

دراسات في القانون الخاص

الدراسة الثالثة: إدارة المال الشائع إدارة عادية في القانون الأردني

د. محمد ناجي الطراونة

تعتبر الملكية الشائعة صورته من صور الملكية بوجه عام، وهي حالة طارئة، واستثنائية على الاصل الذي يجب ان تكون الملكية فيه ملكية مفرزة دون وجود شركاء، الا ان الشيوخ حالة لا بد منها والملكية الشائعة هي ان يمتلك اثنين او اكثر عقارا على الشيوخ في ما بينهم ويكون لكل منهم حصته في هذا العقار ولكنها مشتركة مع باقي الشركاء على الشيوخ دون تحديدها من شيء مادي. والشركاء على الشيوخ يعدون مُلاكاً بكل ما تعني الكلمة فلهم حق استعمال المال الشائع، واستغلاله، والتصرف فيه ضمن حدود معينة تفضيها حالة الشيوخ.

وقد اخترت البحث في حق الشركاء في إدارة المال الشائع، وتحديد الاغلبية اللازمة لإدارة المال الشائع إدارة عادية.

ويثير هذا الموضوع العديد من الصعوبات والتساؤلات ومنها على سبيل المثال: مدى حق الشركاء في إدارة المال الشائع إدارة عادية، وما المقصود بالإدارة العادية، والفرق بينهما وبين الإدارة غير العادية، وفي حال تحقق الاغلبية المطلوبة ما هي الضمانات التي قدمها المشرع للأغلبية، وقبل الحديث عن هذه الإدارة سأنتقل إلى صفحات محددة لبيان أهمية الشيوخ، ووظيفته وأهم الصور الشائعة في الملكية، وهي: التصرف في المال الشائع كله او جزء منه، كون الشيوخ واسع الانتشار في البلاد العربية، بسبب الميراث او الوصية او العقد او الاستيلاء او الالتصاق.

وستكون هذه التساؤلات وغيرها محور دراستنا في هذا البحث علنا نجد اجابات شافية لهما تفيد المهتمين في هذا الجانب وسأركز في دراستي على الاغلبية اللازمة لإدارة المال الشائع إدارة عادية دون التطرق إلى حقوق الشركاء في استعمال التصرف في المال الشائع، وإدارته إدارة غير عادية، الا بالقدر الضروري والعارض التي تفضيها هذه الدراسة، وبناء على ما تقدم سأقوم بتقسيم دراستي هذه إلى مبحثين كل مبحث في مطلبين.

تخصص المبحث الاول: في مفهوم الملكية الشائعة وطبيعتها القانونية، ومدى حق الشركاء في إدارة المال الشائع إدارة عادية وكيفية إدارة المال الشائع إدارة عادية بالمقارنة مع الادارة غير العادية في التشريع الأردني والمقارن وذلك من خلال مطلبين.

تخصيص المبحث الثاني: في الطبيعة القانونية ومفهوم التصرف في المال الشائع في القانون المدني، وتصرف الشريك في حصته الشائعة وبجزء مفرز من المال الشائع وبالتصرف بالمال الشائع جميعه واسترداد المال الشائع وذلك من خلال مطلبين.

◆ إشكالية البحث

إذا كانت الملكية الشائعة تعني ان يكون المال مملوكا لعدة اشخاص وفي نفس الوقت فإن السؤال الذي نطرحه هو هل وجود الشيوخ في الملك يمنع أصحابه من التصرف فيه؟
ثم من الذي يحدد لنا ان هذا المال الشائع شيوعا اجباريا او اختياريا؟
ما هي حدود سلطة التصرف في المال الشائع؟
هل حدود سلطة التصرف هي حدود ضيقة ام انها حدود واسعة مثلها مثل الملكية الفردية؟
وما هو الضابط في كل التصرفات؟

ثم ان الوصول إلى ازالة هذا الشيوخ عن طريق دائرة تسجيل الاراضي يؤدي إلى اطاله امد التقاضي؟
وذلك لان لكل شريك حقا في المال الشائع يماثل في طبيعته حقوق الشركاء الاخرين فإذا استغل احدهم بإدارة المال الشائع كان ذلك اعتداء على حقوق باقي الشركاء فلا بد من اجماعهم ونظرا إلى تعذر الاجماع في اغلب الاحوال، كذلك تعاصر الحقوق المتساوية للشركاء على الشيء الواحد غالبا ما يؤدي إلى التنافس فيما بينهم في الحصول على منفعتهم وهذا ما يؤدي إلى الحد من قيمه هذه المنفعة ان لم يعطها بالكامل لأجل ذلك كان لا بد على المشرع ان يضع تنظيما خاصا للملكية الشائعة يراعى فيه التوفيق بين تمكين الملاك على الشيوخ من ممارسه سلطات التصرف والاستعمال والاستغلال.

◆ أسئلة البحث

من خلال استعراض اشكاليات البحث المتعلقة بالأحكام الخاصة بالملكية الشائعة والتصرفات الواردة عليها نستطيع ان نطرح العديد من التساؤلات التي فيها:
١. التعريف بالملكية الشائعة في القانون الاردني.
٢. ايضاح الصيغة القانونية للمال الشائع في القانون الاردني وبعض المذاهب.
٣. المقصود بالتصرف والاسترداد الوارد على المال الشائع.

◆ أهمية الدراسة:

تكم أهمية الدراسة في ان المال الشائع سيكون سببا للكثير من الانتكاسات، والخلافات، والمشاجرات، بين الشركاء في إدارة المال الشائع، او التصرف فيه او استغلاله لذلك تجد أن العدالة تحمي المال الشائع والانسان بوقت واحد بحيث تقسم المال الشائع بين الشركاء لينفرد كل واحد منهم بحصته ما لم يكن هذا

التقسيم فيه اضرار للمنشأة وعدم استغلال، وكذلك موت احد الشركاء يؤدي إلى زياده عدد الورثة، وعدد المالكين للمال الشائع مما يؤدي إلى تناقص الحصص إلى الحد الذي يحول دون تقسيم المال الشائع، ونظرا لأهمية هذا الموضوع في حياتنا العملية رأيت ان يكون موضوع بحثي هذا إدارة المال الشائع إدارة عادية.

♦ أهداف البحث:

١. دراسة الماهية القانونية للمال الشائع وبيان طبيعته القانونية.
٢. بيان أحكام الملكية الشائعة في القانون الوضعي.
٣. إيضاح في بعض احكام التصرفات بالمال الشائع.
٤. الوصول إلى نتائج وتوصيات تؤدي إلى أفضل الحلول المتعلقة بالملكية الشائعة في القانون الأردني.

♦ منهجية الدراسة:

سيكون المنهج الذي اعتمد عليه في دراستي هذه هو المنهج الوصفي التحليلي، من خلال تحليل وتمحيص موقف القانون الاردني، ومضامين النصوص القانونية، ذات العلاقة ومراميها، وتحليل اراء الشراح، وسأحاول مقارنة هذه النصوص ذات العلاقة في التشريع الاردني ببعض التشريعات العربية المقارنة، وكذلك في قانون الملكية العقارية الأردني.

♦ الدراسات السابقة:

- وقد رجعت في هذا البحث المتواضع إلى عدد من الدراسات السابقة التي تتضمن هذا العنوان وشاركت هذا الموضوع واثرت وأهم هذه الدراسات:
- براءة يحيى ابو رحية، حق الشريك في التصرف بحصته العقارية الشائعة تصرف غير ناقل للملكية، جامعة مؤتة، كلية الحقوق، ٢٠١٦.
 - خالد سلطي نواف السنجلاوي، تصرف الشريك في الملكية الشائعة ودراسة قانونية فقهية مقارنة، جامعة الشرق الاوسط، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، ٢٠١٣.

○ المبحث الاول: مفهوم الملكية الشائعة وطبيعتها القانونية

• المطلب الاول: مفهوم الملكية الشائعة

لا بد من التطرق بداية لتوضيح المقصود بالتملك اولا تملك في اللغة: ينصرف إلى ملك الشيء نحو تملكه اذا احتوى وكان قادرا على الاحتفاظ به.^(١)

اما الملكية فهي: من الملك او التملك يقال بيدي عقد ملكية هذه.^(٢)

وملك الشيء ملكاً حازة او أنفرد بالتصرف فيه فهو مالك.^(٣)

يتبين من هذه النصوص مفهوم التملك، وهو احتواء الشيء والتصرف فيه منفعة واستغلالا.

في القانون المدني نصت المادة (١٠٣٠) من القانون على انه: مع مراعاة احكام الحصاص الإرثية لكل وارث اذا تملك اثنان او اكثر شيء بسبب من اسباب التملك دون ان تفرز حصة كل منهم فيه فهم شركاء على الشيوع، وتحسب حصة كل منهم متساوية اذا لم يقد الدليل على غير ذلك.^(٤)

فالأصل في الملكية ان تكون مفرزة بمعنى ان يكون المال مملوكا ملكيه تامه لشخص واحد في الشيوع (بوجه عام يتحقق عند تعدد اصحاب الحق العيني على شيء واحد وهذا الشيوع لا يقتصر على الملكية بل يتحقق كذلك في غيرها من الحقوق العينية الأصلية كالانتفاع والارتفاق)، ومثال الشيوع والانتفاع: تنازل مالك الرقبة عن حق الانتفاع لأكثر من شخص كما لو تنازل الاب عن منفعة احد عقاراته لاحد ابناؤه، ومثال الشيوع للارتفاق: اذا تقرر حق الارتفاق بالمرور لعدة ملاك عقاراتهم محسوبة عن الطريق العام فان الارتفاق يكون شائعا بينهم وبذلك في الشيوع لا يقتصر على الملكية.

وقد ورد في القانون الإنجليزي بان الملكية الشائعة هي: ان يكون شيء مملوكاً لعدة اشخاص في وقت واحد.^(٥)

يتضح من استقراء هذه النصوص مفهوم الملكية الشائعة، وهي صورة من صور الملكية يكون فيها شيء مملوكا لأكثر من شخص، دون ان يتعين لكل منهم نصيب مادي محدد، وانما يكون لكل منهم حصة شائعة فيه، يرمز لها بنسبة حسابية كالنصف والتثلث والربع وغير ذلك، وقد تكون هناك شبه بين الملكية الشائعة، وبعض من صور الملكية الاخرى ولكن اساس هذا التميز يتمثل في انه حين يوجد شيء واحد مملوك في وقت واحد إلى شخصين او اكثر فان الملكية تكون جماعية شائعة ومصادر هذه الملكية الشائعة هي ذاتها مصادر الملكية الفردية في العقد الوصية والميراث والحيازة، ولكن اكثر هذه الاسماء انتشارا هو الميراث في ضوء هذا المفهوم، وهذه المصادر لا تعد ملكية الطبقات ملكية شائعة، وذلك لأنها غير شائعة او بعض اجزاءها كما هو الحال في بناء طبقات متعددة ويملكها عدة اشخاص.

(١) القاموس المحيط، الفيروز ابادي، الجزء ٢، مؤسسة الحلبي وشركاه للنشر والتوزيع، القاهرة، صفحة (٣٢٠).

(٢) المعجم الوسيط، الجزء ٢، معجم اللغة العربية القاهرة ١٩٨٥ صفحة (٩٢١).

(٣) المعجم الوسيط المرجع السابق من ذات الصفحة.

(٤) انظر المادة (١٠٣٠) مدني اردني.

(٥) د. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، ط١٣، ٢٠١٧ الهامش ص ٥٥.

حيث يكون كل واحد من هؤلاء يملك على سبيل الانفراد الطبقة العائدة له، يملك على سبيل الشيوخ الارض وملكية اجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك في ملكية الطبقات وهي مزيج بين الملكية الفردية والملكية الشائعة، وتخول الملكية الشائعة اصحابها سلطات متعددة، وهي سلطات تخضع في ممارسته لقيود متبادلة بين الشركاء نظرا لوقوعها على محل الواحد وهذا هو الفارق الاساسي بين الملكية المعززة والملكية الشائعة، اي انه إدارة المال الشائع لا تتيسر في الاصل الا بالإجماع اذا كان الشيوخ من الامر غير المرغوب فيها.⁽¹⁾

وتنص المادة (103) من قانون الملكية العقارية الاردنية، اذا تعذر اتفاق جميع الشركاء على قسمة العقار المملوك على الشيوخ، وتوافرت اسباب مبرره تدعو إلى قسمته، لإنهاء حالة الشيوخ فيه، يجوز قسمة العقار بطلب يقدم إلى مدير التسجيل والذي يقوم بإحالته إلى لجنة ازالة الشيوخ في العقار.

١. ملكية ثلاث ارباع الحصص في العقار على ان يبلغ طلبهم إلى بقية الشركاء فان اجازوه اجريت القسمة واذا رفضوا امتنعوا عن ابداء رأيهم في تنفيذ القسمة ولهم اقامة الدعوى للمطالبة بالتعويض، عما لحق بهم من ضرر في ما يخص قسم تخصيص الحصص المفردة لدى المحكمة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسجيل القسمة، يتضح من هذا النص انه على الشركاء في الشيوخ قسمة العقار بينهم اذا كان هناك اسباب تأخر قسمة هذا العقار المشتركة، للانتفاع به او استغلالها او التصرف فيه وذلك من خلال تقديم طلب لمدير التسجيل يقدم الطلب من مجموعة ثلاث ارباع من الشركاء ويبلغ باقي الشركاء بهذا الطلب فاذا وافق الشركاء على هذه القسمة وتم الانتفاع بها أما اذا لم يوافق الشركاء على هذه القسمة يحق لهم اقامة الدعوى عند تعرضهم للضرر نتيجة هذه القسمة تقدم هذه الدعوى (دعوى الضرر) للمحكمة المختصة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسجيل القسمة.⁽²⁾

■ الطبيعة القانونية للملكية الشائعة

لا يمكن اعتبار الملكية الشائعة على انها ملكية جماعية، وان كانت تتضمن ما يشير إلى جماعية المتشايخين فيها، من خلال تقرير حق الاغلبية في القيام بأعمال الإدارة المعتادة، لان مجموع الشركاء لا يتمتع بالشخصية القانونية، بحيث يجعل منه شخصاً مستقلاً عن باقي الشركاء، فلا يمكن اعتبار مجموع الشركاء صاحباً للحق من دون وجود هذه الشخصية، ذلك لان الحقوق لا تثبت الا للأشخاص القانونية، زيادة على ذلك ان الشيء المملوك على الشيوخ لا يملكه الشركاء مجتمعين، بل يملك كل شريك حصته فيه

(1) د. محمد وحيد الدين سوار شرح القانون المدني الحقوق العينية الاصلية صفحة ٣٥٩ منشورات جامعة دمشق.

(2) انظر المادة ١٠٣ قانون الملكية العقارية الاردني المبحث الاول.

وهذا الذي يميز الملكية الشائعة من الملكية المشتركة، او الجماعية كما ان الملكية المشتركة لا تنشأ الا بالاتفاق اي بالإدارة المشتركة للشركاء، اما الملكية الشائعة فقد تنشأ دون وجود هذا الاتفاق السابق، كما في تملك الثاني من قبل الورثة قبل تقسيمها، وهذا هو ما يميز الملكية الشائعة عن الملكية عن المشتركة او الجماعية^(١) في كل من الملكية الشائعة والملكية المؤسسة هي: ملكية فردية فلا يوجد اختلاف بينهما من حيث الطبيعة القانونية، لان المالك في الملكية المفردة هو شخص واحد سواء كان طبيعياً او معنوياً، وان المالك على الشيوع هو شخص واحد سواء يملك حصته في الشيء ويملك غيره من الشركاء وباقي الحصص، (يكون هذا الاختلاف في مدى السلطات التي يتمتع بها المالك، فلكل منهما الامر الذي يؤثر في مضمون الحق مما يجعل منه حقيقين متميزون تشملهما طائفة واحدة وهي الملكية الفردية لان الشيوع حالة من احوال الملكية يكون فيها الشيء كل الملكيات فردية متعددة بتعدد الملاك.^(٢))

■ نهاية الطبيعة القانونية

فان القيام بأعمال الإدارة المعتادة يفترض ان يكون صادراً من له الحق في ذلك بوصفه مالاً لهذا المال او صاحب حق عيني عليه، وهذا يحتم علينا ان نتوقف على طبيعة حق الشريك في الملكية الشائعة. ففي الفقه الاسلامي تعد شركة الملك هي التعبير الصادق عن الملكية الشائعة وهو مقتضى احكامها ان اموال هذه الشركة تكون مملوكة لجميع الشركاء من دون ان يكون للمجموع شخصيه معنويه مستقلة عن شخصيه كل شريك من الشركاء.^(٣)

وينظر فقهاء المسلمون إلى ان هذا النوع من الملكية على انها اجتماع في استحقاق او تصرف وينشا هذا الاجتماع من تعدد لحقوق الملاك في الشيء الواحد وعن طبيعة حق الشريك في هذا النوع من الملكية يرى جانب من الفقهاء ان حق الشريك في المال المشترك على الشيوع هو حق ملكيه فالشريك يملك في هذا المال حصته شائعة ومعنى ذلك ان هذه الحصه تنتشر وتتصرف في كل اجزاء الشيء المشاع وبالتالي نكون امام ملكيه متعددة للشركاء تتعدد بتعددهم فيه فلا يكون الملك مملوكا كله لشريك واحد على انفراد وانما يكون حق كل شريك متعلق بالشيء المشترك كله مع بقيه الشركاء الاخرين ويعبر الفقهاء المسلمون عن كون المال مملوك لجميع الشركاء بتعابير مختلفة ادت إلى معنى واحد وهو ان احد الشركاء لا يستطيع ان

(١) دكتور عبد الرزاق احمد السنهوري الوسيط في القانون المدني الجزء الثاني حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والاموال دار النهضة العربية القاهرة ١٩٩١ صفحة ٤٩ فقره ٤٨٥ / دكتور احمد عبد العال ابو قرين حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع الطبقة الاولى دار الثقافة الجامعية القاهرة ١٩٩٩ صفحة ١٣٢.

(٢) الدكتور صلاح الدين الناهي الوجيز في الحقوق العينية الاصلية شركة الطبع والنشر الاهلية ١٩٦١ صفحة ١١٣ د. عبد الناصر صوفي صوفي العطار شرح احكام الملكية دار الفاضلة للطباعة ١٩٩٧ صفحة ٩٥.

(٣) د. دكتور محمد علي قيس- ملكيه البناء المتعدد الملاك - دراسة مقارنة بين القانون المدني اليمني والقانون المدني المصري والفقه الاسلامي، دار النهضة العربية، القاهرة ٢٠١٠، صفحه ١١١.

يستأثر بمزايا الملك كله فقد جاء في بعض كتبهم انه اذا تحققت الشراكة بين الاشخاص فلا يجوز لاحدهم ان يتصرف دون اذن بقيه الشركاء وان اذن التصرف في حدّ معين لا يجوز ان يتجاوزه.^(١)

• المطلب الثاني: مدى حق الشركاء في إدارة المال الشائع إدارة عادية وكيفية إدارة المال الشائع إدارة عادية في القانون الاردني مقارنة ببعض التشريعات

مدى حق الشركاء في إدارة المال الشائع، إدارة عادية ويقصد بالإدارة المعتادة لإدارة المال الشائع الاعمال التي لا ترمي إلى تغيير اساس او تعديل في القرض الذي اعد له المال الشائع. وتناول المشرع الاردني إدارة المال الشائع إدارة عادية في المادة 1034 من القانون المدني التي نصت على انه:

١. ان يكون رأي الاغلبية الشركاء في إدارة المال ملزماً للجميع وتعتبر الاغلبية بقيمة الافضلية.^(٢)

٢. ان لم يتفق الشركاء جاز لهم ان يختاروا على الشركاء جميعا وعلى خلفائهم سواء كان الخلف عاماً ام خاصاً او ان يطلب احدهم من المحكمة ان تتخذ ما يلزم لحفظ المال وان تعين مديراً للمال الشائع.^(٣)

يتضح من نص المادة السابقة ان تكون الإدارة بإجماع الشركاء وعلية لا يجوز ان يستغل احد الشركاء بإدارة هذا المال الشائع ولكن لو قام هذا الشريك بذلك دون ان يعترض عليه الباقيون يعد بذلك وكيلاً عنهم بموجب وكالة ضمنية، اما اذا تم الاعتراض عليه من الباقيين فإنه يتحمل مسؤوليه العمل الذي قام به.

يتضح من نص الفقرة الثانية من ذات المادة ان رأي الاغلبية الشركاء في إدارة المال الشائع يكون ملزماً للجميع وتعتبر الاغلبية بقيمة الأنصبة.^(٤)

اذا لم يتفقوا الشركاء في إدارة المال الشائع جاز لهم ان يختاروا مديراً وان يضع نظاماً يسري على جميع الشركاء وعلى الخلف العام والخلف الخاص او ان يطلب احدهم من المحكمة ان تتخذ ما يلزم لحفظ المال الشائع.

الواضح من النص انه يكفي للقيام بهذه الاعمال واتخاذ القرار من قبل من يملك اغلبية الحصص من الشركاء اي ما يزيد على النصف من حصص الشركاء والمقصود بأغلبية الحصص هو (50 + 1) من مجموع هذه الحصص ولا يجوز للأقلية الاعتراض على اعمال الاغلبية الا اذا تعسف الاغلبية في استعمال هذا الحق.^(٥)

(١) محمد امين زين الدين، كلمة التقوى جزء، صفحة ٥٢٣..

(٢) المادة (١٠٣٤/١) القانون المدني.

(٣) المادة (١٠٣٤/٢) القانون المدني.

(٤) د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الحقوق العينية الاصلية، صفحة ٣٧٠ منشورات جامعة دمشق.

د. ابراهيم الصالحي، التعريف في المال الشائع وأثاره، ط١، القاهرة، ١٩٩٥ ص٢٥.

(٥) د. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية، ط١٣، دار الثقافة، عمان، ٢٠١٧، ص٦٠.

في حين تطرقت له احكام القضاء بقرار من محكمة التمييز الاردنية عندما تقدم احد الشركاء على الشيوخ بالطلب من المحكمة تعيين مديراً لإدارة المال الشائع ونص المادة (1034/1) التي تعطي اي من الشركاء في حال عدم الاتفاق ان يطلب من المحكمة ان تتخذ ما يلزم لحفظ المال وانت تعيين مديراً للمال الشائع.

وحيث ان المدعين يملكون حصصا في المال الشائع فمن حقهم عند الاختلاف مع مالك الاغلبية ان يطلب من المحكمة تعيين مدير.⁽¹⁾

في حين تناوله التشريع المصري في نص المادة (828) من القانون المدني المصري ما يستقر عليه أغلبية الشركاء في اعمال الإدارة المعتادة يكون ملزما للجميع وتحسب الاغلبية على اساس قيمة الأنصبة فان لم تكن ثمة أغلبية فللمحكمة بناء على طلب احد الشركاء ان تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة ولها ان تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع.⁽²⁾

يتضح من هذا النص ان الاغلبية هي التي تملك اكثر قيمة من الأنصبة لان الاغلبية تحسب على اساس قيمة الأنصبة، وان لم يكن هناك اغلبية يطلب احد الشركاء من المحكمة اتخاذ التدابير اللازمة والضرورية لإدارة هذا المال الشائع.

ومما ويلحظ ان الاغلبية المعتمدة لإدارة المال الشائع سواء في ما يتعلق بأعمال الإدارة المعتادة او غير المعتادة فيها اغلبية اقتصادية قوامها الحصة التي يحق لمن يملكها ان يتولى إدارة هذا المال الشائع إدارة عادية وقد تتحقق هذه الاغلبية في شريك واحد اذ ان هذا الشريك يملك 51% على الاقل من حصص هذا المال الشائع.⁽³⁾

وعلى الاقلية أن تلتزم بما تقرره الاغلبية في الإدارة العادية للمال الشائع فليس للأغلبية أن تتعسف في استعمال هذا الحق لا سيما اذا كانت الاغلبية شخص واحد او عددا قليلا من الاشخاص تراعي مصلحتها وحدها او تتصرف وفق هواها مهدده بذلك الاقلية والا كانت تصرفاتها في إدارة المال الشائع إدارة عادية غير نافذه في مواجهة الأقلية فضلا عن حق الأقلية بالرجوع عليها بالتعويض.⁽⁴⁾

■ كيفية إدارة المال الشائع إدارة عادية مقارنة مع اعمال الإدارة غير العادية في التشريع الاردني والتشريعات المقارنة

(1) قرار محكمة التمييز الاردنية 2671، تاريخ 2009، منشورات عدالة.

(2) د. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت، 1982، ص 165.

(3) د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الحقوق العينية الاصلية، صفحة 370 منشورات جامعة دمشق.

د. محمود جمال الدين زكي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مطبعة جامعة القاهرة، 1978، ص 118..

(4) د. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت، 1982، ص 165.

إدارة المال الشائع إدارة عادية بأغلبية الحصص وهي قيمة الحصص وليست عدد الرؤوس، وتكون الاغلبية بـ 51 % من مجموع الحصص سواء كان المالك شخصا واحدا او عدة اشخاص حيث تناوله المشرع الاردني بنص الفقرة الثانية من المادة (1034) من القانون المدني الاردني "فان ما لم يتفقوا جاز لهم ان يختاروا مديراً وأن يقرروا نظاماً يسري على الشركاء جميعاً وعلى خلفائهم سواء كان الخلف عاماً ام خاصاً، أو أن يطلب احدهم من المحكمة ان تتخذ ما يلزم لحفظ المال او ان تعين مديراً للمال الشائع.⁽¹⁾

يتضح من النص ان من يملك ما مجموعة 51% من قيمة الأنصبة يستطيع إدارة المال الشائع إدارة عادية في حال الاتفاق واذا لم يتم الاتفاق يطلب احدهم من المحكمة ما يلزم لحفظ هذا المال الشائع.⁽²⁾ في حين تناول المشرع الاردني إدارة المال الشائع إدارة غير عادية للشركاء الذين يملكون على الاقل ثلاثة ارباع المال الشائع والإدارة غير المعتادة هي على العكس من الإدارة العادية للمال الشائع حيث يقرر الشركاء الذين يملكون ثلاثة ارباع الحصص اجراء التغييرات الاساسية والتعديل في الفرض الذي اعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة على ان يتم تبليغ باقي الشركاء ويكون ذلك عن طريق اعدار رسمي، ولمن خالف من هؤلاء الشركاء حق الرجوع على المحكمة خلال مدة شهرين من تاريخ التبليغ وللمحكمة عند الرجوع إليها اذا وافقت على قرار الاغلبية ان تقرر ما تراه مناسباً من التدابير ولها بوجه خاص ان تقرر إعطاء المخالف من الشركاء كفالة تتضمن الوفاء بما قد يستحق من التعريعات.⁽³⁾

يتضح ان اعمال الإدارة غير المعتادة لإدارة المال الشائع هي اخطر من اعمال الإدارة المعتادة لأنها تتضمن تغييراً أساسياً في المال الشائع او تعديل في الغرض الذي اعد له كهدم العقار او اعاده بناءه بشكل افضل او تحويل دار سكن إلى مخازن وغير ذلك من التعديلات والتغييرات الأساسية في الغرض الذي اعد له هذا المال الشائع.

وهناك بعض الفروق بين الإدارة المعتادة وغير المعتادة لإدارة المال الشائع حيث ان اعمال الإدارة المعتادة لا تنطوي على تعديلات جوهرية على الغرض الذي اعد له المال الشائع، وتهدف إلى الانتفاع بالمال الشائع، واستثماره كإيجار المنزل أو الأرض أو زراعتها.⁽⁴⁾

في حين ان الإدارة غير المعتادة هي التي من شأنها ان تحدث بعض التغييرات الأساسية او اجراء بعض التعديلات في الفرض الذي اعد له المال الشائع، ومثال على ذلك تحويل مطعم إلى مقهى.

كما يجوز للأغلبية التي تملك 51% من المال الشائع ان تقوم بأعمال الإدارة المعتادة وتكون الاغلبية بالأنصبة وليس بعدد الرؤوس وبالمقابل ونظراً لخطورة الاعمال التي تقوم بها الإدارة غير المعتادة لا يجوز

(1) المادة (2/1034) من القانون المدني الاردني.

(2) د. محمد جمال الدين زكي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، جامعة القاهرة، 1978، ص 125.

(3) د. هادي العيدي، الوجيز في شرح القانون المدني في الحقوق العينية، ط 3، دار الثقافة، عمان، 2017، ص 61.

(4) د. ابراهيم الصالحي، التعريف في المال الشائع، ط 1، القاهرة، 1995، ص 36.

للأغلبية العادية القيام بها وإنما يجوز للأغلبية التي تملك ثلاثة أرباع المال الشائع اتخاذ مثل هذه الاعمال.^(١)

وتكون القرارات الصادرة من الإدارة المعتادة ملزمة للأقلية دون أن يكون لهم الحق في الاعتراض وتسري قرارات الأغلبية على الخلف العام والخلف الخاص أما في الإدارة غير المعتادة تقوم الأغلبية بالإعلان عن هذه القرارات للأقلية ويكون للأقلية حق الاعتراض على هذه القرارات والعكس من الإدارة المعتادة ويكون لها حق اللجوء إلى المحكمة خلال 30 يوم من وقت إعلان قرار الأغلبية له وفي الإدارة المعتادة تختار الأغلبية مديراً لإدارة المال الشائع ولها كذلك أن تضع نظاماً لإدارته يسري على جميع الشركاء وخلفائهم.

وفي الإدارة غير المعتادة الحق للمحكمة بأن تلغي قرار الأغلبية وإزالة ما يكون قد تم إذا تأكدت المحكمة بأن قرار الأغلبية لا يؤدي إلى تحسين الانتفاع بالمال الشائع في حين أن التشريع المصري تناول الإدارة غير المعتادة لمن خالف من الشركاء الحق في الرجوع إلى القضاء خلال شهرين من تاريخ التبليغ للاعتراض على قرار الأغلبية فإن كانت هذه المدة دون اعتراض أصبح القرار نهائياً.^(٢) وتناول المشرع اللبناني إدارة المال الشائع إدارة غير عادية في نص المادة 835 من قانون الموجبات والعقود اللبناني التي نصت على ما يلي:

"أن الأقلية من الشركاء مجبره على قبول القرارات التي تتخذها الأغلبية في ما يختص في إدارة المال المشترك وكيفية الانتفاع به بشرط أن يكون للأغلبية ثلاث أرباع المصاغ التي تكون منها موضوع الشركة وإذا لم يكن للأغلبية ثلاثة أرباع للشركاء أن يلجأوا إلى القاضي فيقرر ما يراه أكثر انطباقاً على مصلحة الشركة العامة ويمكن أن تعين لها مديراً عند الاقتضاء أو يأمر بقسمتها.^(٣) أما أعمال الإدارة الرئيسية التي تقع كثيراً في العمل وتهدف إلى الانتفاع بالمال الشائع واستثماره ولكن قلّ أن يبتسر ذلك العمل باختلاف مطالب الشركاء وتفاوت أغراضهم وتنوع اتجاهاتهم فما يريد واحد منهم قد لا يريده الآخرون وقت تريد أغلبيتهم شيئاً وتقف الأقلية حائلاً دون ما يريده الأغلبية لم يبق لمواجهته هذا الوضع الغالب إلا أحد أمرين:

١. أما أن يقسم الشركاء المال الشائع بينهم، ما دامو في الشروع، قسمة مهابة زمانية أو مكانية.
٢. أو أن يدير الشركاء المال الشائع بطرق الإدارة المختلفة كالإيجار ولكن لما كان الاجماع متعزراً فأن الأغلبية تكفي خروجاً على الاصل وفي هذه الحالة يكفل القانون للأقلية الضمانات الكافية حتى لا تتحكم فيها الأغلبية.

(١) د. محمود جمال الدين زكي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مطبعة جامعة القاهرة، ١٩٧٨، ص ١٢٥.

د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الحقوق العينية الاصلية، صفحة ٣٧٠ منشورات جامعة دمشق.

(٢) د. محمود وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، منشورات جامعة دمشق، ص ٣٧٣.

(٣) د. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٨٢، ص ١٦٦.

٣. فقسمة المهايأة وفيها يتفق الشركاء على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصته في المال الشائع متنازلاً لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء ولا يصح هذا الاتفاق لمدة تزيد عن خمس سنوات فإذا لم تشترط لها مدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد كانت مدتها سنة واحدة.

ويمكن تكييف قسمة المهايأة بأنها قسمة منفعة مكانية أو زمانية كذلك يمكن تكييفها بأنها إيجار. ففي المهايأة المكانية يتفق الشركاء على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصته في المال الشائع وفي المهايأة الزمانية يتناوب الشركاء بالانتفاع بالمال الشائع كله.

٤. تولي أغلبية الشركاء الإدارة: إذا كان هناك أغلبية من الشركاء على أساس قيمة الأنصبة فهذه الاغلبية هي التي تدير هذا المال ولو كان شخصاً واحداً من الشركاء يملك أكثر من نصف المال الشائع فإذا لم تتوافر اغلبية الشركاء بحسب قيمة الأنصبة لإدارة المال الشائع بل تعارضت ميولهم واختلفت اتجاهاتهم، لم يبقى إلا الالتجاء إلى القضاء.^(١)

○ المبحث الثاني

• المطلب الأول: مفهوم التصرف في المال الشائع في القانون المدني

من المعلوم ان وضع احد الشركاء يده على المال الشائع دون اذن باقي الشركاء يعد غاصباً وذلك طبقاً لنص المادة (٢٧٩) من القانون المدني ويكون ملزماً بضمان أجر المثل عن الفترة المدعى بأجر المثل عنها.^(٢)

ينطوي مفهوم التصرف في المال الشائع على منح الشريك التصرف بحصته بدون اذن من شركائه، ولكن هذا التصرف ليس مطلقاً ومشروط بعدم الاضرار بباقي الشركاء ويكون حق الشريك التصرف بحصته وليس بكامل الملك واستغلال الشريك الكامل للعقار هو حرمان باقي الشركاء من الانتفاع بحصتهم مما يشكل اضراراً لهم.

كما ويرتبط مفهوم تصرف الشريك في المال الشائع بحقه في تدني ادارته اذا لم يعترض شركاءه على ذلك عملاً بالمادة (٢/١٠٣٣) من القانون المدني واتخاذ الوسائل اللازمة لحفظه ولو كان ذلك بغير موافقه باقي الشركاء واقامه دعوى منع المعارضة لمنع المعتدى من معارضته في الملك الشائع وقبض اجر المثل ما دام لم يبدي اي من الشركاء اعتراضهم على ذلك.

(١) د. عبد الرزاق احمد السنهوري الوسيط في القانون المدني الجديد، حق الملكية، ط٣، بيروت ٢٠٠٠.

(٢) قرار محكمة التمييز الأردنية بصفاتها الحقوقية رقم ١٢٩٩ عام ١٩٩٧ هيئه خماسية بتاريخ ٩٧/٨/٢٦ المنشور على الصفحة ٣٢٩ من عدد المجلة الثقافية بتاريخ ١/١/١٩٩٧.

وفي ما يتعلق بإدارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفق على غير ذلك فاذا تولى احد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقيين عد وكيلا عنهم ويكون للشركاء الذين يملكون على الاقل ثلاثة ارباع المال الشائع ان يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغيرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي اعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة.^(١)

■ تصرف الشركاء في المال الشائع

اجازت التشريعات للشريك في الملكية الشائعة التصرف في المال الشائع بما يحقق الغرض الذي انشئ من اجله وقد يكون هذا التصرف من قبل الشركاء مجتمعين او من اغليبيتهم او ان يقوم الشريك بالتصرف في حصته الشائعة او بجزء مفرز منها او بجميع هذا المال الشائع، علماً ان الملكية في الشيوخ كالملكية المفترزة تشتمل على العناصر الثلاثة: الاستعمال والاستغلال والتصرف الا ان الاستعمال والاستغلال يتقيدان بحقوق الشركاء الاخرين وان الحصة الشائعة يصح ان تكون محلاً لان يحوزها حائز على وجه التخصيص والانفراد بنيه تملكها.^(٢)

ونشير ان التصرف قد يكون صادراً من الشركاء في الشيوخ أو إلى احد الشركاء او راي بعضهم او إلى جميع الشركاء، كما يمكن ان يكون التصرف صادراً إلى اجنبي عن الشركاء وفي حاله التصرف إلى اجنبي يجوز لباقي الشركاء ان يستردوا الحصة المتصرف فيها.^(٣) وقد يكون التصرف للشريك منفردا بجزء مفرز من العقار الشائع ويكون المشتري او المتصرف الذي يعلم ان الحصة مفترزة او ان يعلم ان الحصة ما زالت شائعة.

■ تصرف الشريك بحصته الشائعة

اجازت المادة (١٠٣١) من القانون المدني لكل واحد من الشركاء في الملك الشائع ان يتصرف في حصته كيف ما شاء دون اذن باقي الشركاء بشرط ألا يلحق ضرراً بحقوق سائر الشركاء.^(٤) ان المادة (١٠٣١) من القانون المدني تخول الشريك في الملك المشترك حق التصرف بحصته وفي هذا قضت محكمه التمييز الأردنية انه بما ان الشريك الذي يسكن في العقار المشترك او ينتفع به دون اذن شريكه يلحق ضرراً بيناً بشريكه بحرمانه من حق الانتفاع بحصته واستغلالها فان من حق الشريك المتضرر

(١) نص المادة ١٠٣٥ على اثنين من القانون المدني على انه وللمحكمة عند الرجوع اليها اذا وافقت على قرار تلك الأغلبية ان تقرر مع هذا ما تراه مناسباً من التدابير ولها بوجه خاص ان تقرر إعطاء المخالف من الشركاء كفاله تضمن الوفاء بما قد يستحق من تعويضات.

(٢) الطعن رقم ٢٠٠٠ ٤٨٨ لسنة ٥٧ مكتب فني ٣٩ صفحه رقم ١٣٩١ تاريخ ٢٢/١٢/١٩٨٨.

(٣) السنهوري عبد الرزاق احمد صفحه ٨٤٣ مرجع سابق.

(٤) نص المادة من القانون المدني ١٠٣١.

ان يطالب بجبر الضرر الذي لحق به ونحن نجد ان هذا الضرر يجبر بالزام الشريك الذي انتفع بالعقار المشترك دون اذن شريكة باجر مثل حصته.^(١)

ومن التصرفات الواردة في الفقه الاسلامي والتي قد تقع على المال الشائع ما يعرف بإيجار الشريك لخصته في المال الشائع دون موافقه بقيه الشركاء حيث اجاز الفقهاء هذه الإجازة اذا كانت للشريك الاخر. اما لشخص اجنبي فقد اختلفوا على ذلك حيث قال الحنفية بعدم جواز ذلك وان كانت الحصه معلومة القدر اما المالكية فقد اجازوا للشريك ان يقوم بتأجير حصته الشائعة للشريك او لأجنبي دون ان تتوقف صحه الإجازة على رضا باقي الشركاء وذلك قياسا على حقه في بيع حصته الشائعة اما الشافعية فقد اجازوا في حصته واعتبروه باطلا بالنسبة لبقية الحصص.

ويرى جمهور الفقهاء جواز المؤجرة الشريك لخصته الشائعة لشخص اجنبي لما روي عنه عليه الصلاة والسلام انه نهى عن المزارعة وامر بالمؤجرة وقال لا باس به.^(٢)

ولم يجيزوا جمهور الفقهاء بيع الشريك على الشيوع حصته الشائعة الا بإذن الشركاء الاخرين سواء كان البيع حالاً او مؤجلاً لان البيع في هذه الحالة يكون في شيء غير محدد وغير معلوم.

■ تصرف الشريك بجزء مفرز من المال الشائع

هناك العديد من الصور للملكية الشائعة في القوانين الحديثة واهم هذه الصور هي الشيوع الاجباري وملكيه الاجزاء المشتركة في ملكيه الطبقات والشقق وملكية الاسرة والحائط الفاصل المشترك وتتم ازالة الشيوع رضائياً بالبيع او بالقسمة ان كان العقار المشاع قابلاً للقسمة وقد تم تقسيمه عن طريق دائرة التسجيل او عن طريق المحكمة وتوزيع هذا المال الشائع على كل الشركاء.^(٣) وقد نصّت المادة (١٠٣٨) من القانون المدني على القسمة واعتبرتها افرار وتعيين الحصه الشائعة وقد تتم بالتراضي او بحكم القاضي ووضحت المادة (٢/١٠٣١) من القانون المدني الحالة التي يكون فيها التصرف منصباً على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف حيث ينتقل الحق المتصرف اليه في وقت التصرف إلى الجزء الذي آل اليه من وقت التصرف بطريقه القسمة.^(٤)

• المطلب الثاني: التصرف في العقار المملوك على الشيوع حسب نصوص المواد ٩٤/٩٥/٩٦ من قانون الملكية العقارية الأردني

^(١) قرار محكمه التمييز الأردنية بصفاتها الحقوقية رقم ٢٢٤٩ ١٩٩٨ (هيئة خماسية) تاريخ ١٩٩/٢/٢٨ المنشور على الصفحة. ٢٧٦ من عدد المجلة القضائية رقم اثنين بتاريخ ١٩٩/١/١.

^(٢) صحيح مسلم بشرح النووي (١٠ / ٢٠٧).

^(٣) البشير محمد طه وطه غني وحسون الحقوق العينية ١٩٨٢ مديريه دار الكتب للطباعة والنشر جامعه الموصل صفحه ٩٧ وما بعدها.

^(٤) المادة ١٠٣١ الفقرة (٢).

يجري التصرف في العقار المملوك على الشيوع باتفاق جميع الشركاء فيه ببيعه وتوزيع ثمنه بين الشركاء كل حسب حصته في ملكيته.

اي ان يتم الاتفاق بين جميع الشركاء على التصرف بالعقار المشترك عن طريق بيعه وتقسيم ثمن العقار بين الشركاء كل منهم حسب الحصة التي يملكها في هذا العقار ولكن اذا تعذر على الشركاء بيع هذا العقار المملوك على الشيوع وتعذر عليهم التصرف في هذا العقار يقوم هؤلاء الشركاء بتقديم طلب إلى مدير التسجيل لإحالة إلى لجنه ازاله الشيوع في العقار ويكون هذا الطلب مقدم من $\frac{3}{4}$ ثلاثة أرباع الحصص على الأقل في العقار ولكن يشترط في ذلك ان يكون باقي الحصص غير قابله للقسمة منفردة او مجتمعه ويتم تبليغ هذا الطلب إلى باقي الشركاء في العقار فاذا وافق بقيه الشركاء على الطلب، يتم التصرف وان لم يوافقوا على ذلك او امتنعوا عن ابداء رأيهم فيه ينفذ التصرف ويحق لهم اقامه دعوى للمطالبة بالتعويض عما لحق بهم من ضرر في ما يخص حصصهم من ثمن العقار المملوك على الشيوع لدى المحكمة وذلك خلال ٣٠ يوم من تاريخ تسجيل التصرف.^(١)

لكن باقي الشركاء الذين تقل نسبتهم عن $\frac{3}{4}$ ثلاثة ارباع الحصص المشتركة المحددة في الفقرة (أ) من المادة (٩٦) من قانون الملكية العقارية يبلغ طلبهم إلى بقيه الشركاء فان اجازوه نفذ التصرف وان رفضوه او امتنعوا عن ابداء رأيهم فيه على مدير التسجيل إحالة الطلب إلى لجنه ازاله الشيوع في العقار المشترك للنظر فيه.

لكن اذا كانت حصه احد الشركاء في العقار غير قابله للقسمة اثناء نظر طلب القسمة فله تقديم طلب إلى لجنه ازاله الشيوع في العقار لبيع حصته فيه لشركائه او لغيره وعلى لجنه ازاله الشيوع في العقار اذا تبين لها نتيجة الكشف عن العقار انه قابل للقسمة ان تعين خبيراً او اكثر لتقدير قيمه حصة طالب البيع بالنسبة إلى مجموع الحصص ثم تدعو الشركاء لإبداء رأيهم خلال ١٥ يوم من تاريخ تبليغهم اذا كانوا يرغبون بشراء الحصة بالقيمة المقررة لكن اذا ابدى الشركاء او بعضهم رغبتهم بالشراء توضع اليهم الحصة بالتساوي بالقيمة المقررة واذا رفض اي من الشركاء ان تباع الحصة لهم بالتساوي ودفع ثمناً لها يزيد عن القيمة المقررة، توضع الحصة في المزاد بين الشركاء وتحال على الشريك الذي يعرض أعلى ثمناً لها، لكن اذا لم يتقدم احد من الشركاء خلال المدة المعينة واصر الشريك على البيع او لم يرضى بالقيمة المقررة تقرر لجنه ازاله الشيوع في العقار اجراء التصرف المطلوب ببيع العقار بمجملة من خلال دائرة تنفيذ المحكمة.^(٢) ويبلغ بقيه الشركاء فان اجريت القسمة ورفضوا أن تنفذ هذه القسمة لهم اقامه دعوى للمطالبة بالتعويض عما لحقهم من اضرار لدى المحكمة خلال ٣٠ يوم ويحق لمالكي ($\frac{4}{3}$) ثلاثة ارباع الحصص في العقار

(١) نصوص المواد ٩٤ / ٩٥ / ٩٦ من قانون الملكية العقارية.

(٢) نص المادة ١١٢ من قانون الملكية العقارية.

ان يبلغ طلبهم إلى بقية الشركاء فأجازوه اجريت القسمة وان رفضوا تنفيذ القسمة ويحق لهم اقامة دعوى للمطالبة بالتعويض عما لحق بهم من ضرر لدى المحكمة خلال (٣٠) يوم من تاريخ تسجيل القسمة.^(١) اذا وجدت حصه غير قابله للقسمة او كان مجموع الحصص غير قابل للقسمة في حال توحيدها لا يقبل القسمة فيجري وضع جميع هذه الحصص في المزداد بين الشركاء من اصحاب الحصص القابلة للقسمة دون غيرهم وتؤول هذه الحصص لمن يدفع منهم أعلى ثمن لها على ان لا يقل عن القيمة المقررة من لجنه ازاله الشيوخ في العقار وتضم الحصه التي يتم شرائها إلى حصه القابلة للقسمة.^(٢)

■ تصرف الشريك في المال الشائع

يستفاد من احكام المادتين (١٠٣٠) و(١٠٣١) من القانون المدني ان من حق كل شريك التصرف والانتفاع بالعقار المشترك دون الاضرار بغيره ومن حق الشريك في المال المشترك التصرف بالعقار المشترك باعتباره شريك في كل جزء منه ولا يحق للشريك رفع يده عنه الا بالقسمة.^(٣) ان قضاء محكمه التمييز الأردنية قد استقر على اعتبار ان الشريك الذي يضع يده على كامل المال المشترك هو غاصب لحق شريكه ويتوجب عليه دفع اجر المثل عن ذلك وفق ما هو مقرر بتاريخ ابتداء الغصب منسحباً على كامل المدة اللاحقة.

نشير هنا إلى ان جمهور الفقهاء قد اختلفوا في تأجير الشريك في الشيوخ لكل المال الشائع بدون موافقه بقيه الشركاء فقال الحنفية ان تصرف الشريك بكامل المال الشائع بدون موافقه الشركاء ولحساب نفسه يكون غاصباً واذا اجره لجميع الشركاء جاز في حصته وفي حصه باقي الشركاء ولكن وفقاً لشروط معينه، وذهب المالكية والشافعية إلى القول بانه لا يجوز للشريك ان يقوم بتأجير كل المال بدون اذن بقيه الشركاء.

■ استرداد المال الشائع

الملكية الشائعة تشترك في طبيعتها مع الملكية الفردية ولا تختلف عنها الا في ان هذه الأخيرة تكون فيها ملكية الفرد ملكيه محدده ومفرده ويكون للشريك ان يتصرف في المال الشائع استعمالاً واستغلالاً وتصرفاً، وقد عالج المشرع الاردني العديد من التصرفات الصادرة عن الشركاء في المال الشائع حيث منح كل واحد من الشركاء ان يتصرف في حصته كيف شاء دون اذن من باقي الشركاء بشرط ان لا يلحق ضرراً بحقوق سائر الشركاء وفي الحالة التي يكون فيها التصرف منسحباً على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء من القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف اليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل

(١) نص المادة ١٠٣ من قانون الملكية العقارية.

(٢) نص المادة ١١٣ من قانون الملكية العقارية.

(٣) وفي حكم المحكمة التمييز الأردنية والشريك ليس من الغير وانما هو الشريك في العقار ولا يصح ان يستأجر ملكه.

إلى المتصرف بطريقه القسمة وإذا كان المتصرف اليه مجهل ان المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزه حين العقد فله الحق في ابطال التصرف أيضا.⁽¹⁾

وفي حاله ان يكون التصرف الصادر من الشركاء او من احدهم بالمال الشائع لأجنبي فانه يجوز للشريك الاخر او للشركاء حق استرداد الحصة الشائعة من الاجنبي اذا كانت جزءا من مجموعته المال بينما اذا كانت الحصة الشائعة عباره عن جزء من عقار مملوك على الشيوع ويكون استرداده عن طريق الشفعة كما هو معمول في معظم التشريعات.

○ الخاتمة

لقد تناولت في هذا البحث الاحكام التي تخضع لها الملكية الشائعة، سواء في القانون الاردني او بالمقارنة بالتشريعات الاخرى، فوجدت العديد من صور الملكية الشائعة، ومنها الشيوع الاجباري والاختياري، وملكية الأسرة والمنازل المشتركة في ملكية الطوابق والشقق والحائط الفاصل المشترك، ووجدت ان المشرع الاردني يعطي الوصف القانوني للملكية الشائعة، من خلال توضيحه لمفهوم الملكية الشائعة، وطبيعتها القانونية ومدى إدارة المال الشائع الإدارة العادية وغير العادية وكيفية ادارة هذا المال الشائع مقارنة مع بعض التشريعات العربية الاخرى، كالمصري واللبناني، وبالتالي نصل إلى نتيجة مفادها ان الشريك في المال الشائع له حق التصرف في ملكيته كيفما شاء الا ان هذا الاطلاق مشروط ولعدم الاضرار بالغير.

اما وقد توصلت إلى نهاية هذه الدراسة التي تناولت فيها الاغلبية اللازمة لإدارة المال الشائع والتصرفات التي ترد عليه، فقد توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتوصيات على النحو التالي:

◆ اولا: النتائج

لقد توصلت في هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

1. يقصد بالإدارة المعتادة الاعمال التي لا ترمي إلى أحداث تغيير اساسي او تعديل في الغرض الذي اعد له المال الشائع.
2. يعد قرار الاغلبية التي تملك 51% من مجموع الحصص في المال الشائع من جميع الشركاء.
3. ان التصرف في المال الشائع يصح بكل انواع التصرفات بشرط ان لا يلحق هذا التصرف الاذى والضرر ببقية الشركاء.

⁽¹⁾ انظر المادة 1031 من القانون المدني الأردني.

٤. كما وجدنا طبيعة القيد المفروض على التصرف بالمال الشائع وهو عدم الاضرار بباقي الشركاء.
٥. كل هذه النتائج تؤكد حقيقة ونتيجة واحدة الا وهي ان الشيوخ يضيق من نطاق التصرف.
٦. ان قيام الشيوخ في الملك لا يمنع الشركاء ابدأ من التصرف فيه.

♦ ثانياً: التوصيات

بعد ان استقرت النتائج التي اشرنا إليها فإنني اوصي بما يلي:

١. نأمل من المشرع توحيد نص المادة (1035/1034) من القانون المدني الاردني وتكون الاغلبية واحدة في الإدارة العادية وغير العادية.
 ٢. نتمنى على المشرع ان يكون للأقلية في الإدارة المعتادة حق الاعتراض كما في الإدارة غير المعتادة.
 ٣. ان نظام الأغلبية الذي نص عليه المشرع لا يعطي الضمانات الكافية بالنسبة للأقلية لذلك نتمنى على المشرع اعطاء ضمانات اكثر فاعليه للأقلية تجعل حقهم في المال الشائع مكفولاً تماماً.
 ٤. نتمنى على المشرع ان يضع تنظيمياً خاصاً للملكية الشائعة لتمكين الملاك على الشيوخ من ممارسه سلطات الاستعمال والاستغلال والتصريف.
- وفي الختام اسال الله الكريم ان يتقبل مني هذا العمل ويجعله خالصاً له ولدينه القويم ويجعله في صحيفه الاستاذ المشرف وفي ميزان حسناته وزياده في حسنات كل من ساهم في تصميم هذا البحث وتقويمه يظهر بأحسن حله والحمد لله رب العالمين.