهل والوطن أخص بالذكر زوجتي الفاضلة التي لها الفضل الكبير عليا فجزاها الله عني خير الجزاء. والشكر والثناء الجزيل لأبي وأمي وأولادي وأخوتي وأخواتي، الذين أعانوني بالعون المادي والمعنوي لاسيما الدعاء، وكذلك لكل من قدم النصيحة من الأهل والأصدقاء، حتى خرجت بهذه الصورة التي أرجو أن تنال رضاء وتقدير من يطلع عليها.**

**كما أجد انه من الواجب أن أتقدم بالشكر والثناء العميق إلى بلدي العظيم مصر الكنانة بلد العلم والعلماء ومهوى الأفئدة شكرًا يضم شعبها المضياف ركن الأمة العربية الركين وحصنها المتين، وإلى قياده هذه البلدة الطيبة وعلمائها**

**وجميع مؤسساتها العلمية على كل ما يقدم لأبناء اليمن، وعلى الاحتضان الدافئ، والكرم الأصيل ونبل الأخلاق التي حظيت بها منذ دخولي مصر بسلام آمن مطمئن وطيلة مدة إقامتي فيها، سائلاً الله أن يعينني على حفظ العهد ورد جزء من الجميل.**

**وأقف إجلالاً لبلدي الغالي وطني الحبيب اليمن، بلد الإيمان والحكمة ولشعبها الطيب الذي منحني المنحة الدراسية وتحمل معي نفقات الدراسة، ولمؤسسات الشعب اليمني وأخص بالذكر قيادة وكوادر وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، ووزارة المالية على ما بذلوه من جهد لتسهيل وتذليل لي ولكل الدارسين كل الصعاب.**

**ومن الواجب أن أقدم الشكر والتقدير للسفارة اليمنية وأخص بالذكر الملحقية الثقافية رؤساء ومرؤوسين على ما يبذلونه أيضًا من جهد لتذليل كل الصعاب للدارسين، فجزآهم الله عنا كل خير.**

**الباحث**

# المقدمة

الحمد لله مالك السماء والأرض، والمستخلف عباده في الأرض، والحمد لله الذي وضَّح لنا شرائع دينه، ومنّ علينا بتنزيل كتابه، وأمدنا بسنة رسوله، والحمد لله الذي وفق أئمة كل عصر لتحرير الأحكام، والحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له وأن محمدا عبده ورسوله، صلى الله وسلام عليه، وعلى آله وأزواجه وذريته وأصحابه، ومن عمل بهديه إلى يوم الدين.

**الموضوع وأهميته:**

التملك غريزة من الغرائز المتأصلة في الإنسان، ولهذا أصبحت الملكية في ذاتها بصورة عامة وملكية البناء المتعدد الملاك . الذي نقصد به ملكية الطبقات والشقق والمحلات . بصورة خاصة محل اهتمام كثير من الدراسات القانونية، ونظام تملك الطبقات عرف من قديم الزمن منذ أن تطور بناء الدور وصارت الدار الواحدة تشمل أكثر من طبقة، وفي عصرنا الحاضر تطور البناء الرأسي ليلبي حاجة الناس للمسكن.

وتحت ضغط الحاجة للمسكن وخاصة بعد الحرب العالمية الأولى[1] ظهرت صورة تملك الطبقات والشقق، فلقد تضافرت جهود كثيرة لتشييد مباني متعددة الطبقات ذات وحدات متعددة، وتطور هذا النوع من البناء حتى أصبح يعتبر من سمات هذا العصر، ومن مظاهر نهضته العمرانية التي اتجهت نحو التعالي في البنيان بالصورة التي نعهدها ونشاهدها في أغلب مدن العالم، حيث وصل إلى ذروته مع أواخر القرن العشرين. ومع دخول العالم في قرن جديد يموج بالمتغيرات الحضارية والثقافية والاقتصادية نشهد مزيدا من البناء العالي الذي

---

(1) الحرب العالمية الأولى ما بين 1914م . 1918م.

أصبح يُلبي الغرور البشري والرغبة في الارتفاع إلى عنان السماء، وينم على التفاخر والتميز والتقدم[1].

ولهذا فإن البناء الرأسي لم يعد مقصورا على ما كان في السابق حلا لأزمة الإسكان، لكنه أصبح في الوقت الحالي ظاهرة عمرانية في أسلوب البناء بشكل عام، حتى وصل إلى أقصى ارتفاع ممكن، وقد ساعد على ذلك ما توصل إليه العقل البشري . بفضل الله سبحانه وتعالي . من تطور هائل في جميع المجالات المتعلقة بالبناء[2].

والوضع التقليدي لدراسة ملكية البناء المتعدد الملاك، هو حيث دراسة الملكية على الشيوع وعلى الأخص الشيوع الدائم[3] . الشيوع الإجباري . ولما كان النظر إلى هذه الصورة من الملكية العقارية أنها صورة غير مألوفة وغير مرغوبًا فيها، فقد أولاها المشرع اليمني وكذلك الفقه قدرًا محدودًا من الاهتمام.

---

(1) د. وهيبة عبد الفتاح محمد، جغرافية العمران، 1984م، منشأة المعارف الإسكندرية، ص19وما بعدها.

د. هدى سعيد النمر، القيود التي ترد على تصرفات مالك المبنى المقسم إلى شقق وطبقات، دراسة في القانون رقم 136 لسنة 1981م، الخاص بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، 1989م، ص176.

(2) لم يوجد تعريف رسمي للبناء العالي مع أنه وصل إلى أقصى ارتفاع بحيث أصبح مؤهلا بأن يطلق عليه ناطحات سحاب، وبعد ميلاد أول ناطحة سحاب " هوم انشو رنس بلدنغ " بمدينة شيكاغو الأمريكية عام 1848م شهد مطلع القرن العشرين منافسات حقيقية لتشييد أعلى بناء في العالم، وبلغ ذروته مع بداية القرن الواحد والعشرين حيث شهدت دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة ميلاد أعلى برج في العالم وهو ( برج خليفة ) الذي بلغ ارتفاعه 828م، افتتح رسميًا بتاريخ 4 يناير2010م.

(3) د.أحمد عبدا لعال أبو قرين، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات في حقوق الملاك على أجزائها المفرزة والمشتركة، دراسة تطبيقية في ضوء الفقه وأحكام القضاء والتشريع المقارن، ط1، 2001 م، دار أبو المجد للطباعة، ص1.

وملكية البناء المتعدد الملاك تعد ظاهرة اجتماعية حديثة في اليمن . رغم أن ملكية الطبقات ذاتها ليست بالحديثة فيه . أخذ في الانتشار في جميع المدن الرئيسية والثانوية وبالتالي يحتاج إلى العديد من البحوث التي تتصدى لإيجاد الحلول لمشكلاته.

وحيث أن البحث العلمي يبدأ بظاهرة اجتماعية فرضت نفسها وتشير إلى أن هناك مشكلة تتطلب الحلول المناسبة، ويعتبر تحديد المشكلة من أهم المراحل التي يمر بها البحث، ومدى أسهام البحث في حل هذه المشكلة التي أصبحت تؤرق بال المجتمع[1].

ولهذا فظاهرة البناء المتعدد الملاك بتعدد وحداته هي المشكلة القانونية تكمن مشكلتها في عدم تنظيمها بأحكام مستقلة أو ضمن القانون المدني يواكب تطورها وحضورها، ولهذا سوف نحاول تتبع أحكامها في الفكر القانوني والفقهي، فملكية البناء المتعدد الملاك نظم في القانون المدني اليمني رقم 14 لسنة 2002م[2] بالصورة البسيطة بما يعرف بملكية السفل والعلو، وفقا لنظام الفقه الإسلامي على أساس تقسيم البناء إلى طبقات يملك كل مالك طبقة بصورة مستقلة عن باقي الطبقات بما فيها من جدران، ولصاحب الطابق العلوي حق القرار على الطابق السفلي[3].

---

(1) د.حسين الحاج حسن، علم الاجتماع الأدبي، ط2، 1986م، المؤسسة الجامعية للنشر والتوزيع، بيروت، ص103.

(2) صدر بتاريخ 27 محرم 1423هـ الموافق 10 ابريل 2002م. ونشر في الجريدة الرسمية العدد 7 جـ1، 2002م.

(3) د.محمد بن محمد الغشم، محاضرات في حق الملكية في القانون المدني اليمني، 1428هـ 2007م، دار الفكر المعاصر، ص131 وما بعدها.

د.مأمون أحمد الشامي، حق الملكية في القانون المدني اليمني، الملكية بوجه عام . صورها . أسباب كسبها، ط2، 1425هـ 2004م، دار الفكر العربي، صنعاء، ص200.

وفي الملكية المشتركة التي يتعدد فيها ملاك الشيء الواحد، لم يحرم المشرع على المالك أن يقسم طبقته أو شقته وأن يتصرف في أجزائها إلى أشخاص متعددين، فيجوز له ذلك، ولا يقبل اعتراض الملاك الآخرين الذين يدعون أن من شأن هذا التقسيم انتقاص من قيمة البناء في مجموعه نتيجةً لتزايد عدد الملاك فيه أو بتحول بعض طبقاته من مساكن فاخرة إلى متوسطة أو أقل من المتوسطة. على أن يصح الاتفاق بين الملاك على منع التجزئة، ويكون هذا ارتفاقًا مقررًا على كل طبقة أو شقة لفائدة الطبقات أو الشقق الأخرى منها، ويجوز التخلص من هذا الارتفاق بزوال الفائدة منه، وكذلك إذا بقيت له فائدة محددة لا تتفق مع الأعباء الواقعة على العقار الخادم، مثال ذلك تشييد بناء في حي من الأحياء الغنية ثم تحول الحي بمرور الزمن إلى حي شعبي، بحيث أصبح لا يؤثر في قيمة البناء إن تقسم شققه إلى مساكن صغيرة[1].

والواقع العملي كشف عن ملكية البناء المتعدد الملاك كثير من المشكلات القانونية التي تعجز النصوص القانونية القائمة من استيعابها، وإزاء عدم كفاية الأحكام القائمة، فإنه ينبغي أن نتلمس الحلول في الفقه الإسلامي، أو بمقتضى العرف، أو بمقتضى العدالة مع الاستئناس برأي من سبق لهم اجتهاد من علماء فقه الشريعة الإسلامية والنظام العام والآداب العامة وفقا لما تقضي به المادة

---

(1) د.إسماعيل غانم، الحقوق العينية الأصلية، جـ1، حق الملكية، 1959م، مكتبة عبد الله وهبه، ص296.

نصت المادة 1349 مدني يمني على ما يلي: " إذا جزئ العقار المرتفق به، بقى الارتفاق واقعًا على كل جزء منه إلا أن يتعين الحق في جزء أو أجزاء مخصوصة منه يكون استعماله واقعًا عليها دون غيرها، فإن الحق ينتهي بالنسبة للأجزاء الأخرى التي لا يقع عليها، استعماله، وإذا جزئ العقار المرتفق بقي الإرتفاق مستحقًا لكل جزء منه في عين ماكان، ويكون استعمال الحق واقعًا عليه دون زيادة في الأعباء على العقار المرتفق به، وإذا أصبحت بعض الأجزاء غير محتاجة إلى الإرتفاق زال الحق بالنسبة لها".

الأولى من القانون المدني اليمني[1]. لنغطي النقص الموجود في التشريع اليمني فيما يخص ملكية البناء المتعدد الملاك بتعدد وحداته؛ لأن هذا النوع من الملكية لم يكن له أهمية تذكر في الساحة اليمنية، بخلاف ما هو عليه في الواقع المصري الذي يزخر بالعمارات الشاهقة المتعددة الوحدات، ولهذا فقد نالت اهتمام المشرع فنظمها بأحكام توائمها سواء في قوانين خاصة، أو ضمن القانون المدني وهو من التشريعات التي لها سبق في هذا المجال؛ ولهذا سوف نستهدي بالتقنين المدني المصري كونه يعتبر أصلا للقانون اليمني[2]، وهذا ما يبرر المقارنة به.

دواعي اختيار هذا الموضوع:

أشير أولا أن استعمالنا لاصطلاح ملكية البناء المتعدد الملاك لا يرجع إلا لكونه استعمالا مألوفا، فهو يتسع لكافة الأغراض التي يمكن أن تعد لها الأبنية، ولذلك يمتاز عن اصطلاح ملكية الطبقات، أو ملكية الشقق.

فاصطلاح ملكية الطبقات يقتصر على البناء متعدد الأدوار، والطبقة في المبنى قد تتكون من أكثر من شقة، كما أن استعمال اصطلاح شقة ليست هي الهدف، ولكن الهدف هو تتبع الملكية الخاصة في البناء المتعدد الملاك بتعدد

---

(1) نصت المادة 1 من القانون المدني اليمني على ما يلي: " يسري هذا القانون المأخوذ من أحكام الشريعة الإسلامية على جميع المعاملات والمسائل التي تناولها نصوصه لفظًا ومعنى، فإذا لم يوجد نص في هذا القانون يمكن تطبيقه يرجع إلى مبادئ الشريعة الإسلامية المأخوذ منها هذا القانون، فإذا لم يوجد حكم القاضي بمقتضى العرف الجائز شرعًا، فإذا لم يوجد عرف فبمقتضى مبادئ العدالة الموافقة لأصل الشريعة الإسلامية جملة، ويستأنس برأي من سبق لهم اجتهاد من علماء فقه الشريعة الإسلامية، ويشترط في العرف أن يكون ثابتًا ولا يتعارض مع مبادئ الشريعة الإسلامية والنظام العام والآداب العامة ".

وانظر د. مأمون الشامي، المرجع السابق، ص200 هامش1.

(2) د.محمد بن محمد الغشم، المرجع السابق، ص18.

وحداته، والأجزاء المشتركة في المبنى ذاته، ومن هنا كان اصطلاح ملكية البناء المتعدد الملاك أكثر تعبيرا في نظر الباحث.

مما تقدم وبعد أن استبان لنا ما يمكن أن يكون لموضع البحث من أهمية، يتضح وجه اختيارنا لموضوع الدراسة ( ملكية البناء المتعدد الملاك ) لتحقيق غاية أقصدها وهي مصلحة المجتمع، وكذلك مصالح الأفراد، وأن تكون هذه الأطروحة نافذة تطل على هذه الصورة من الملكية والتي تعتبر بحق ظاهرة تستحق الدراسة، هذا من ناحية ومن ناحية أخرى لفت نظر المشرع بوجود ظاهرة تحتاج إلى أحكام خاصة تنظمها، فنتوخى أن تكون تمهيدا لأن يصدر لها قانونًا خاصًا بها.

ولهذا أحاول الإسهام ولو بالقدر المحدود المتواضع من إبراز ذاتية هذه الصورة من الملكية، التي بحق تتطلب تحديثًا للأحكام التي تنظمها؛ لمواكبة انتشارها وتطوير العلاقة بين ملاكها، وتنظيم سلطات ملاكها سواء ما يتعلق بالملكية المفرزة أو الملكية المشتركة في البناء الواحد، ومعرفة حقوق والتزامات كل منهم تجاه الآخرين، وإدارة الأجزاء المشتركة.

من الاعتبارات التي حفزتنا لدراسة هذا الموضوع ما يلي:

- تزايد انتشار هذا النظام من البناء في اليمن، ولهذا نحاول المساهمة في أخراج مبدأ ملكية البناء المتعدد الملاك إلى الوجود القانوني والفقهي بالشكل المقبول.
- التنظيم المقتضب لهذه الصورة من الملكية في القانون المدني اليمني الجديد رقم 14 لسنة 2002م، في حين أن لهذا النظام صدى لدى كثير من التشريعات الوضعية في الدول العربية، فوجدت أحكام تنظمها بصورة تتطابق مع روح الفقه الإسلامي ولا تخرج عنه؛ لأن موضوع ملكية البناء المتعدد الملاك من المواضيع الهامة التي تمس حياة الناس العملية.