

جامعة قاصدي مرباح - ورقلة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي
الميدان: الحقوق والعلوم السياسية
الشعبة: الحقوق
التخصص: قانون أعمال
من إعداد الطلبة:
سلاط بوبكر
عبوبو حياة
بعنوان:

إدارة المال الشائع في القانون الجزائري

امام اللجنة المكونة من السادة:

الصفة	الجامعة	الرتبة العلمية	لقب واسم الأستاذ
رئيسا	جامعة ورقلة	أستاذ التعليم العالي	قادري لطفي محمد
مشرفا ومقررا	جامعة ورقلة	أستاذ التعليم العالي	طوايبيية حسين
مناقشا	جامعة ورقلة	أستاذ التعليم العالي	قدة حبيبة

السنة الجامعية: 2025/2024

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة فاسني مراح ورقلة

التصريح الشرطي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

(ملحق القرار الوزاري رقم 1082 المؤرخ 27 ديسمبر 2020 الذي يحدد القواعد المتعلقة بأولية من المعرفة العلمية ومكافئها)
أنا المضي أسلف

إسم ولقب الطالب	التخصص	رقم بطاقة التعرف الوطنية	تاريخ الإصدار
1. محمد الطيوي	تخصص في الأعمال (مجازة)	101993362	2017
2. جيمس سويدي	تخصص في الأعمال (مجازة)	103655892	2017

السجل (1) بكلية الحقوق والعلوم السياسية ورقلة قسم الحقوق

و المكتب (2) بالبحر أعمال بحث ملزمة ملزمة

مادة الحال الشارح في القانون الجزائي

أصيح بشرطي أي التزام بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في البحار البحث
المذكور أعلاه.

18 ماي 2025

1. توقيع المعني (1)
2. توقيع المعني (2)

جامعة قاصدي مرباح - ورقلة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال شهادة الماستر أكاديمي

الميدان: الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون أعمال

من إعداد الطلبة:

سلاط بوبكر

عبوبو حياة

بعنوان:

إدارة المال الشائع في القانون الجزائري

امام اللجنة المكونة من السادة:

الصفة	الجامعة	الرتبة العلمية	لقب واسم الأستاذ
رئيسا	جامعة ورقلة	أستاذ التعليم العالي	قادري لطفي محمد
مشرفا ومقررا	جامعة ورقلة	أستاذ التعليم العالي	طوايبيية حسين
مناقشا	جامعة ورقلة	أستاذ التعليم العالي	قدة حبيبة

السنة الجامعية: 2025/2024

الإهداء

إلى روح أبي الطاهرة ،
الذي رحل جسده و بقيت روحه تسكن قلبي،
إلى من علمني الحب بصمته، و الصبر بابتسامته،
إلى أول من أمسك بيدي في طريق العلم،
إلى من شجعني، آمن بي، و رافق خطواتي منذ البداية،
فرح بكل إنجاز، و افتخر بكل تقدم أحرزته، لكنه رحل قبل الحصاد..
رحمك الله يا أبي ،و جعل هذا العمل في ميزان حسناتك
إلى أمي الغالية ، نبع الحنان و سندي في الحياة، حفظها الله و متعها بالصحة و العافية ،
إلى من رحلت عن الدنيا و لكن حضورها من قلبي لا يزول جدتي الحبيبة
إلى زوجي الغالي ،الذي كان و لا يزال سندي، و شريكي في التعب و الدعم،
إلى إخوتي الذين شاركوني الطريق، و كانوا العون و السند،
إلى كل من أحبني و ساندني بكلمة أو دعاء،
إلى أساتذتنا الذين كانوا لنا مشاعل نور في درب التحصيل و النجاح.
أهدي هذه المذكرة وفاء و محبة، و امتنانا لا يحصى.

مقدمة

مقدمة

يعتبر المال الشائع من المواضيع البالغة الأهمية في القانون المدني، خاصة أنه قد تنتج عنه بعض الخلافات في إدارته أو استعماله أو استغلاله، مما يستلزم وجود تنظيم قانوني يتحكم في العلاقة بين حقوق الشركاء ومصلحة المال المشترك، وقد نظم المشرع الجزائري المال الشائع من خلال المواد 712 إلى 742 من القانون المدني حيث تناول قواعد الشيوخ، وحقوق والتزامات الشركاء، بالإضافة إلى كيفية إدارة المال الشائع وتصرف الشركاء فيه، سواء ما تعلق بالأعمال الإدارية أو الاستغلالية أو حتى بالتصرفات الناقلة للملكية.

ففي الحالة العادية الملكية يتصرف بها شخص واحد، ونقول عنها أنها ملكية مفرزة فردية، غير أن الملكية أحياناً يتعدد ملاكها وتسمى في هذه الحالة بالملكية الشائعة والتي عرفها المشرع الجزائري في المادة 713 من القانون المدني الجزائري حيث نصت على ما يلي: «إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم غير مقررة وهم شركاء على الشيوخ وتعتبر الحصة متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك.»

يتبين من هذا النص أن الملكية الشائعة تقع على مال معين بالذات، يملكه أكثر من شخص واحد وتتناول هذه الملكية المال الشائع كله غير منقسم، أما حق كل شريك فيقع على حصة شائعة من هذا المال، من ثم يكون محل حق الشريك هو هذه الحصة الشائعة.¹

ومنه نستنتج أنه هناك فرق بين الملكية المفرزة والملكية الشائعة في جوانب عدة نذكر منها:

- الملكية المفرزة هي أن الشخص يملك المال بصفة مستقلة وله الحق في التصرف فيه (بيع، إيجار، رهن)، دون الرجوع لأي طرق، كما أن له الحرية الكاملة في الإدارة، والاستغلال.
- الملكية الشائعة لا تكون محددة ولا تنصب على جانب معين من المال الشائع، ويشترك فيها مجموعة من الملاك، فكل شريك له حصة معينة حسابية من القيمة المالية التي يمثلها حق الملكية الشائعة ولكن محل الحق فيه جميع المال الشائع، وتكون سلطات الشريك في الملكية الشائعة مقيدة بحقوق سائر الشركاء.²

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري، ج 08، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، دار إحياء التراث العربي، 1968، ص 796.

² حسن كبيرة، تصرف الشريك في جزء مفرز من الشيء الشائع، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق الإسكندرية، 1964، ص 15، 16.

- ويتحدد نصيب الملاك في المال الشائع بالنصف أو الربع أو الثلث....، وهنا عند بدأ الشيوخ غالباً، و طبقاً لمصدره ، أي أنه إذا كان مصدره الميراث فإن القانون من يعين مصدر كل وارث ، أما إذا كان وصية عين الموصي حصة كل شريك.
- وكما ذكرنا سابقاً فإن إدارة المال الشائع كثيرة الوقوع في حياتنا اليومية و قد تحدث مشاكل و منازعات كثيرة تخص إدارة هذا المال و حفظه واستغلاله، فقد يرغب شخص بأمر ما و يجد له معارضا من الشركاء، كأن يرغب أحد الشركاء في تحويل مسكن الى محلات تجارية، في حين أن الآخر يريد أن يجعله سكناً، والآخر يرغب في تأجيرها، وعلى ذكر الإيجار فهو من الحالات الكثير ما نصطدم بها في الإدارة المعتادة للمال الشائع، سواء لأحد الشركاء أو للغير، وهو ما يؤدي إلى اختلاف الشركاء في إدارة المال الشائع لاختلاف آرائهم وأهدافهم وهو ما يؤثر سلباً على إدارة المال الشائع، إذ أنه يؤدي إلى تعطيله و هو ما ينعكس على مصالح الشركاء ويضر بها.¹

فكان لزاماً وضع تنظيم خاص بالملكية الشائعة لضبط سلطات كل مالك في إدارة المال الشائع من ناحية، ومن ناحية أخرى تبيان الحقوق المماثلة للشركاء الآخرين.

وفي ضوء ما تقدم تم اختيارنا لموضوع عنوانه "إدارة المال الشائع في القانون الجزائري" منطلقين من إشكالية وهي: **كيف نظم المشرع الجزائري إدارة المال الشائع كأصل عام، وما هي طرائق إدارته؟**

انطلقنا في دراستنا لموضوع "إدارة المال الشائع في القانون الجزائري" من كونه يمس جانباً مهماً من المعاملات اليومية خاصة في ظل كثرة حالات الشيوخ الناتجة خاصة عن الميراث، ويعد تنظيم إدارة هذا المال من الأمور الضرورية لتفادي النزاعات بين الشركاء، وضمان حسن استغلاله بما يحفظ مصالح الجميع، كما تبرز الأهمية في الحاجة الى فهم دقيق للتمييز بين التصرفات التي يمكن إجراؤها من طرف أحد الشركاء بشكل منفرد أو تلك التي تستوجب اتفاق الجميع، مما يجعل هذا الموضوع ذا بعد عملي وقانوني في آن واحد.

فبصفتنا طالبين قانون تخصص قانون أعمال انطوي تحت ظل القانون الخاص فإننا ارتأينا أن نولي اهتماماً لهذا الموضوع وذلك راجع لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية حيث أن الأسباب الذاتية تتجلى في:

¹ محمود عبد الرحمان محمد، استغلال وإدارة المال الشائع، دراسة مقارنة في القانون الوضعي المصري والفرنسي والفقه الإسلامي، دار النهضة العربية، دون ذكر السنة، ص62.

- الرغبة والتشوق في البحث حول قوانين الملكية خاصة ما يتعلق بالأموال المشتركة أو الشائعة، لما تحمله من تعقيدات قانونية واجتماعية.

- انتهاز فرصة المساهمة في توضيح بعض النقاط الغامضة أو التنازع عليها.

- إثراء الجانب المهني والشخصي بالحالات المتعلقة بالمال الشائع وإدارته.

- توظيف مكتسباتنا القبلية في هذا المجال وتعزيزها من خلال بحثنا حتى تحضا كليتنا بهذه الدراسة ويتمكن زملاؤنا من بعدنا بالاستفادة منها.

أما عن أسبابنا الموضوعية فهناك دوافع شخصية أقحمتنا في الخوض ودراسة هذا الموضوع وهو التعمق أكثر والبحث في النصوص والأحكام القانونية وخاصة القانون المدني الجزائري الذي ينظم الملكية الشائعة وإدارة المال الشائع نظرا لتعدد الحالات التي يكون فيها المال مملوكا من قبل أكثر من شخص وتنتشر حالات الشيوع بسبب الوراثة.

هذا الواقع الذي يفرض ضرورة تنظيم دقيق لإدارة هذا المال المشترك، خاصة عند اختلاف الآراء بين الشركاء، أو النزاعات التي تؤدي إلى الضرر بمصالح أحد الأطراف، حيث يؤدي بحثنا في هذا الموضوع إلى المساعدة في الوقاية من هذه النزاعات من خلال فهم الحقوق والواجبات.

ركزنا في دراستنا لهذا الموضوع وصوبنا هدفنا نحو نقاط محددة وهي:

- توضيح القواعد والمواد القانونية التي تحكم الأموال الشائعة
- التعرف على حقوق كل شريك في استعمال المال الشائع و بيان آليات الإدارة كالإدارة بالأغلبية والتفريق بين الإدارة المعتادة والغير المعتادة
- ضمان سلامة المال الشائع بطريقة تحقق أكبر فائدة ممكنة لجميع الشركاء.

من خلال بحثنا في هذا الموضوع وجدنا بعض الدراسات السابقة من مذكرات ماجستير وكذلك بعض المقالات منها من يحمل نفس العنوان ومنها من تقارب عنوان دراستنا حول إدارة المال الشائع والتي عالجناه من عدة جوانب جاءت بها نصوص القانون المدني الجزائري ونصوص خاصة أخرى فبفضل الدراسات السابقة تم توجيهنا للبحث في موضوعنا وإعداده تنظيماً.

من أبرز الدراسات القانونية السابقة للطالب الباحث بخوش زوبير مذكورة للحصول على شهادة الماجستير فرع القانون الخاص 2006/2005، جامعة الجزائر، حيث أن المذكرة

تناولت موضوع إدارة المال الشائع إثراء وتفصيل خاصة في بعض النصوص القانونية، استطعنا من خلالها استقراء بعض الأفكار وأخذ عناوين هامة منها.

أيضا اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على مذكرة ماجستير أخرى للطالبة تواتي سهيلة تحت عنوان إدارة أنواع الشيوخ في القانون المدني الجزائري، 2012/2011، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، كانت هي الأخرى لنا منهلا بفضلها أخذنا بعض الأفكار والنقاط المهمة منها كالإدارة المعتادة وغير المعتادة للمال الشائع في فصلها الأول.

فبفضل هاذين الباحثين استطعنا التعرف على كتب عربية وأجنبية، ومقالات قانونية تناولت موضوع إدارة المال الشائع مما ساعدنا في عملنا وإثرائه.

جاء دراستنا لهذا الموضوع تلقينا بعض الصعوبات في عملية البحث التي غالبا ما تصطدم بمصطلح ملكية المال الشائع التي بعثت فينا بعض الغموض، وكذلك نقص المراجع الحديثة والاجتهادات القضائية التي لها صلة بهذا الموضوع، ومن الإشكالات الأخرى التي واجهتنا في عملية بحثنا ودراستنا، تداخل المفاهيم لأن المال وإدارته متشعب بين التجارة والأسرة والمال العام والخاص، مما يستوجب توضيح دقيق.

ولتخطي هذه الصعوبات كان لزاما علينا تحليل دقيق للمواد والنصوص القانونية واستقراءها بشكل مضبوط لتوضيح مختلف الأعمال والتصرفات التي يقوم بها الشركاء في إدارة المال الشائع.

للإجابة عن الإشكالية المطروحة في بحثنا هذا ارتأينا إتباع المنهج القانوني التحليلي كمنهج على تحليل وتفسير نصوص وأحكام إدارة المال الشائع طبقا لقواعد القانون المدني الجزائري.

كما أننا و للإجابة عن الإشكالية المطروحة قمنا بصب دراستنا وفق خطة تتكون من فصلين نتطرق في الفصل الأول إلى إدارة المال الشائع وسلطة التصرف فيه وسيكون الأصل العام لإدارة المال الشائع كمبحث أول والذي سنتناول فيه مفهوما للمال الشائع وأهم مصادره كما سنتناول إجماع الشركاء في التصرف في المال الشائع وآثاره، كما سيكون عنوان المبحث الثاني:سلطات الملاك المشتاعين مجتمعين والذي سنتطرق فيه الى قسمة المهايأة بنوعيتها وإيجار المال الشائع كصورتين لسلطات الملاك المشتاعين مجتمعين للمال الشائع.

كما عرضنا الفصل الثاني تحت عنوان: الإدارة المعتادة وغير المعتادة للمال الشائع، الذي سنتناول من خلاله الأغلبية المطلوبة للقيام بأعمال الإدارة المعتادة كما سنتناول كذلك انفراد أحد الشركاء بإيجار المال الشائع والذين سيندرجان تحت مبحث أول بعنوان: الإدارة

المعتادة للمال الشائع، كما سيكون المبحث الثاني تحت عنوان الإدارة غير المعتادة للمال الشائع والذي سنتطرق فيه إلى الإدارة غير المعتادة من طرف الشركاء مجتمعين وكذلك سنعرض حكم انفراد أحد الشركاء بأعمال الشركاء بأعمال الإدارة غير العادية.

الفصل الأول
إدارة المال الشائع وسلطة
التصرف فيه

الفصل الأول: إدارة المال الشائع وسلطة التصرف فيه

تعد إدارة المال الشائع من الموضوعات القانونية ذات الطبيعة الخاصة، لما يترتب عليها من آثار تمس حقوق مجموعة من الشركاء تربطهم ملكية مشتركة في مال واحد غير مفرز، ولأن الأصل في الشيوع أن المال مملوك على الشيوع لعدة أشخاص دون أن تتحدد حصة أي منهم في جزء مادي معين، فإن ذلك يستلزم وجود تنظيم دقيق لكيفية إدارة هذا المال والتصرف فيه، بما يوازن بين حرية الشركاء في استعمال حقوقهم، وحماية باقي الشركاء من أي ضرر قد يلحق بهم نتيجة تصرفات فردية، وهنا تتجلى أهمية القواعد القانونية التي تحكم إدارة المال الشائع، خصوصًا ما يتعلق بضرورة صدور التصرفات عن إجماع الشركاء، أو على الأقل وفقًا لما تسمح به طبيعة التصرف ونوعه.

ويُعد المبدأ العام في التصرف بالمال الشائع هو أن كل تصرف من شأنه أن يؤثر على المال الشائع في مجموعه، لا يكون صحيحًا ولا نافذًا إلا إذا تم باتفاق جميع الشركاء، أي بالإجماع، ويستند هذا المبدأ إلى قاعدة العدالة والمساواة بين الشركاء، فلكل منهم مصلحة قائمة في المال الشائع، ولا يجوز المساس بها إلا برضاها جميعًا، ويترتب على مخالفة هذا المبدأ بطلان التصرف أو عدم سريانه إلا في حدود نصيب من أجرى التصرف فقط.

وإذا كان القانون قد أقر هذا المبدأ حماية لحقوق الشركاء، إلا أنه لم يهمل الحاجة الواقعية للإدارة اليومية للمال الشائع، والتي قد تقتضي أحيانًا اتخاذ قرارات عاجلة أو تشغيل المال لتحقيق عائد، ولذلك فإن القانون يميز بين أعمال الإدارة المعتادة، التي قد تتم بالأغلبية النسبية أو وفقًا لاتفاق سابق، وبين أعمال الإدارة الغير معتادة التي لا تصح عادة إلا بالإجماع.

ومن هنا، يتناول هذا الفصل في مبحثه الأول حق الشركاء مجتمعين في إدارة المال الشائع والذي يعد ضمانًا أساسية لتحقيق العدالة بين الشركاء، ويشكل الإطار القانوني الحاكم للتصرفات الجوهرية في المال الشائع، في حين يخصص المبحث الثاني لعرض صور الانتفاع بالمال الشائع، وما يتفرع عنها من قسمة المهايأة والإيجار، مع بيان الأحكام التي تنظمها والضوابط التي تكفل حسن الانتفاع دون إخلال بحقوق الملكية.

المبحث الأول: الأصل العام في إدارة المال الشائع

عندما يشترك أكثر من شخص في ملكية مال معين، فإن هذا يخلق وضعاً خاصاً يتطلب نوعاً من التنظيم في كيفية التصرف بهذا المال، فليس من السهل اتخاذ قرارات سريعة أو فردية، لأن المال لا يخص شخصاً واحداً، بل يخص مجموعة من الشركاء، ولكل واحد منهم حقه وحصته، ولهذا السبب، جاء الأصل العام في إدارة هذا النوع من المال ليؤكد على ضرورة الاتفاق بين الشركاء قبل القيام بأي تصرف مهم، سواء كان بيعاً أو تأجيراً أو أي نوع آخر من التصرفات.

هذا الاتفاق يسمى بالإجماع، وهو الأساس الذي يعتمد عليه القانون لحماية الجميع ومنع أي طرف من استغلال المال أو التصرف فيه بدون علم أو موافقة الآخرين.

هذا الأصل له فوائد كثيرة، أهمها أنه يحافظ على التوازن بين الشركاء، ويضمن أن كل واحد منهم يشارك في القرار ولا يتم تجاهله، كما يمنع حصول خلافات كبيرة بسبب تصرفات فردية قد تضر بالباقيين، ولكن في نفس الوقت، هذا الأصل قد يسبب بعض المشاكل، خاصة إذا كان هناك عدد كبير من الشركاء، أو إذا كان أحدهم يرفض التعاون أو لا يمكن الوصول إليه، فحينها قد تتوقف الأمور ويتعطل استغلال المال أو التصرف فيه.

وهذا ما يجعل بعض الناس يرون أن هذا النظام فيه نوع من البطء والتعقيد أحياناً. ومن هنا، تظهر آثار هذا الأصل بشكل واضح في الواقع، حيث نجد كثيراً من الحالات التي تنتهي

بالنزاع أو حتى اللجوء إلى المحكمة لحل الخلافات أو لفصل الشراكة، ولهذا فإن فهم هذا الأصل وأبعاده مهم جدا لكل من يشارك في ملكية جماعية، لأنه يمس حقوق الناس بشكل مباشر ويؤثر على مصالحهم واستقرارهم.

المطلب الأول: مفهوم المال الشائع

يعد المال الشائع من المواضيع القانونية ذات الأهمية لما له من أثر في تنظيم العلاقات بين أشخاص يشتركون في ملكية مال دون أن يكون لأحدهم جزء مفرز منه، فالملكية الشائعة تعني وجود حصص نظرية لكل شريك دون تحديد مادي، وتكمن أهميتها في كثرة حالاتها الواقعية، سواء نتجت جبريا كالميراث، أو اختيارا كتملك مشترك لعقار، وتكمن أهميتها في ضمان التوازن بين الشركاء وتفادي النزاعات، خاصة في مسائل الإدارة أو التصرف في المال، لذا سيتناول هذا المطلب مفهوم المال الشائع وآثاره القانونية.

الفرع الأول: تعريف المال الشائع

أولا: تعريف المال

لغة: ما له قيمة، أو ما يملك من جميع الأشياء، قال ابن الأثير: المال في الأصل ما يملك من الذهب والفضة ثم أطلق على كل ما يقتنى ويملك من الأعيان، وأكثر ما يطلق المال عند العرب على الإبل لأنها كانت أكثر أموالهم¹، وقال ابن منظور: المال: معروف ما ملكته من جميع الأشياء، وأصله مول، تحركت الواو وانفتح ما قبلها قلبت ألفا، والجمع أموال، وقد يؤنث.

اصطلاحا: اختلف فقهاء القانون في وضع تعريف دقيق للمال بسبب تباين الغرض من تحديده، فعرفه بعضهم بأنه: الحق ذو القيمة المالية، سواء كان شيئا ماديا أو عملا، ما يعني أن المال لا يقتصر على الأشياء المادية، بل يشمل أيضا الحقوق والمنافع التي يمكن تقديرها بالنقود²، وذهب رأي آخر إلى أن المال هو كل حق له قيمة مالية قابلة للتقدير النقدي³، وهو تعريف واسع يشمل الحقوق العينية والشخصية مثل: حق الانتفاع، حق المؤلف، والديون.

¹ ابن منظور، لسان العرب حرف الميم (مول) ج 14 دار صادر، 2003، ص 152.

² حسن كيده، المدخل إلى القانون، القانون بوجه عام النظرية العامة للقاعدة القانونية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1974، ص 705.

³ سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، دار الكتب القانونية، 1967، ص 658.

أما الدكتور عبد الرزاق السنهوري، فقد عرف المال بأنه: الحق الذي يرد على الشيء،¹ وهو ما يعني أن المال هو محل الحقوق المالية القابلة للتصرف. ويتضح من مجمل التعاريف أن المال هو كل ما له قيمة مالية، سواء كان مملوكاً فعلياً أو قابلاً للاكتساب، فالعبرة في المال بقيمته الاقتصادية لا بقابليته الفعلية للتملك أو التصرف.

ثانياً: تعريف الشيوع

لغة: جاء في لسان العرب أن فعل شاع يقال عندما ينتشر الخبر أو الشيء في الناس، فيقال: "شاع الخبر في الناس يشيع شيوعاً وشيعاناً ومشاعاً وشيوعاً"، والمعنى أن الأمر قد انتشر وذاع وظهر، وأصبح معلوماً للجميع، ويقال: "الخبر شائع" عندما يكون قد وصل إلى كل أحد، فلا يختص بعلمه فرد أو مجموعة دون غيرهم، بل يكون مشتركاً في العلم والاطلاع عليه،² كما يقال أيضاً: "أشاع فلانُ الشيء"، أي أظهره ونشره وأذاعه بين الناس، وفي موضع آخر ورد أن "شاع الشيء شيوعاً"، أي ظهر وانتشر كما يظهر ضوء الصباح.³

وعليه، فإن كلمة الشيوع في اللغة تدل على العموم والانتشار وعدم التخصيص، وهي بهذا المفهوم اللغوي تُمهّد لفهم المعنى الاصطلاحي في القانون والفقه، حيث تستخدم للدلالة على اشتراك أكثر من شخص في ملكية شيء دون فرز أو تمييز.

اصطلاحاً:

الشيوع هو الوضع القانوني الناتج عن تعدد المالكين لحق عيني واحد، دون أن تكون حصة أي منهم مفرزة أو مادية، بل تكون ملكيتهم على الشيوع، أي أنهم يشتركون في نفس المال دون تحديد لجزء معين لكل منهم.

كما عرف القانون المدني الجزائري الشيوع في المادة 713 «إذا ملك اثنان أو أكثر وكانت حصة كل واحد منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك»⁴

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني، دار النهضة العربية، 1965، ص 807.

² انظر: ابن منظور، المرجع السابق، ج 13، ص 2378.

³ أحمد بن محمد علي الفيومي، المصباح المنير ج 2، دار الكتب العلمية، بيروت، 1994، ص 450.

⁴ قانون رقم 57-58 مؤرخ في 26/1975 لمتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم: الحقوق العينية الأصلية، باب حق الملكية، الملكية الشائعة.

وقد عرفه علماء القانون بقولهم: «هي الوضع القانوني الناتج عن تعدد المالكين للحق العيني دون أن يختص كل منهم بجزء مفرز فيه».¹

ثالثاً: تعريف المال الشائع:

نستطيع أن نستخلص مما سبق أن المال الشائع هو ذلك المال المملوك اشتراكاً، حيث لا تتحدد فيه حصة كل شريك بأجزاء مادية مستقلة، بل يملك كل شريك حصة معنوية في المال كله، أو هو حالة قانونية تنشأ عندما يملك شخصان أو أكثر مالا واحداً دون أن تفرز حصة أي منهم فيه مادياً، بحيث يملكون جميعاً المال ولكن حصة كل واحد منهم معنوي.

كما عرف المشرع الجزائري المال الشائع في المادة 713 من قانون مدني جزائري «إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل واحد فيهم غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك».²

وفي الشيوع، قد تكون الحصص متساوية أو متفاوتة وذلك بحسب اتفاق الشركاء، كما يمكن أن تكون الملكية الشائعة الناتجة عن أسباب إرادية كعقد الشراء المشترك، أو أسباب غير إرادية مثل الإرث.

الفرع الثاني: مصادر المال الشائع

تتعدد الأسباب التي تؤدي إلى نشوء المال الشائع، وتتنوع بحسب طبيعة التصرف أو الواقعة المنشئة له، حيث ينشأ المال الشائع نتيجة لعدة مصادر قانونية تختلف باختلاف الظروف، ومن أبرز هذه المصادر الميراث، والوصية، وغيرها من التصرفات، ويناقش هذا المطلب أهمها:

يعد الميراث³ من أبرز أسباب كسب الملكية سواء كانت فردية مفرزة أو شائعة، ويتم انتقال التركة إلى الورثة فور وفاة المورث أو صدور حكم قضائي باعتباره في حكم الميت كما في حال المفقود، وبالوفاة، تنتقل ملكية أموال المورث (التركة) إلى الورثة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، ويعد الوارث خلفاً عاماً يحل محل المورث في حقوقه والتزاماته، وفي حالة وجود أكثر من وارث، تتحول الملكية إلى ملكية شائعة، أما إذا كان هناك وارث واحد

¹ بيض بوبكر، التصرف في المال الشائع اختياريًا، دراسة مقارنة مذكرة ماجستير، جامعة وهران 1 أحمد بن بلة، 2015، ص 33.

² خطأ مطبعي وقع سهواً، في نص المادة: الصحيح غير مفرزة وليس غير مقررة.

³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 8، المرجع السابق، ص 801 وما يليها.

فقط، فتبقى الملكية مفرزة وفردية، ويبدأ سريان ملكية الوارث من تاريخ الوفاة، رغم أن التصرف في العقار لا يتم إلا بعد التسجيل في دائرة التسجيل العقاري.

أما الوصية، فهي تصرف قانوني انفرادي يصدر عن الموصي ويضاف إلى ما بعد وفاته، تعد الوصية من الأسباب التي تنتقل الملكية، بما في ذلك حصة شائعة من المال، لكن لا يجوز أن تتجاوز ثلث التركة، إلا بإجازة الورثة، كما لا تنتقل بها حقوق شخصية كحق الانتفاع أو الاستعمال لأنها تنقضي بوفاة الموصي، وتكون الوصية نافذة بعد الوفاة وتكون بكامل العين، أو بجزء أو بسهم في التركة أو المنفعة، وتتعدد قولاً أو كتابة،¹ وقد نص عليها قانون الأسرة الجزائري² في المادة 222 و كذا القوانين المدنية المقارنة (العراقي، المصري، الأردني)، على أن أحكام الشريعة الإسلامية هي المرجع الأساسي في تنظيمها، حيث نظمها المشرع الجزائري في الفصل الأول من الباب الرابع من قانون الأسرة و في المواد من 184 إلى 201.

أما الحيازة، فهي وضع مادي يتيح لشخص السيطرة الفعلية على شيء بنية التملك أو اكتساب حق عيني عليه،³ وتعد بدورها من وسائل كسب الملكية، بما فيها الملكية الشائعة، ويشترط لقيام الحيازة توفر ركنين أساسيين: الركن المادي المتمثل في السيطرة والاستعمال المستمر، والركن المعنوي المتمثل في نية التملك.

وفي حالة الملكية الشائعة، يجب أن تكون الحيازة مشتركة بين أكثر من شخص، يكون حائز الشيء على وجه الشيوع مع الشركاء الآخرين،⁴ وقد أجاز القانون الجزائري اكتساب الملكية بالحيازة إذا استمرت دون انقطاع لمدة 15 سنة وذلك في المادة 827 من القانون المدني الجزائري.⁵

أما العقد فقد نشأ باعتباره تصرفاً قانونياً يتم باتفاق إرادي بين الطرفين أو أكثر، يتفقون من خلاله على تملك مال معين، ويترتب على هذا العقد أن يصبح المال مملوكاً لهم جميعاً على وجه الشيوع، بحيث تكون لكل واحد منهم حصة معنوية في المال دون أن يكون هناك تحديد مادي أو تجزئة للشيء نفسه.

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 8، المصدر السابق، ص 801 وما يليها.

² المادة 222 من قانون الأسرة: "كل ما لم يرد النص عليه في هذا القانون يرجع فيه إلى أحكام الشريعة الإسلامية".

³ حسن كيره، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، منشأة المعارف الإسكندرية، 1998 ص 151.

⁴ الزهيري غناوي محمود غزوان، إدارة المال غير المنقول الشائع، دار زهران للنشر والتوزيع، الأردن، 2017، ص 33.

⁵ المادة 827 من قانون المدني الجزائري: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة 15 سنة بدون انقطاع"

ويتم هذا العقد من خلال إرادة الأطراف المتعاقدة وتتجسد في إبرام عقد رسمي كعقد بيع أو هبة مثلاً يتم فيه النص صراحة أن المال سيكون مملوكاً بالشيوع، مع إمكانية تحديد نسبة كل طرف في المال، وتبقى هذه الملكية على الشيوع قائمة، ما لم يتم تقسيم المال أو الاتفاق على قسمة الحصص سواء رضائياً أو عن طريق القضاء.

هذه أبرز المصادر التي ينشأ منها المال الشائع، كما قد يكون مصدر الشيوع أي سبب آخر من أسباب كسب الملكية، كالاستيلاء والالتصاق، والشفعة والتقادم.¹

المطلب الثاني: مبدأ إجماع الشركاء في التصرف في المال الشائع

يعد مبدأ إجماع الشركاء من الأسس التي تحكم التصرف في المال الشائع، حيث لا يحق لأي شريك الانفراد باتخاذ قرارات تمس هذا المال لذا، فإن إجماع الشركاء يعد شرطاً جوهرياً لإدارة المال الشائع أو التصرف فيه بصورة صحيحة تحقق المصلحة المشتركة، وتضمن حسن استغلال المال محل الشيوع، ويعد هذا الإجماع وسيلة لتفادي النزاعات التي قد تترتب على التصرف الانفرادي، كما يشكل أداة لتحقيق التوازن العادل بين الشركاء، لا سيما إذا ما اختلفت حصصهم في المال الشائع.

وعليه فإن هذا المطلب يقسم إلى فرعين، يتناول أولهما التعريف بمبدأ إجماع الشركاء في التصرف في المال الشائع، بينما يخصص الثاني لبيان الآثار القانونية المترتبة على هذا التصرف المشترك.

الفرع الأول: التعريف بمبدأ إجماع الشركاء في التصرف في المال الشائع

تتطلب إدارة المال الشائع بطبيعتها مشاركة جميع الشركاء في اتخاذ القرارات المتعلقة به، فالإجماع بين الشركاء هو الأصل في إدارة المال الشائع، وهو ما اعتبره المشرع الجزائري في نص المادة 715 من القانون المدني: «تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين، ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك.» ويخلص هذا النص أن إدارة المال الشائع في الأصل من حق الشركاء مجتمعين، لا ينفرد بها أحد منهم إلا إذا وجد اتفاق يخالف ذلك،² أي أنه إذا اتفق

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 8، المرجع السابق، ص 801.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 8، المرجع السابق، ص 810.

الشركاء على طريقة معينة في إدارة هذا المال فيجب العمل به، أما في حالة عدم الاتفاق فيكون بالإجماع.

يعود هذا المبدأ إلى طبيعة الملك الشائع ذاته، حيث يملك كل شريك حصة غير معينة من الكل، مما يحتم أن يكون جميع القرارات المتعلقة بالإدارة محل اتفاق مسبق بين الشركاء تجنباً للنزاعات وحفاظاً على التوازن بين الحقوق والمصالح، خصوصاً في الحالات التي تكون فيها المصالح متعارضة، وفي حال لم يتم تحقيق هذا الإجماع، فإن أي تصرف ينفرد به أحد الشركاء دون سند قانوني أو موافقة يعتبر تصرف غير مشروع يمكن الطعن فيه.

أما إذا اتفق الشركاء جميعاً على تنظيم كيفية الانتفاع بالمال الشائع وإدارته، فإن كل تصرف أو إجراء يتم استناداً إلى هذا الاتفاق يعد صحيحاً وملزماً لجميع الشركاء، سواء تم ذلك قبل القسمة أو بعدها، وبغض النظر عن النتائج التي قد تترتب على القسمة لاحقاً.

وتنقسم التصرفات التي تمارس على المال الشائع إلى نوعين، أعمال معتادة وأخرى غير معتادة، فالأعمال المعتادة، تشمل تصرفات يومية كتسديد النفقات والصيانة والإيجار ويمكن لبعض الفقه اعتبارها جائزة بموافقة الأغلبية، أما الأعمال الغير عادية كالتصرف في أصل المال أو تغييره بشكل جوهري كالبيع والبناء أو الاستثمار فلا يجوز القيام بها إلا بإجماع تام من جميع الشركاء.

أثار الفقه مسألة ما إذا كان لأحد الشركاء حق الحيازة أو الاستغلال منفرداً، وأجمع الرأي على أن لكل شريك الحق في الشيوع، ولكن ضمن حدود عدم الإضرار بحقوق غيره. وتنص المادة 714 ف 1 من القانون المدني: «كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكاً تاماً، وله أن يتصرف فيها وأن يستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء»، ويشترط ألا يؤدي استغلالها إلى إضرار بحقوق الباقين.

لا تجوز القسمة أو التصرف دون مراعاة حق الغير، ويشترط دائماً موافقة الشركاء. وفي حال تعذر القسمة، يمكن اللجوء إلى القضاء لتقسيم المال الشائع أو تحديد طريقة إدارته، دون أن يؤدي ذلك إلى تعطيل الاستغلال الجماعي له¹.

وقد استقر الاجتهاد القضائي في قرارات عديدة، منها القرار رقم 134535 الصادر بتاريخ 1996/06/26، والذي نص على أن الملكية الشائعة لا تجيز رفع اليد أو التصرف إلا بعد الخروج من حالة الشيوع وتحديد نصيب كل مالك على حدى².

¹ بخوش الزبير، إدارة المال الشائع، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون جامعة الجزائر، 2007، ص 11 بتصرف.

² نشرة القضاة، عدد 54، 64.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على الإجماع

يعد إجماع الشركاء في المال الشائع من المرتكزات الجوهرية التي تقوم عليها إدارة الأموال الشائعة، لما له من دور كبير في تنظيم كيفية استغلال المال الشائع، وتفادي النزاعات بين الشركاء، على خلاف حالات الخلاف والاعتراض التي تعرقل حسن الإدارة، فإن الإجماع ينتج آثارا قانونية وتنظيمية مهمة، نورد هنا فيما يلي:

• تسهيل إدارة المال الشائع والسعي للانتفاع به¹:

من أبرز آثار الإجماع بين الشركاء هو تسهيل عملية إدارة المال الشائع، إذ يتم اتخاذ القرارات بشكل جماعي وموحد دون اعتراضات أو عراقيل، ويعتبر هذا الإجماع أساسا لاستقرار الوضع القانوني للعقار أو المال الشائع، مما يمكن من القيام بالإجراءات الضرورية كالتأجير، أو إدخال تحسينات، أو حتى بيعه أو قسمته باتفاق الكل.

• ضمان حماية مصلحة جميع الشركاء²:

الإجماع يعد في حقيقته وسيلة لضمان عدم تغليب مصلحة بعض الشركاء على حساب الآخرين، وهو ما يحصل في حالات الأغلبية أو الإدارة الفردية، إذ أن الاتفاق الجماعي يعبر عن توافق الإرادات دون إقصاء، ويجنب الوقوع في قرارات تعسفية أو متحيزة، ففي حالة الإجماع، تكون جميع وجهات النظر ممثلة، بل و يعتبر الاتفاق بين الشركاء ضروريا إذا كان هذا الاستغلال يقضي الاستئثار بالشيء أو جزء منه.³

• تمكين الشركاء من القيام بتصرفات تتجاوز الإدارة العادية:

من الآثار القانونية الهامة للإجماع، هو أنه يتيح القيام بتصرفات تتعدى نطاق الإدارة العادية، كإجراء أعمال التصرف في المال الشائع كبيعه أو رهنه أو إنشاء حق عيني عليه. فمثل هذه التصرفات تتطلب إجماعا لأن أثرها يمس بحقوق الملكية لجميع الشركاء.

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 8، المرجع السابق، ص 811.

² راجع: زبير بخوش، إدارة المال الشائع، المرجع السابق، ص 13.

³ محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، المملكة والحقوق المتفرعة عنها والحقوق المتفرعة عنها وأسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 90.

وقد أورد الفقه الفرنسي هذا المبدأ في المادة 815/3 من القانون المدني، والتي تنص على أن كل تصرف يخرج عن الإدارة العادية يستوجب الاتفاق الجماعي، وهو ما تم تبنيه في العديد من التشريعات المقارنة كالقانون الجزائري والفرنسي.¹

• تفادي اللجوء إلى القضاء وتقليل المنازعات:

الإجماع بين الشركاء يغني عن اللجوء إلى القضاء للفصل في مسائل الإدارة أو التصرف، مما يحقق الاستقرار للمال الشائع، فالاكتكام إلى القضاء غالباً ما يكون مكلفاً وبطيئاً، بل وقد يؤدي إلى تجميد الاستغلال لسنوات، الأمر الذي يضر بالمصلحة الجماعية، أما مع وجود توافق، فإن القرارات تتخذ بسرعة وفعالية، وتنفذ دون اعتراض، ما يسهم في تطوير المال الشائع.²

• استقرار العلاقات التعاقدية مع الغير:

يشكل الإجماع كذلك عامل ثقة واطمئنان بالنسبة للغير المتعامل مع الشركاء في المال الشائع، فعندما يبرم عقد باسم جميع الشركاء بالإجماع، فإن هذا العقد يكون ملزماً لهم جميعاً، مما يحمي الغير المتعاقد من الطعن أو الإنكار لاحقاً، ويسهل توثيق العمليات العقارية أو التجارية فمثلاً، إذا قرر الشركاء بالإجماع تأجير المال الشائع، فإن هذا العقد يعتبر صحيحاً وناظراً في حق الجميع، ويمنح المستأجر حماية قانونية ضد اعتراضات لاحقة من أي شريك، ما لم يكن هنالك تدليس أو غش.

• عرقلة التصرف في المال الشائع بسبب تضارب المصالح:

من أبرز ما يضعف فعالية الإجماع هو تضارب مصالح الشركاء، فلكون الشركاء لا تجمعهم بالضرورة مصلحة موحدة، فإن هذا التباين ينعكس على قراراتهم، فقد يرى بعضهم أن الأصلح هو تأجير الشيء المشاع ليدر ربحاً، بينما يرفض البعض الآخر ذلك بحجة أن في التأجير مساساً بقيمة العقار أو فقداناً لاستعماله الخاص، ما يؤدي إلى منع استغلال المال الشائع.³

1 انظر: محمود عبد الرحمن محمد، استعمال وإدارة المال الشائع (دراسة مقارنة في القانون الوضعي المصري والفرنسي والفقه الإسلامي)، دار النهضة العربية، القاهرة، 1993، ص 57 و ما يليها وكذلك:

J louis BERGEL ,la propriété , connaissance du droit ,collection dirigée par Jean Luc Aubert ,Da lloz ,p80.

2 راجع : زبير بخوش، المرجع السابق، إدارة المال الشائع، ص 14-15.

3 عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية (دراسة في القانون اللبناني والمصري)، دار النهضة العربية، القاهرة، 1978، ص 165.

• تقييد حرية المالك في استغلال حصته من المال حسب رغبته:

فإذا كان مبدأ الإجماع يحقق المصلحة العامة كما ذكرنا سابقا فهو قد يهدر المصلحة الخاصة له وذلك تقييد لممارسة حق ملكيته على حصته¹.

المبحث الثاني: سلطات الملاك المشتاعين متجمعين

قد تتعدد أشكال التصرف في المال الشائع، غير أن ما يجمعها هو أنها لا تتم بمعزل عن الشركاء الآخرين، ما دامت الملكية قائمة على الشيوع، فالمال الشائع بصفته مملوكا من قبل أكثر من شخص دون إفراز، لا يمكن إدارته أو استغلاله بطريقة صحيحة إلا من خلال تعاون الشركاء واتفاقهم على كيفية الانتفاع به، ومن هنا تتفرع سلطات الملاك المشتاعين مجتمعين، باعتبارها المظهر العملي لممارسة حق مشترك يستدعي التنظيم الجماعي أكثر مما يسمح بالتصرف الفردي.

وتعتبر قسمة المهايأة من أبرز صور هذه السلطات، حيث تنظم كيفية الانتفاع بالمنافع لا الملكية، وتقسم إما مكانيا من خلال تخصيص أجزاء مفرزة لكل شريك، أو زمانيا عبر التناوب في الاستعمال وفقا للأصبغة، كما أن إيجار المال الشائع يمثل صورة أخرى لممارسة السلطة الجماعية، إذ لا يمكن لشريك واحد إبرام عقد الإيجار بمفرده متى تعلق الأمر باستغلال المال كله، بل يتطلب الأمر توافقا جماعيا، أو أغلبية محددة تفرضها طبيعة التصرف.

¹M.PANIOL et G.RIPERT :Traite pratique de droit civil,2^{eme} éditions K t.4,cuccession ,librairie generale de droit et de jurisprudence ,Paris,1956,p670.

في ضوء ما سبق، يتناول هذا المبحث دراسة صور هذه السلطة المشتركة، من خلال التطرق إلى قسمة المهايأة المكانية والزمانية، ثم الانتقال إلى إيجار المال الشائع.

المطلب الأول: قسمة المهايأة

عرفت قسمة المهايأة بأنها اتفاق مؤقت بين الشركاء في مال شائع، ينظمون من خلاله كيفية الانتفاع بالمال دون تقسيمه قسمة نهائية أو إفراز الملكية، ويترتب على هذا الاتفاق تمكين كل شريك من استعمال جزء من المال أو المال كله خلال فترة معينة، دون أن يترتب على ذلك زوال حالة الشيوع أو نقل الملكية، وتعد قسمة المهايأة وسيلة عملية لتفادي النزاعات وتيسير استغلال المال المشترك، خاصة عندما يتعذر، أو يتأخر إجراء القسمة النهائية، وتنقسم المهايأة بحسب طبيعة الانتفاع إلى نوعين رئيسيين: مهايأة مكانية وأخرى زمانية.¹

الفرع الأول: قسمة المهايأة المكانية

يشكل موضوع المهايأة المكانية أحد أهم صور الانتفاع بالمال الشائع فيتناول هذا الفرع قسمة المهايأة المكانية بوصفها وسيلة لتنظيم كيفية انتفاع الشركاء بالمال الشائع، وسنتطرق فيه إلى الجوانب الأساسية لهذا النظام، من خلال الوقوف أولاً على تعريفها ثم بيان الأحكام المتعلقة بمدتها، لننتقل بعد ذلك إلى التعرف على كيفية تحول هذه القسمة المكانية لقسمة نهائية.

أولاً: تعريف المهايأة المكانية

من خلال نص المادة طبق النص المادة 733 من القانون المدني الجزائري التي تنص « يتفق الشركاء في قسمة المهايأة على أن يختص كل من هم بجزء مفرز يساوي حصته في المال الشائع متنازلاً لشركائه في مقابل ذلك الانتفاع بباقي الأجزاء...»، يتضح أن المشرع لم يعرف صراحة هذا النوع من القسمة، بل اكتفى بالإشارة إلى قسمة المهايأة بشكل عام، ومن ثم، يمكن استخلاص تعريف قسمة المهايأة المكانية على النحو التالي: «هي القسمة التي يتفق فيها الشركاء المشتاعون على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يعادل حصته في المال الشائع، مقابل التنازل عن الانتفاع ببقية الأجزاء لصالح شركائه»²

كما ورد تعريف آخر لها بأنها: «قسمة منفعة لا قسمة ملك، يختص فيها كل شريك بجزء مفرز من المال يعادل حصته في المال الشائع، مما يتيح له حيازة جزء معين من المال الشائع مستقل بإدارته واستغلاله والانتفاع به»³

ومن خلال هذه التعاريف، يتبين أن المهايأة المكانية هي قسمة ترد على منافع المال الشائع دون أن تمس بملكيته، فهي قسمة مؤقتة، يتم من خلالها تقسيم منفعة المال الشائع بين

¹ فرج الصدة عبد المنعم، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1978، ص 247

² الضويني محمد عبد الرحمان، أحكام القسمة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، بحث لني لدرجة الدكتوراه، كلية الشريعة والقانون، القاهرة، 2001، ص 108 .

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 08، المرجع السابق، ص 816.

الشركاء، بحيث يختص كل منهم بجزء مفرز يعادل حصته، ويتنازل بالمقابل عن الانتفاع ببقية الأجزاء، مما يتيح له الاستقلال بإدارة الجزء المفرز، واستغلاله والانتفاع به سواء بنفسه أو من خلال الغير.¹

ومن الأمثلة العملية لهذا النوع من القسمة، أن يمتلك شخصان منزلا مشاعا مكونا من طابقين، فيتفقان على أن يسكن أحدهما الطابق الأول، بينما يسكن الآخر الطابق الثاني، أو أن تكون هناك أرض زراعية، فيتولى أحد الشريكين استغلال الجزء الشرقي، والآخر يستغل الجزء الغربي، وهكذا، وفي هذه الحالة يكون لكل شريك بعد حيازته للجزء المفرز من المال الشائع، الحق في استغلاله كيفما يشاء؛ فإذا كانت دارا يمكنه أن يسكنها أو يؤجرها، وإذا كانت أرضا زراعية جاز له أن يزرعها بنفسه، أو يؤجرها مقابل بدل نقدي، أو بنظام المزارعة، ولا يكون لبقية الشركاء الحق في مطالبته بحساب عن هذا الاستغلال، أو المطالبة بنصيبه من الثمار والغلة، وكذلك يلزم كل شريك بعدم محاسبة غيره، وبالتالي لا يجوز لأي طرف منهم أن يطالب الآخر بأي عائد ناتج عن استغلال حصته.²

ثانيا: أحكام مدة المهايأة المكانية:

تضمنت المادة 733، الفقرة 2 من القانون المدني الجزائري، تنظيما خاصا بمدة المهايأة المكانية، حيث نصت على ما يلي: «ولا يصح هذا الاتفاق لمدة تزيد عن خمس (5) سنوات. فإذا لم تشترط لها مدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد، كانت مدتها سنة واحدة تتجدد إذا لم يعلن الشريك إلى شركائه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة (3) أشهر أنه لا يرغب في التحديد»، يظهر من خلال نص المادة أن قسمة المهايأة المكانية تتحقق بحالتين: باتفاق الشركاء على تحديد مدة لها، أو بعدم اتفاقهم على ذلك.

الحالة الأولى: حالة توصل الشركاء لاتفاق حول مدة المهايأة المكانية

أقر المشرع الجزائري، إمكانية الاتفاق على مدة زمنية محددة لهذه القسمة، شرط أن لا تتجاوز الخمسة 5 سنوات، وتتجدد هذه المدة، كلما انقضت باتفاق الشركاء، على شرط أن لا تزيد عن خمسة سنوات.

¹ رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلي (مصادر وأحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللباني)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2002، ص 519-520.

² عبد الرزاق أحمد السنيهوري، المرجع السابق، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 08، ص 734.

وفي حال اتفاقهم على مدة تزيد على 5 سنوات فإن هذا الاتفاق الذي زاد عن 5 سنوات يعد باطلا ومخالفا لما نصت عليه المادة 104 قانون مدني جزائري،¹ فهو يسري في هذه الحالة في حدود 5 سنوات، ويبطل فيما زاد على هذه المدة.²

أما إذا انتهت المدة المتفق عليها، جاز تجديدها مرة ثانية فثالثة مع الالتزام بعدم تجاوز 5 سنوات، ولم يجز الاتفاق على المهايأة المكانية لمدة تزيد عن 5 سنوات، حتى لا يجبر الشريك على البقاء في الشيوع عن طريق المهايأة المكانية لمدة أطول من ذلك.³

الحالة الثانية: حالة عدم توصل الشركاء لاتفاق حول مدة المهايأة المكانية

حيث يتضح من نص المادة 733 من القانون المدني الجزائري المذكورة أعلاه، أنه حتى في اتفاق الشركاء على قسمة المال الشائع، و لكن لم يتم اشتراط مدة محددة، أو في حال انقضاء المدة المحددة و لم يجددوا الاتفاق، ففي هذه الحالة فإن المدة تكون سنة واحدة في كلا الحالتين، و تتجدد كل مرة إلا في حال عدم رغبة أحد الشركاء في تجديد المدة، فيشترط أن يعلن ذلك قبل انتهاء السنة الجارية ب 3 أشهر على الأقل.

ثالثا: تحول القسمة المكانية الى قسمة نهائية

تدوم المهايأة المكانية مدة طويلة فتتجدد من مرة الى أخرى، وكثيرا ما تدوم 15 سنة أو أكثر دون أن يرغب أحد في إنهاؤها، وما هذا إلا أكبر دليل على أن المهايأة خير قسمة للمال الشائع.⁴

أقر المشرع في المادة 733 قانون مدني جزائري بأن حيازة الشريك لجزء مفرز من المال الشائع مدة 15 سنة تعد قرينة على حصول قسمة مهايأة بين الشركاء، و يفترض أن هذه الحيازة قد نشأت، بناءا على إتفاق ضمني بينهم، و لكي تتحول هذه القسمة المؤقتة الى قسمة نهائية، يكفي أن يثبت الشريك الحائز، أنه استمر في الانتفاع الحصري بذلك الجزء طوال المدة القانونية، دون اعتراض من باقي الشركاء مما يضيفي على هذه الحيازة قوة قانونية تكسبه الحق في تثبيت ملكيته لذلك الجزء.

وفي هذه الحالة لا يلزم الشريك الذي يتمسك بهذه القرينة، أن يقيم دليلا على توافر عناصر الحيازة المكسبة للملكية وفقا للقواعد العامة، بل يكفي بثبوت استقرار الحيازة لديه لمدة 15 سنة.

¹تقضي المادة 104 ق م ج: " إذا كان العقد في شق منه باطلا أو قابل للإبطال فهذا الشق وحده هو الذي يبطل، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلا، أو قابلا للإبطال فيبطل العقد كله "

²عمار حيتوس، المرجع السابق، ص 99.

³عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج08، المرجع السابق، ص 817.

⁴عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج08، المرجع السابق، ص 817.

الفرع الثاني: قسمة المهايأة الزمانية

تعد قسمة المهايأة الزمانية صورة من الصور التي يلجأ إليها الشركاء، لتنظيم الانتفاع بالمال الشائع عندما يتعذر فرزه مادياً، أو لا يرغبون في قسمته قسمة نهائية، وسنتناول في هذا الفرع تعريف المهايأة الزمانية، ثم نعرض الأحكام المتعلقة بمدة الانتفاع، لننتقل بعد ذلك إلى دراسة التعريف بها، ثم أحكام المدة، وثم نتطرق إلى سلطات المالك المشتاع في المهايأة الزمانية والزاميتها وعدم تحولها إلى قسمة نهائية.

أولاً: تعريف المهايأة الزمانية

تناول المشرع الجزائري في المادة 734 من القانون المدني الجزائري أحكام قسمة المهايأة الزمانية، حيث نصت على ما يلي: «يجوز أن تكون قسمة المهايأة أيضاً بأن يتفق الشركاء على أن يتناولوا الانتفاع بجميع المال المشترك، كلّ منهم لمدة تتناسب مع حصته.» غير أن نص هذه المادة ورد فيه خطأ في استعمال الفعل، إذ استعمل فعل "يتناولوا" بدلاً من "يتناوبوا"¹، ما يؤدي إلى اضطراب في المعنى المقصود، ذلك أن الانتفاع في هذه الحالة يتم على وجه المناوبة لا التناول، وبالتالي فإن الصياغة الأدق التي كان ينبغي اعتمادها هي: «أن يتناوبوا الانتفاع»²

وعند الرجوع إلى تعريف قسمة المهايأة الزمانية، نجد أن شراح القانون عرفوها بأنها: "أن يتفق الشركاء على أن يتناوبوا الانتفاع بجميع المال المشترك، كلّ منهم لمدة تتناسب مع حصته"³ ومن ثم يمكن القول إن قسمة المهايأة الزمانية تتحقق عندما يتفق الشركاء على التناوب في الانتفاع بالعين الشائعة بأكملها، بحيث يكون لكل منهم حق الاستغلال لمدة تتناسب مع مقدار حصته فيها، فإذا تساوت الحصص، تساوت تبعاً لذلك مدد الانتفاع.⁴

وبالرجوع لنص المادة 734 من القانون المدني الجزائري، يفهم أن المشرع قد اعترف بحق الشركاء في الاتفاق على هذا الأسلوب من التنظيم، ما دام يتم بموجب تراض صريح بينهم، ويحقق التوازن في الاستفادة من المال بما يتناسب مع حقوقهم فيه.

ومن الأمثلة التطبيقية على ذلك، أن تكون هناك منزل أو أرض زراعية مملوكة على الشيوع بين 3 أخوة، يمتلك أحدهما نصف الحصة والآخرين لكل منهما الربع، فيجوز أن يتفقا

¹ خطأ مادي وقع في المادة 734 – يتناوبوا عوض ويتناولوا – وتقابلها م 847 ق م مصري، المادة 851 ق م ليبي، والمادة 830 ق م لبناني.

² علي علي سليمان، ضرورة إعادة النظر في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 113.

³ أحمد محمود خليل، المال الشائع والتصرف فيه، ط1، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2016، ص19.

⁴ ميثاق طالب عبد حمادي، " التنظيم القانوني للمهايأة (دراسة مقارنة في القانون المدني العراقي والمصري)، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانون والسياسية، عدد 02، 2014، ص 185-217.

على أن يستغل الأول المنزل أو الأرض لوحده لمدة سنتين، ثم ينتفع بها الثاني والثالث لمدة سنة واحدة لكل منهما على التناوب، وكل بحسب حصته في المال.¹

ثانياً: أحكام المدة في المهايأة الزمانية

من خلال نص المادة 734 من القانون المدني السالفة الذكر، يستشف أن المشرع لم يضع تنظيماً دقيقاً لمدة المهايأة الزمانية، على غرار ما فعله في المهايأة المكانية، الأمر الذي يقتضي الرجوع إلى القواعد العامة في هذا الشأن،² وبالعودة إلى هذه القواعد، نجد أنها تلزم بتحديد مدة الانتفاع على نحو دقيق، من حيث اليوم والشهر والسنة، وإلا اعتبر الاتفاق باطلاً، وهو ما يخالف الوضع في قسمة المهايأة المكانية، حيث لا يشترط فيها تحديد المدة لصحة الاتفاق، ويعود سبب هذا الاختلاف إلى أن المنفعة في المهايأة المكانية تحدد بالمكان، في حين أن المنفعة في المهايأة الزمانية تحدد بالزمن.³

كما أنه يتضح من نص المادة أن المشرع اكتفى بتقديم تعريف عام للمهايأة الزمانية، دون أن يتناول تنظيماً تفصيلياً لمدة هذه القسمة، كما لم يضع لها حداً أقصى، ومع ذلك، أجاز للشركاء الاتفاق على التناوب في الانتفاع بالمال الشائع، بشرط مراعاة التناسب بين مدة الانتفاع، وحصّة كل شريك في المال المشاع.⁴

ويترتب على ذلك، أن للشركاء حرية الاتفاق على عدد دورات التناوب بما يتماشى مع رغبتهم، شرط ألا يؤدي هذا التنظيم إلى إجبار أحدهم على البقاء في الشيوع لأكثر من 05 خمس سنوات، كما يجب بيان مدة المهايأة، وكيفية انتهائها ضمن الاتفاق⁵، واستناداً إلى ما سبق، ينبغي أن يتضمن هذا الاتفاق تحديداً دقيقاً لمدة الانتفاع، باعتبار أن هذه المدة تعد معياراً لقياس الانتفاع.

أما في حالة عدم تحديد مدة المهايأة، فإن المهايأة المكانية تصبح المرجع المعتمد، حيث يخصص جزء معين من المال الشائع لكل شريك يستغله لحسابه الخاص، ويملك كل منهم جزءاً مستقلاً خلال فترة الانتفاع به، ولهذا السبب، فإن رقابة الشريك على تصرفات الشريك الآخر

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 08، المرجع السابق، ص 820 .

² أحمد محمود خليل، المرجع السابق، ص 20 .

³ حيتوس عمار، المرجع السابق، ص 109.

⁴ محمد حسين قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية: حق الملكية (حق الملكية في ذاته - أسباب كسب الملكية)، ج 1، منشورات الحلبي الحقوقية، 2006، ص 119، 120.

⁵ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 08، المرجع السابق، ص 820.

تكون قائمة ومضمونة، كما هو الحال في المهايأة المكانية، مما يمنع احتمالية وقوع الضرر أو انقلاب وضع المنتفع إلى مالك.¹

ثالثا: إلزامية قسمة المهايأة الزمانية:

تُعد قسمة المهايأة الزمانية ، ملزمة في نطاقها الزمني لكل شريك، و ذلك ما لم يخالف النظام العام، بحيث يمنح كل منهم حق الانتفاع بالمال الشائع خلال المدة المتفق عليها، دون أن يكون مطالبا بتقديم حساب لبقية الشركاء عن ما انتفع به أثناء تلك المدة، فالشريك لا يعتبر نائبا عن غيره، بل يمارس حقه باعتباره مالكا أصيلا لحصته، وبالتالي لا يعد معتديا على حقوق الآخرين أو مانعا لهم من الانتفاع، ومع ذلك، فإن هذا الانتفاع ليس مطلقا، بل يخضع لضوابط، أهمها: ضرورة المحافظة على المال الشائع أثناء فترة الانتفاع، وإعادة المال عند انتهاء المدة دون إلحاق أي ضرر به.²

كما لا يجوز للشريك أن يستعمل المال بطريقة تضر بحقوق الآخرين في الملكية أو في الاستعمال حينما يحين دورهم، مما يعني أن سلطة الانتفاع محدودة، ولا يجوز تجاوزها بما يمس مصالح بقية الشركاء.

رابعا: عدم تحول المهايأة الزمانية إلى مهايأة نهائية

على عكس المهايأة المكانية، قسمة المهايأة الزمانية لم ينص المشرع الجزائري أنها تنقلب إلى قسمة نهائية، فمهما طال مدتھا الى أن هذه القسمة تبقي المال الشائع على حاله دون إفراز، وكل ما تفعله هو تقسيم أزمدة الانتفاع به،³ فهي لا تهیئ للقسمة النهائية وبالتالي لا يمكن أن تتحول إلى قسمة نهائية نظرا لتناوب الشركاء الانتفاع بالمال الشائع⁴ ، ولا يمكن أن تنقلب هذه القسمة إلى قسمة نهائية، إلا إذا تم الاتفاق بين الشركاء على ذلك، أو بموجب حكم قضائي.

المطلب الثاني: إيجار المال الشائع

يملك محل شريك حصة ملكا تاما، فله حق استعمالها واستغلالها والتصرف فيها وإدارتها دون أن يلحق ضررا بحقوق باقي الشركاء، ومن طرق الانتفاع بالمال الشائع ،

¹ حامد مصطفى القانون المدني العراقي، الملكية العقارية في العراق مع مقارنة بالقانون المدني العربي، المصري و السوري، الجزء 02، حق التصرف و الحقوق المتفرعة من الملكية، جامعة الدول العربية، معهد الدراسات العربية العالية، توزيع دار الفكر العربي، 1964، ص139.

² حيتوس عمار، المرجع السابق، ص113.

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 08، المرجع السابق، ص820.

⁴ علي دحامية، نريمان خمار، أحكام قسمة المهايأة في التشريع الجزائري، مجلة آفاق للدراسات والبحوث، بسكرة، سوق أهراس، الجزائر، العدد 01، 2013.

الإيجار، فعقد الإيجار من العقود، التي يلتزم فيها المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين محل العقد، وقد يكون المؤجر غير مالك للعين المؤجرة، وبالتالي لا يستطيع أن يؤجرها، ولو ما يعادل حصته منها كما هو الحال بالنسبة للشريك في المال الشائع.¹

وقد عرف المشرع الجزائري الإيجار في المادة 467 معدلة من القانون المدني الجزائري والتي نصت على ما يلي «هو عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل "إيجار معلوم".

وبما أن الإيجار من أعمال الإدارة المعتادة² طالما إذا لم تزد مدته عن ثلاث سنوات، كما جاء في نص المادة 2/573 من القانون المدني الجزائري، والتي قضت بما يلي «ويعتبر من العقود الإدارية الإيجار لمدة لا تزيد عن ثلاث (3) سنوات وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق ووفاء الديون وجميع أعمال التصرف كبيع المحصول، وبيع البضاعة والمنقولات التي يسرع إليها التلف و شراء ما يستلزم للشئ محل الوكالة من أدوات لحفظه ولاستغلاله»

وهو ما سنتطرق إليه في الفصل الثاني من بحثنا، أما فيما يخص فصلنا هذا فقد تطرقنا في المطلب الأول منه، عن قسمة المهايأة التي هي قسمة منفعة وليست قسمة ملك، ينقضي بها الشيوع فهي بذلك لا تخضع لأحكام القسمة النهائية، بل لأحكام عقد الإيجار، وهو ما نصت عليه المادة 735 من القانون المدني «تخضع قسمة المهايأة من حيث جواز الاحتجاج بها على الغير ومن حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم والتزاماتهم وطرق الإثبات لأحكام عقد الإيجار، ما دامت هذه الأحكام لا تتعارض مع الطبيعة هذه القسمة»³

ويتبين لنا من ذلك أن كلا من المهايأة والإيجار تتعلقان بتمتع المنتفع بمنفعة الشيء دون تملكه لرقبته، ففي حالة المهايأة المكانية، ينتفع أحد الشركاء بجزء معين من المال الشائع، مستفيدا من حصة باقي الشركاء في منفعة هذا الجزء، مقابل أن يتيح لهم هو الآخر الانتفاع بحصته في الأجزاء الأخرى، أي أن هناك تبادلا للمنفعة بين الشركاء.

أما في حالة المهايأة الزمانية، فيتناوب الشركاء على الانتفاع بكامل المال الشائع في فترات محددة، بحيث يتمتع كل شريك في نوبته بمنفعة الشركاء الآخرين مقابل تمكينهم من الانتفاع بحصته في نوباتهم، وهو ما يشكل بدوره تبادلا للمنفعة بمنفعة، فالمهايأة بنوعها هي مقايضة انتفاع بانتفاع، وهناك تكون إيجارا.⁴

¹نادية بوخرص، مجلة البحوث والدراسات العلمية، ديسمبر 2015، جامعة الدكتور ريجي فارس، المدينة، ص 10.

²نادية بوخرص، المرجع نفسه، ص 13.

³بخوش زوبير، المرجع السابق، ص 33.

⁴عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح لقانون المدني الجزائري، ج 08، المرجع السابق، ص 821.

إن مركز الشريك يتشابه في انتفاعه بالجزء الذي يختص به في المهايأة المكانية أو بالمال الشائع في المهايأة الزمانية بمركز المستأجر ومركز شركائه في كلتا الحالتين بمركز المؤجر.¹ بناءً على ذلك اعتبر المشرع أن قسمة المهايأة تخضع لأحكام عقد الإيجار طالما لا تتعارض مع طبيعتها الخاصة، وبناءً عليه أهلية الشريك في قسمة المهايأة الزمانية أو المكانية هي نفسها أهلية المؤجر والمستأجر، بما في ذلك ما يتعلق بالولاية، حيث تعد من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف، وبالتالي لا يجوز للوصي أو القيم أن يبرم عقد مهايأة نيابة عن ناقص الأهلية لمدة تتجاوز ثلاث سنوات دون الحصول على إذن من القاضي، وإذا أبرم العقد لمدة أطول، تختزل المدة إلى ثلاث سنوات فقط، وذلك بالقياس على أحكام إيجار عقار القاصر الذي لا يجوز أن تتجاوز ثلاث سنوات أو يمتد إلى ما بعد بلوغه سن الرشد إلا بإذن قضائي.

كما تطبق النصوص الخاصة بسلطات الولي والوصي والقيم والوكيل عن الغائب من قسمة المهايأة التي تتم نيابة عن الشريك الغائب أو الخاضع للولاية أو الوصاية أو القوامة²، ومنه كل شريك في قسمة المهايأة خاضع لأحكام عقد الإيجار من حقوق والتزامات إلا ما يتعارض منها مع طبيعة هذه القسمة، ومنه فإن لكل شريك حقوق المستأجر من تسليم وتعهد بالصيانة وضماناً لتعرض، وضمان العيوب الخفية، كما تقع عليه التزامات دفع الأجرة، هذا الالتزام يتعارض وطبيعة القسمة، وبالتالي تكون منفعة الخاصة في مقابل انتفاع غيره بالأجزاء الأخرى، كما يلتزم باستعمال المال في الغرض المخصص له وإرجاعه عند انتهاء المهايأة، كما يلتزم بالترميمات لتأجيرها وغيرها.

تنطبق أيضاً قواعد الإيجار من الباطن وقواعد إثبات الإيجار على قسمة المهايأة، ويحق لكل شريك أن يؤجر حصته من الباطن، ولا يجوز لبقية الشركاء الاعتراض على المستأجر من قبل ذلك الشريك، إذ يكون عقد الإيجار نافذاً في حقهم ما لم ينص الاتفاق على خلاف ذلك.³

¹ بخوش زوبير، المرجع السابق، ص 34.

² أنظر المادة 88 و 181 من قانون الأسرة، وأنظر: نبيل إبراهيم محمد، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار المعرفة الجامعية، 2001، ص 199.

³ جمال خليل النشار، المرجع السابق، ص 127.

تلخيص الفصل 1:

يتناول هذا الفصل دراسة الإطار العام الذي يحكم إدارة المال الشائع، باعتبار أن هذا النوع من الملكية يعد من أكثر الأشكال تعقيدا في القانون المدني، نظرا لاشتراك عدة أشخاص في ملكية واحدة دون تحديد مادي لحصصهم.

يعتبر مفهوم المال الشائع، هو ذلك المال الذي يملكه أكثر من شخص في نفس الوقت، دون أن يكون نصيب كل واحد منهم مفروزا أو محددا بجزء معين، ويترتب عن ذلك أن حق كل شريك لا يرد على جزء معين من المال، بل يشمل المال كله وفقا لنسبته، كما أن أبرز و أهم الأسباب التي تؤدي إلى نشأة الشيوع الميراث، والحيازة الجماعية، وغيرها من الأسباب التي تؤدي إلى وجود شراكة قانونية على نفس المال.

إن القاعدة الأساسية التي تحكم إدارة المال الشائع، تتمثل في ضرورة موافقة جميع الشركاء عند اتخاذ أي قرار يتعلق بالتصرف فيه، ويأتي هذا الشرط حماية لمصالح كل طرف، وضمانا لعدم استفاد أي شريك باتخاذ قرارات قد تضر بالمال أو بباقي المالكين، ومع ذلك، يلاحظ أن اشتراط الإجماع، رغم كونه يوفر حماية، قد يخلق صعوبات عملية في حال تعذر التوافق بين الشركاء، مما يستدعي البحث عن حلول قانونية مرنة عند الحاجة.

كذلك تم تناول بعض التصرفات التي يمكن أن يمارسها الشركاء بشكل جماعي على المال الشائع، ومن أبرزها تنظيم الانتفاع بالمال من خلال القسمة المهايأة، سواء تمت بتوزيع أماكن الانتفاع (المهايأة المكانية) أو توزيع فترات الاستخدام بين الشركاء (المهايأة الزمانية)، يضاف إلى ذلك إمكانية تأجير المال الشائع باتفاق جماعي، وهو تصرف يمكن أن يحقق منفعة لجميع الشركاء بشرط احترام إرادتهم المشتركة.

يظهر هذا الفصل بوضوح أن إدارة المال الشائع تخضع لمنظومة قانونية دقيقة تهدف إلى تحقيق التوازن بين حرية الشركاء في الانتفاع والتصرف، وبين ضرورة حماية حقوقهم المشتركة، كما يمهد هذا الإطار للفصل الثاني من الدراسة، والذي سنتناول فيه أنواع التصرفات المرتبطة بالمال الشائع، والتميز بين تلك التي تعتبر من الأعمال العادية وتلك التي تعد غير عادية، مع ما يترتب عن ذلك من اختلاف في طريقة اتخاذ القرار بشأنها.

الفصل الثاني

الإدارة المعتادة وغير المعتادة
للمال الشائع

الفصل الثاني: الإدارة المعتادة وغير المعتادة للمال الشائع

إن إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين لا ينفرد أحدهم أو بعضهم أو الغير بها ما لم يوجد اتفاق بين الشركاء على غير ذلك فيطبق حينئذ ما اتفقوا عليه طبقاً لنص المادة 715 من القانون المدني التي تقضي «تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك» فلا بد من إجماعهم ليقروا على أي وجه تكون إدارة المال الشائع بناءً على مبدأ المساواة فيما بينهم فليس لأحدهم أو بعضهم الانفراد بالإدارة ، بدون موافقة باقي الشركاء وإلا عد ذلك اعتداءً على حقوقهم، غير أن المشرع لاحظ أن اتفاق جميع الشركاء في الشيوع على طريقة استغلال وإدارة العين الشائعة كثيراً ما يتعذر حصوله بينهم، وخاصة إذا كان عدد الشركاء كبيراً لاختلاف مصالحهم ووجهات نظرهم، مما ما يتعذر معه إجماعهم على أمر معين.¹

ففي هذا الإطار يكفي اعتراض أحد الشركاء على قرار - اتفاق - اتخذه بقية الشركاء باستغلال وإدارة المال الشائع في غرض معين ليعوض مبدأ الإجماع من أساسه والسوابق القضائية لخير شاهد على ذلك.

ولتفادي هذا الوضع - الضرر - كان لا بد من الخروج عن الأصل والاستغناء عن إجماع الشركاء والاكتفاء برأي أغلبية الشركاء وتغليبه على رأي الأقلية في إدارة المال الشائع. وهذه الأغلبية من الشركاء تختلف في حالتين من الإدارة، كما نظمها المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون المدني، هي إدارة معتادة وإدارة غير معتادة ولذلك سنعالج دراستنا في هذا الفصل.

- الإدارة المعتادة للمال الشائع (المبحث الأول)
- الإدارة غير المعتادة للمال الشائع (المبحث الثاني)

المبحث الأول: الإدارة المعتادة للمال الشائع

نظم المشرع الجزائري الإدارة المعتادة للمال الشائع بنصوص خاصة من أحكام القانون المدني، فقد تحدث من خلال المادة 716 من القانون المدني عن الأغلبية المطلوبة للقيام بأعمال الإدارة المعتادة، ولذلك يمكن الرجوع في تحديد ماهيتها إلى المادة 717 من القانون المدني، والتي نصت عن الأغلبية اللازمة للأعمال الخارجة عن حدود الإدارة المعتادة، حيث ذكرت أن تلك الأعمال الأخيرة هي التغيرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له المال الشائع.

ويمكن القول إن الإدارة المعتادة، هي تلك الأعمال التي تهدف إلى استعمال المال الشائع واستغلاله والحصول على ثماره، دون أن يكون من شأنه إحداث تغييرات أساسية في هذا المال،

¹ محمود عبد الرحمن محمد، المرجع السابق، ص 74.

وقد تكون أعمال مادية: كزراعة الأرض وحفظ المحصولات بعد جمعها، أو تصرفات قانونية كتأجير الأرض، وشراء ما يلزمها من سماد وبذور وبيع محصولاتها، أو تأجير عقار للسكن أو لممارسة التجارة وغيرها.¹

وقد أقر المشرع الجزائري في المادة 716 من القانون المدني الجزائري على أنه «يكون ملزما للجميع كل ما استقر عليه أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة، وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصاف، فإن لم توجد أغلبية، فللمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء على أن تتخذ التدابير اللازمة، ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع، وللأغلبية أيضا أن تختار مديرا، كما لها أن تضع للإدارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاما يسري حتى على خلفاء الشركاء جميعا، سواء أكان المخلف عاما أو خاصا، وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة، دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم».²

ما يخلص من نص المادة أن إدارة المال الشائع إدارة معتادة لا تخلو أن تكون أحد الفروض الثلاثة الآتية:

أولاً: إما أن تتولى أغلبية الشركاء المال الشائع إدارة معتادة وذلك في حال تعذر إجماعهم على الإدارة.

ثانياً: إما أن يتولى أو ينفرد أحد الشركاء بأعمال الإدارة المعتادة ولا يعترض عليه بقية الشركاء، فيعد وكيلا عنهم وكالة عامة.

ثالثاً: إما أن يطلب أي من الشركاء القاضي الأمر باتخاذ ما يلزم من التدابير المستعجلة.

المطلب الأول: الأغلبية المطلوبة للقيام بأعمال الإدارة المعتادة

من خلال نص المادة 716 من القانون المدني الجزائري السالفة الذكر، يتجلى لنا أن الأغلبية المطلوبة لإدارة المال الشائع إدارة معتادة، هي الأغلبية المطلقة للشركاء تحسب على أساس قيمة الأنصبة، لا على أساس عدد الشركاء، ومن ثم عمد المشرع الجزائري إلى علاج محاذيره في القانون المدني، فنظم الملكية الشائعة تنظيماً اعتنى فيه بإدارة أغلبية الشركاء، وبعد هذا انتصاراً لإرادة الأكثرية في مجال تنظيم الملكية الشائعة مظهراً من مظاهر الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية.³

فالشركاء الذين يملكون ما يزيد عن نصف المال الشائع، يكونون أغلبية ولو كانوا أقل عدد من باقي الشركاء، ومن ثم يمكن أن تكون هذه الأغلبية لشريك واحد من الشركاء يملك أكثر من نصف المال الشائع.

¹ محمود عبد الرحمن محمد، المرجع السابق، ص 76.

² القانون المدني الجزائري، القسم الرابع الملكية الشائعة، المادة 716.

³ بخوش زويير، المرجع السابق، ص 43-44.

ونظرا لكون أعمال الإدارة هي في صالح المال الشائع، وبالتالي في صالح الشركاء لكونها تتعلق بصيانة المال الشائع، وحفظه واستغلاله والانتفاع به، فإنه يكفي فيها رأي الأغلبية على أساس الأنصبة لا على أساس عدد الشركاء، واحتساب الأغلبية المطلقة على أساس قيمة الأنصبة أمر منتقد، فقد يستأثر شريك واحد بأعمال الإدارة المعتادة لكونه مالك الأغلبية المخصص وليس للمحكمة حق التعقيب على القرار الصادر من هذا الشريك المستأثر بأغلبية الأنصبة، ومن ثم قد لا يكثر برأي باقي الشركاء الذين قد يكون رأيهم هو الأصوب.

وإذا كان أحد الشركاء يملك أكثر من النصف، كان له وحده حق الإيجار، وإذا كان لا يملك إلا الثلث مثلا وأجر المال الشائع كله لشريك آخر يملك هو أيضا الثلث، كان الشريكان المؤجر والمستأجر موافقين على الإيجار، ولما كانا يملكان الثلثين فإن هذا الإيجار يسري في حق باقي الشركاء، كما يسري في حقهم إذا أجر المال الشائع كله لأجنبي عن الشركاء.¹

ولهذه الأغلبية أن تقوم بأعمال الإدارة المعتادة للمال الشائع بنفسها، كتأجير المال الشائع للغير مثلا، أو تأجير العقار الشائع للسكن وقبض الأجرة، والقيام بالترميمات الضرورية، أو زراعة الأرض وغيرها من الأعمال المعتادة.

ويجب على هذا الشريك أو الشركاء أصحاب الأغلبية، التسجيل في سجلات الفلاحين والحصول على شهادة الفلاح طبقا للمادة 06 من القرار المؤرخ في 25 ماي 1996 الصادر عن وزارة الفلاحة والصيد البحري.²

- من الشريك أو الغير المفوض من طرف الشركاء الحائزين لأغلبية الحصص.

- من الشريك المعين من طرف المحكمة طبقا لنص المادة 716 من القانون المدني.

الفرع الأول: تولي أغلبية الشركاء إيجار المال الشائع

حرصا على حسن الإدارة المعتادة للمال الشائع، خول المشرع للأغلبية عدة سلطات منها ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 716 قانون مدني جزائري، حيث يجوز للأغلبية المطلقة المتمثلة في الشركاء الذين يملكون أكثر من نصف المال الشائع، أن يعينوا مديراً له للقيام بأعمال الإدارة المعتادة، فبدلاً من أن تقوم الأغلبية بالإيجار بنفسها فلها أن تعين مديراً للقيام بذلك، سواء كان هذا المدير شريكاً أم أجنبياً لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات،³ وللأغلبية أن تضع للإدارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاماً خاصاً يعين بمقتضاه من يتولى إدارة المال الشائع، وتبين فيه شروط هذه الإدارة، وحدودها، حيث لا يتجاوز الحدود المرسومة له، ويسري

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري، ج 08، ص 827، وانظر مرجعه ج 06 المجلد الأول العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء، الإيجار والعارية - ط 03 الجديدة منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 1998 م، ص 60.

² تنص المادة 06 من هذا القرار على أنه في حالة الملكية العقارية الفلاحية الشائعة يمكن صدور طلب التسجيل من مجموع الشركاء إذا كانوا كلهم يمارسون النشاط الفلاحي طبقا للمادة 716 من القانون المدني الجزائري.

³ جمال خليل النشار، إيجار المال الشائع بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2003، ص 39.

هذا النظام على الجميع بما فيهم الأقلية، وعلى خلفائهم سواء كان الخلف عاما كالورثة أو خاصا كالمشتري¹، وتجدر الإشارة أن المادة 716 قانون مدني جزائري لم تقيد الإيجار الصادر من ذوي الأغلبية بمدة محددة لا تتجاوز ثلاث سنوات، حيث قصرت حكمها على أعمال الإدارة المعتادة وهذا لا يعني تطبيق مضمون المادة 468 ق.م.ج²، لأن المقصود بأعمال الإدارة المعتادة، الأعمال التي لا تقتضي تغييرا أساسيا، أو تعديلا في الغرض الذي أعد له المال الشائع ومع ذلك فإن الإيجار الصادر من ذوي الأغلبية لا يكون نافذاً في حق الأقلية إلا لمدة 3 سنوات للأسباب التالية³:

- **السبب الأول:** أن الإيجار من أعمال الإدارة المعتادة، إذا لم تزد مدته عن 3 سنوات طبقا للفقرة الثانية من المادة 468 من القانون المدني الجزائري، ومن ثم لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته عن 3 سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة، فإذا ما كان عقد الإيجار لمدة أطول أنقصت المدة إلى ثلاث سنوات.
- **السبب الثاني:** أن الإيجار يكون صادراً من ذوي الأغلبية بالأصالة عن أنفسهم وبالنهاية عن ذوي الأقلية، والنائب لا يجوز أن يؤجر عن الأصل لأكثر من ثلاث سنوات.
- **السبب الثالث:** إن إيجار المال الشائع لا فائدة منه، إلا إذا كان نافذاً في حق جميع الشركاء فلا محل لاعتباره نافذاً فيما يجاوز ثلاث سنوات في حق الأغلبية التي أبرمته دون الأقلية، وإذا كان لذوي الأقلية الحق في تجديد الإيجار لثلاث سنوات أخرى، بعد انتهاء الثلاث الأولى فقد يبدو واضحاً أنه لا فائدة إذن من تقرير عدم نفاذ الإيجار الصادر من الأغلبية لمدة ثلاث سنوات، طالما أن الأمر كذلك، وفائدة ذلك في الواقع تظهر في حالة ما، إذا غير أحد المؤجرين رأيه وانضم إلى الأقلية، وبانضمامه هذا أصبحت الأقلية أغلبية، وبالتالي جاز لهذه الأغلبية الجديدة أن تنتهي هذا الإيجار عن طريق عدم تجديده بعد انتهاء الثلاث سنوات، ولا يكون لها هذا الحق إذا اعتبر الإيجار نافذاً لكل مدتها، حيث لا تستطيع الأغلبية الجديدة أن تفعل شيئاً حيال ذلك⁴.

الفرع الثاني: حكم انتفاء الأغلبية العامة للإيجار

إن الأصل في إدارة المال الشائع أن تكون للشركاء مجتمعين إذا أمكن الإجماع، فإن لم يمكن، فلأغلبية على أساس قيمة الأنصبة، وهذه الأغلبية إما أن تتولى الإدارة مباشرة، وإما أن تختار مديراً أو أكثر من بينها، أو من أجنب عنها، ولها أن تضع للمدير نظاماً يلزم به في

¹ سليمان مرقس، شرح عقد الإيجار، ط 2، دار النشر للجامعات المصرية، 1945، ص 128.

² نصت المادة 468 (معدلة)، لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته عن ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي خلاف ذلك. إذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تخصص المدة إلى ثلاث سنوات.

³ جمال خليل النشار، المرجع السابق، ص 42.

⁴ جمال خليل النشار، المرجع السابق، ص 42. وانظر الدكتور سليمان مرقس، شرح القانون المدني، ج 3، العقود المساة، المجلد 02، عقد الإيجار، ص 128.

إدارة المال الشائع، فإذا لم تتوافر الأغلبية للإدارة المباشرة أو لتعيين مدير، وتولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين، عد وكيلا في الإدارة ويبقى وكيلا ما لم يعترض عليه أغلبية الشركاء، أو تولاها واعتراض عليه الأغلبية، قامت الحاجة إلى تعيين مدير للمال الشائع، وحرصا من الشركة على عدم تعطيل الإدارة أجاز في مثل هذه الحالات لأي من الشركاء مهما قل نصيبه أن يطالب من المحكمة أن تتخذ التدابير اللازمة، وللمحكمة أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع، سواء من بين الشركاء أم من الغير تطبيقا للمادة 716 قانون مدني جزائري.

تنص المادة 604 قانون مدني جزائري على أنه «يجوز الحراسة القضائية على الأموال المشتركة في حالة شغور الإدارة أو قيام نزاع بين الشركاء إذا تبين أن الحراسة هي الوسيلة الضرورية لحفظ حقوق ذوي الشأن وتنتهي الحراسة في هذه الأموال إذا عين مسؤول إداري بصفة مؤقتة أو نهائية»

وفقا لنص المادة 1/716 إذا تعذر توافر الأغلبية المطلقة على أساس قيم الأنصبة لإدارة المال الشائع إدارة عادية، كأن ينقسم المال الشائع بين شريكين مناصفة، ويتعذر اتفاقهما على الإدارة العادية في هذه الحالة، وفي غيرها، يستطيع كل مالك مشتاع أيا كان مقدرا حصته، أن يطلب من المحكمة اتخاذ التدابير اللازمة التي تقتضيها الضرورة وهي أعمال الإدارة العادية التي لا يمكن تأجيلها، أو التي يترتب على تأجيلها إلحاق ضرر جسيم بالمال الشائع، أو بمصلحة الشركاء مثالها: نقل المحصول من الأرض المشتركة خشية تلفه، ترميم العقار الشائع أو صيانته، وقد تأمر المحكمة بإيجار الأرض الزراعية لمن تقدم، لاستئجارها خوفا من زوال هذه الصفقة وتندب لذلك أحد الشركاء لإبرام عقد الإيجار - وقد تعيين المحكمة عند الحاجة مديرا للمال الشائع، من الشركاء أو من غيرهم، ويكون لهذا المدير سلطة الحارس القضائي، فيقوم بأعمال الإدارة المعتادة، ويقدم الحساب للشركاء وذلك كله إلى أن يعود الشركاء أو أغليبتهم إلى الاتفاق، وعند ذلك يتنحى المدير الذي اختارته المحكمة، أو إلى أن تتم إجراءات قسمة المال الشائع إذا طلب أحد الشركاء القسمة.¹

المطلب الثاني: إنفراد أحد الشركاء بإيجار المال الشائع

حسب المادتين 715 و 716 قانون مدني جزائري فحق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء، فمتى صدر الإيجار للعين كلها أو لجزء ما مفرز منها، أو من أحد الشركاء دون أن تكون له أغلبية الأنصبة، فإن الإيجار وإن وقع صحيحا وناظرا فيما بينه وبين المستأجر، إلا أنه لا يسري في حق باقي الشركاء طالما لم يقرروه صراحة أو ضمنا، على أن أساس الإيجار يقع في جزء منه على ملك الغير، أي ملك باقي الشركاء، وفي حالة أجازتها المادة 3/715 من القانون المدني حيث قضت بأنه: «وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا منهم».

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري، ج 8، المرجع السابق، ص 828.

أما ماذا اعترض بعض الشركاء على الإجازة فهي مسألة تحتاج إلى تفصيل لتوضيحها، وهو ما تناوله في الفروع الثلاث التالية:

الفرع الأول: حكم إيجار الشريك حصته الشائعة من المال

إن الحصة الشائعة هي السلم الساري إلى كل جزء من أجزاء المال المشترك كما لو كانت دار مشتركة بين ثلاثة أشخاص بالتساوي، فيكون ما في هذه الدار من عرف وأخشاب وحجارة وغيرها مشتركا بينهم لكل واحد منهم الثلث¹، وقد يقوم الشريك بتأجير حصته الشائعة لشريكه، أو لأجنبي عنه من غير الشركاء ودون موافقتهم، الأمر الذي يدفعنا إلى التساؤل حول حكم هذا الإيجار في القانون المدني.

وفقا للمادة 714 من القانون المدني الجزائري تقضي أنه: «كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكا تاما، وله أن يتصرف فيها وأن يستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء، فيجوز للشريك أن يزيد حصته الشائعة في المال الشائع، ويكون هذا الإيجار صحيحا و نافذا دون الحاجة للحصول على رضا وموافقة بقية الشركاء، والشريك عندما يؤجر حصته الشائعة إنما يؤجرها لا باعتبارها شيئا ماديا ينتفع به المستأجر، بل باعتبارها حقا معنويا يجوز إيجاره كسائر الحقوق المعنوية، فإذا أجرت على هذا الأساس كان الإيجار صحيحا، و نافذا في حق بقية الشركاء دون الحاجة للحصول على رضاهم، و لكن حقوق المستأجر في هذه الحالة تكون ضيقة، لأنه لا يستطيع أن يستلم ما استأجره و الشيوع ينتفع به.

حيث يتعذر على المؤجر أن يسلمه الحصة الشائعة: لأن كل واحد من الشركاء الآخرين له ذرة من المال الشائع، مثل ما للشريك المؤجر من حقوق مدامت حقوق الشركاء غير مقررة، وإلى أن تتم القسمة لا يكون لمستأجر الحصة الشائعة ما للشريك المؤجر، فلا يكون له سوى مشاركة المؤجر انتفاعه بأي جزء من أجزاء العين المؤجرة².

الفرع الثاني: حكم إيجار الشريك جزءا مفرزا من المال الشائع

إذا قام الشريك بتأجير جزء مفرز من المال الشائع، يعادل حصة الشائعة فإن هذا الإيجار يعد صحيحاً بين طرفيه المؤجر والمستأجر، إلا أن الشريك المؤجر لا يستطيع أن يسلم هذا الجزء المفرز إلى المستأجر، لأن ذلك يصطدم بحقوق باقي الشركاء الذين من حقهم أن يعترضوا على ذلك، ولهم إذا قام المؤجر بتسليم المستأجر العين المؤجرة، أن يطردوه منها إن شغلها في أي وقت دون انتظار نتيجة القسمة.

¹ دور الحكام في شرح مجلة الأحكام العدلية، ج 1، ص 103.

² عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 06، ص 88. خليل النشار، المرجع السابق، ص 68.

وليس للمستأجر أن يرفع بدعوى الطرد بوجوب انتظار نتيجة القسمة لاختصار وقوع الجزء المؤجر في نصيب الشريك المؤجر، وبالتالي فإن الإيجار في هذه الحالة وإن كان صحيحاً بين طرفيه إلا أنه لا يتخذ في حق باقي الشركاء.¹

الفرع الثالث: حكم إيجار الشريك كل المال الشائع

إذا تقرر أحد الشركاء بإدارة كل المال الشائع واعترض عليه أغلبية الشركاء الذين يملكون أكثر من نصف المال الشائع، كان هذا الأحد يعد الاعتراض عزلاً له عن وكراته الضمنية، ومن ثم لا يمكن اعتبار هذا الشريك وكلاً عن باقي الشركاء ولا ممثلاً للأغلبية.

فإذا قام هذا الشريك مثلاً بتأجير كل المال الشائع واعترضت عليه الأغلبية من الشركاء فإن هذا الإيجار يأخذ حكم ملك الغير، لكون أن الإيجار الصادر من أحد الشركاء يقع في جزء منه على ما يملكه الشريك المؤجر ويقع في جزء آخر على ما يملكه بقية الشركاء، وهذا لأن كل شريك في الشيوع مالك لكل ذرة من ذرات هذا المال الشائع.

كما يجوز لهم تأجير المال الشائع إلى مستأجر آخر، يكون هو صاحب الحق في الانتفاع بالعين، إذا كان قد استأجرها من الأغلبية وليس للمستأجر الشريك أن يبقى في أي جزء من المال الشائع، وليس له الدفع بدعوى الرد بالإخلاء، وبوجوب انتظار نتيجة القسمة و احتمال وقوع الجزء المؤجر في نصيب الشريك المؤجر، لأنه ليس لهذا المستأجر أن يتمسك بحق ليس ثابتاً قانوناً للمؤجر، فيجوز من ثم طرده ورد العين للشركاء أو تسليمها للمستأجر الثاني.²

المبحث الثاني: الإدارة غير المعتادة للمال الشائع

تنص المادة 717 من القانون المدني الجزائري على ما يلي « للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغيرات الأساسية³ والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقي الشركاء ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان.

¹ انظر: عبد الرزاق السنهوري، حق الملكية، ج 8، المرجع السابق، ص 828، وسليمان مرقس، المرجع السابق، ص 135.

² سمير عبد السيد تتاعو، عقد الإيجار، الطبعة الجديدة 1998/97، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص 48.

³ خطأ في ترجمة النص الأصلي "أو" وليس "و"

وللمحكمة عند الرجوع إليها إذا وافقت على قرار تلك الأغلبية، أن تقرر مع هذا كله ما تراه مناسباً من التدابير ولها بوجه خاص أن تأمر بإعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن له الوفاء بما يستحق من التعويضات.

من خلال نص المادة يتجلى لنا أنها حاولت تعريف لأعمال الإدارة غير المعتادة، كما بينت أحكام الإدارة غير المعتادة عن طريق الأغلبية، لكنها لم تبين حكم انفراد أحد الشركاء بأعمال الإدارة غير المعتادة.¹

ولذا قسما هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: الإدارة غير المعتادة من طرف الشركاء مجتمعين

المطلب الثاني: حكم انفراد أحد الشركاء بأعمال الإدارة غير المعتادة.

المطلب الأول: الإدارة غير المعتادة من طرف الشركاء مجتمعين

من خلال نص الفقرة الأولى للمادة 717 من التعيين المدني سألقة الذكر نجد بأن المشرع قد فرق فيما يتعلق بمسألة إدارة المال الشائع بين الإدارة المعتادة والإدارة غير المعتادة وذلك من وجهين:

الأول: الأغلبية المطلوبة

الثاني: سلطات هذه الأغلبية

ولا بد أن يكون هناك سبب وجيه لذلك من أجل الوقوف عليه لا بد أولاً من معرفة ما المقصود بأعمال الإدارة غير المعتادة وعليه قمنا هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: ماهية أعمال الإدارة غير المعتادة

الفرع الثاني: سلطات الأغلبية في الإدارة غير المعتادة.

الفرع الأول: ماهية أعمال الإدارة غير المعتادة

من خلال نص الفقرة الأولى للمادة 717 هذا التقنين المدني سألقة الذكر يتضح لنا أن أعمال الإدارة غير المعتادة هي تلك الأعمال التي تخرج من حدود الإدارة المعتادة، والتي تهدف إلى تحسين الانتفاع بالمال الشائع عن طريق إدخال تغييرات أساسية أو تعديلات في

¹ تواتي سهيلة، إدارة أنواع الشبوع في القانون المدني الجزائري، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير الحقوق والعلوم السياسية، بومرداس، 2014 / 2012، ص 45

الغرض الذي أعد له هذا المال، فالمشرع قد وضع معيارين لتمييز أعمال الإدارة غير المعتادة عن غيرها.

- التغييرات الأساسية في الغرض الذي أعد له المال مثل تمويل أرض زراعية إلى أرض مبنية، فهنا يكون التغيير جوهري فلا يوجد ارتباط بين الغرض الذي أعد له المال الشائع المخصص له وبين الغرض الذي رأى الشركاء في الشرع أنه أفضل للانتفاع.

- التعديل في الغرض الذي أعد له المال، مثل تحويل مقهى إلى مطعم أو إعادة بناء منزل لجعله أصلح للاستعمال، أو تحويل الأرض الزراعية من أرض للمحصولات العادية القمح إلى أرض مشجرة¹ وهنا لا يكون التغيير جوهري.

ومن خلال ما تقدم لنا يظهر الفرق بين أعمال الإدارة المعتادة وأعمال الإدارة غير المعتادة، فالأولى تهدف إلى الانتفاع العادي بالمال الشائع، وهي إما أن تكون أعمال مادية كزراعة الأرض فيما أعدت له من قبل، أو تصرفات قانونية كتأجير العين الشائعة لينتفع بها المستأجر حسب الغرض الذي خصصت له، أما الثانية وهي أعمال الإدارة غير المعتادة فالهدف منها هو تحسين الانتفاع بالمال الشائع، فقد يرى الشركاء في الشيوع أن تغيير أو تعديل الغرض الذي أعد له هذا المال من شأنه أن يؤدي إلى زيادة الانتفاع به.

وأعمال الإدارة غير المعتادة هي أعمال مادية، وهي أقرب إلى أعمال التصرف المادية²، ولكن رغم هذا لم يضع المشرع الجزائي معياراً واضحاً يسهل به التعريف بين أعمال الإدارة المعتادة وأعمال الإدارة غير المعتادة، خاصة إذ تعلق الأمر بالأعمال التي تهدف إلى تعديل الغرض الذي أعد له المال الشائع، فهي تقترب كثيراً من أعمال الإدارة المعتادة.

الفرع الثاني: الأغلبية المطلوبة للقيام بأعمال الإدارة غير المعتادة

لما كان إجماع الشركاء يكاد يكون مستحيل التحقيق، وكان من شأن استلزامه تعطيل القيام بأعمال الإدارة غير المعتادة التي قد تعود بالفائدة على جميع الشركاء، ونظراً لخطورة أعمال الإدارة غير المعتادة عليه، أو في الغرض المخصص له أصلاً، فكانت الأغلبية العادية مطلقة، لا تكفي لمباشرة هذه الأعمال كما هي الإدارة المعتادة، بل يجب أن تصدر من أغلبية خاصة، وهي طبقاً لنص المادة 717 من القانون المدني، أغلبية ثلاثة أرباع المال الشائع على الأقل، وهذه الأغلبية تحدد أيضاً على أساس قيمة الانصباء في المال الشائع وليس على أساس عدد الشركاء.³

فالمشرع الجزائي قد اتخذ موقفاً معتدلاً بعيداً عن التشدد خلافاً لبعض التشريعات الأخرى، كالقانون اللبناني الذي تطلب الإجماع بالنسبة لأعمال الإدارة غير المعتادة، وهو أمر

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 08، المرجع السابق، ص 831.

² تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 46، 47.

³ محمود خيال، الحقوق العينية الأصلية، جامعة القاهرة، 1992، ص 84.

قد لا يتيسر في كثير من الحالات، فإذا ما ملك أحد الشركاء ثلاثة أرباع هذا المال فله أن يقر وحده أعمال الإدارة المعتادة وغير المعتادة على السواء.¹

وسواء كان هذا النصيب ثلاثة أرباع المال الشائع بيد شريك واحد، أو بيد مجموعة من الشركاء، فإن الأقلية منه تلتزم بقرار هذه الأغلبية التي تنوب عن هذه الأقلية نيابة قانونية وهو ما اقتضت به المحكمة العليا في قرار لها رقم 44/208 مؤرخ في 1989/23/03 ومما جاء فيه «من المقرر قانوناً أن كل ما يستقر عليه رأي أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزماً للجميع.

ومن المقرر أيضاً أن للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال، اجراء التغييرات الأساسية والخروج من الإدارة المعتادة.

وعادة ما يكون مدير المال الشائع هو من يقوم بأعمال الإدارة غير المعتادة أيضاً إلا أنه في هذه الحالة أي حالة أعمال الإدارة غير المعتادة يحتاج المدير إلى موافقة أغلبية (1/3) ثلاثة أرباع المال الشائع على الأقل.

وإذا كان هذا المدير هو أحد الشركاء وكان مالكا للربع (1/4) المال الشائع مثلاً وكان موافقا على العمل فهو بذلك في حاجة لموافقة عدد من الشركاء ممن يملكون (1/2) نصف هذا المال الشائع على الأقل، أما إذا كان هذا المدير غير موافق على هذا العمل فلا بد من موافقة الشركاء الذين يملكون (3/4) ثلاثة أرباع المال الشائع، ويكون من ثم ملزماً بهذا العمل رغم عدم الموافقة عليه وله أن يتنحى ويعين الأغلبية العادية مديراً آخر يكون موافقاً للقيام بهذا العمل.²

ونظراً لخطورة هذه الأعمال -أي الأعمال الإدارية غير المعتادة- فإن المشرع حدد لها شروطاً لصحتها إلى جانب ضوابط قانونية وجب على الشركاء مراعاتها حسب طبيعة العقار.³

1. أن تصدر هذه الأعمال من أغلبية خاصة، وهي من أغلبية (2/3) من المال الشائع.
2. إعلان قراراتهم (الاتفاق) الأغلبية إلى باقي الشركاء بعقد غير قضائي محرر من طرف المحضر القضائي أو برسالة موصى عليها وذلك لبدء سريان مهلة التظلم أمام المحكمة.
3. ضرورة الحصول على الرخص التي يتطلبها القانون وأهمها:

¹ عبد الوهاب خالدي، الملكية المشتركة والملكية الشائعة، مذكرة حماية التدريب، المعهد الوطني للقضاء، الدفعة 10-2000/99، ص 18.

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 08، المرجع السابق، ص 832.

³ بخوش الزويير، مرجع السابق، ص 88.

- أ- الحصول على رخصة البناء على الأرض الشائعة طبقا للمادة 52 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مما يخول لباقي الشركاء طلب وقف هذا البناء في حال عدم الحصول على هذه الرخصة.
- ب- إذا كان المال الشائع عقارا فلاحيا فإن البناء عليه يوضع لقيد خاص وذلك بعدم تغيير وجهته الفلاحية، فلا يكون البناء عليه إلا لضرورة الحاجة الذاتية، عملا بأحكام المادة من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري وعليه وجب الحصول رخصة من مديرية المصالح الفلاحية.¹

المطلب الثاني: حكم انفراد أحد الشركاء بأعمال الإدارة غير المعتادة

بالعودة إلى نص المادة 717 من التقنين المدني الجزائري التي وضحت أحكام الإدارة غير المعتادة، نجد أنها لم توضح حكم انفراد أحد الشركاء بأعمال الإدارة غير المعتادة، وعليه يمكن الرجوع إلى المبدأ العام لإدارة المال الشائع طبقا للمادة 715 من التقنين المدني الجزائري والتي تنص على ما يلي: «تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك».

وبناء على ما سبق لا يمكن للشريك أن ينفرد بعمل من أعمال الإدارة غير المعتادة دون علم باقي الشركاء وهنا نفصل بين حالتين: أولا: انفراد أحد الشركاء بعمل من أعمال الإدارة غير المعتادة بناء على اتفاق باقي الشركاء وثانيا: انفراد أحد الشركاء بعمل من أعمال الإدارة غير المعتادة دون علم باقي الشركاء.

الفرع الأول: انفراد أحد الشركاء بعمل من أعمال الإدارة غير المعتادة بناء على اتفاق باقي الشركاء

بالاعتماد على من المادة 715 من القانون المدني، يمكن للشركاء في المال الشائع أن يتفقوا على توكيل شخص معين سواء كان من بينهم أم من خارجهم، للقيام بأعمال الإدارة غير المعتادة، ويشترط أن يتم تعيين هذا الوكيل من قبل جميع الشركاء أو على الأقل من قبل الشركاء الذين يملكون (3/4) ثلاثة أرباع المال الشائع، مع ضرورة إخبار الشركاء الآخرين بهذا القرار، وفي حال عدم اعترافهم أو رفضهم لهذا التعيين أمام المحكمة، يعتبر التوكيل نافذا. ولا بد في الحالة من إصدار وكالة خاصة تتيح للوكيل القيام بأعمال الإدارة غير المعتادة، لأن الوكالة العامة لا تكفي لهذا الغرض، وفقا لما نصت عليه المادة 374 من القانون المدني، والتي تنص على أن «لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة».

¹ قرار وزاري مشترك بين وزارة الفلاحة والسكن بتاريخ 13 / 11 / 1992 ينظم شروط وأشكال هذه الرخصة في المادة 01 فقرة 3 منه.

وقد يتولى المدير المكلف من قبل الشركاء الذين يملكون الأغلبية المطلقة في المال الشائع تنفيذ أعمال الإدارة غير المعتادة ، شريطة أن يتم إخطار بقية الشركاء الذين يملكون (3/4) ثلاثة أرباع المال الشائع وألا يعترض الشركاء الأقلية على هذا الإجراء. أما إذا كان المدير هو أحد الشركاء، ويملك ربع المال الشائع مثلاً ، فلا بد من موافقة الشركاء الذين يملكون نصف المال الشائع على الأقل، بشرط أن يكون موافق على العمل، وإذا لم يكن موافق، فيجب موافقة الشركاء الذين يملكون (3/4) ثلاثة أرباع المال الشائع.¹

الفرع الثاني: انفراد أحد الشركاء بعمل من أعمال الإدارة غير المعتادة دون علم باقي الشركاء

في هذه الحالة يجب أن نفرق بين أمرين:

- عدم اعتراض كل الشركاء الباقين.
- اعتراض باقي الشركاء.

1. عدم اعتراض كل الشركاء الباقين:

إذا قام أحد الشركاء بالقيام بأعمال إدارية غير معتادة دون علم الشركاء الآخرين، ثم أقر هؤلاء لاحقاً بما قبله، سواء صراحة أو ضمناً، فإن المسألة لا تثير أي إشكال ، أما إذا لم يبد الشركاء الآخرون اعتراضاً على ما جرى، فقد يفهم من ذلك إقرار ضمني بالتصرف، إلا أن الأمر هنا يستدعي التوقف عند مدى اعتباره كذلك.

2. اعتراض باقي الشركاء:

إذا قام أحد الشركاء بالتصرف في أحد أعمال الإدارة غير المعتادة دون علم الشركاء الآخرين، فإن هذا التصرف لا يعتد به ولا ينتج أثره في مواجهة باقي الشركاء ما لم يقره صراحة، ولا يعد عدم اعتراض الشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع المال الشائع بمثابة إقرار، إذ أن هذه الأغلبية لا تتمتع بها السلطات المخولة للأغلبية في حالات الإدارة المعتادة، ويكفي اعتراض شريك واحد فقط على هذا التصرف حتى يعد غير كاف بحق الشركاء الآخرين، وهذا ما أقرته المحكمة العليا في قرارها رقم 341 349 بتاريخ 2006/05/17 والذي تضمن ما يلي: «يحق لكل شريك الاعتراض على الدعم الفلاحي الممنوح له، لإقامة على الأرض المملوكة على الشيوع»²

حيث نستنتج ما يلي:

أولاً: تقدم أحد الشركاء للحصول على دعم فلاحي لإنشاء مشروع على أرض مملوكة على الشيوع.

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج8، المرجع السابق، ص 832.

² قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، "المجلة القضائية"، العدد الثاني، 2008، 401.

ثانياً: اعترض أحد الشركاء على هذا الدعم، مما أدى إلى قيام مجلس قضاء البويرة بإلغاء المنحة الممنوحة للطاعن.

ثالثاً: قدم الطاعن طعناً تضمن وجهين قانونية في مواجهة هذا القرار.

وفي حالة ما إذا كان الشركاء لا يعلمون بانفراد أحد الشركاء بعمل من أعمال الإدارة غير المعتادة، أو حق في حالة علمهم لكنهم اعترضوا على عمله، فإن عمل هذا الشريك يعد إعتداءً على حقوقهم، ومن ثم يكون لهم حق ما إزالة هذا العمل والمطالبة بالتعويض جراء ما أصابهم من ضرر، وهذا وفقاً لما نصت عليه المادة 714 من القانون المدني والتي تقضي بأن الانتفاع بالمال الشائع مشروط بعدم الإضرار بحقوق سائر الشركاء حتى ولو عاد هذا العمل بالنفع عليهم جميعاً، وهو ما أيدته أغلبية التشريعات ومنها المصري والفرنسي¹ فإن عدم حصول الشريك الباني على موافقة الأغلبية المطلوبة وهي مالكي (4/3) ثلاثة أرباع المال الشائع فإنه يخول لهم إجباره على إزالة هذا البناء، والمطالبة بالتعويض دون الحاجة إلى طلب القسمة وما ستفرز عنه نتائجها² لا يصح الاحتجاج بأن القسمة قد تقضي إلى وقوع الجزء الذي يستند عليه البناء ضمن نصيب الشريك الذي قام بالبناء، إذ لا يعد ذلك مبرراً مقبولاً لانتهاك حقوق الشركاء الآخرين بشكل مباشر.

من البديهي أنه إذا كان يحق لبقية الشركاء مطالبة الشريك بإزالة البناء الذي شيده دون موافقتهم، فإنه يجوز لهم من باب أولى إقرار هذا البناء بعد إنشائه، على أن يتحملوا تكاليفه بنسبة حصة كل واحد منهم في الأرض الشائعة، ويصبح البناء مملوكاً على الشيوع بينهم.

هذا ويشترط أن يكون هذا البناء الذي ينفرد به أحد الشركاء على جزء من العقار لا يزيد عن حصة الشريك الشائعة فيه وإلا اعتبر بانياً على ملك الغير وهذا ما قضت به محكمة النقض المصرية بتاريخ 1981/03/24³ «لأن كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن لكل من الشركاء على الشيوع حق ملكية حقيقية في حصته الشائعة، وأنه إذا تمكن أحدهم من البناء على جزء من العقار الشائع، فإنه لا يعد بانياً في ملك الغير، وكل ما للشريك الآخر أن يطالب من أقام البناء بقسمة العقار المملوك لها على الشيوع، ثم يرتب حقه على ما ترتب من نتيجة القسمة، إلا أن مناط ذلك أن يكون القدر الذي بنى عليه معادلاً لنصيبه فيه، إذا جاوزته بانياً في ملك غيره بالنسبة لما أقامه على ما يجاوز حصته»

¹ زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية، طرح منشورات المكتبة العصرية بيروت، 1962، ص 150.

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 08، المرجع السابق، ص 835، وانظر: محمود عبد الرحمن محمد، المرجع السابق، ص 94.

³ محمود عبد الرحمن محمد، استعمال وإدارة المال الشائع، المرجع السابق، ص 167.

ولم نعر في الاجتهاد القضائي الجزائري على أي قرار يقابل هذا الحكم ولا حتى على قرار يتناول مسألة انفراد أحد الشركاء بالقيام بعمل من أعمال الإدارة غير المعتادة في الملكية الشائعة، ومنه ممكن العودة لأحكام الالتصاق .

فطبقا للمادة 784 قانون مدني جزائري التي تنص على «إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها، فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت، إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال لذلك، أو أن يطلب استفتاءها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم، أو دفع مبلغ يساوي ما زاد عن ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها، و يجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضررا إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقاءها طبقا لأحكام الفقرة السابقة»

يتضح من نص المادة أن المشرع الجزائري يعتبر الشريك الذي يقوم بالبناء على المال الشائع دون علم أو موافقة الشركاء المالكين لثلاثة أرباع الحصص، كمن يبنى على ملك الغير، ذلك لأن كل شريك يعد مالكا لكل جزء من المال الشائع. ويترتب على هذا التصرف المنفرد مساس مما يمنحهم الحق في المطالبة، خلال سنة من تاريخ علمهم بالبناء بإزالته على نفقة الشريك الذي قام به، فضلا عن طلب التعويض عند الاقتضاء، وذلك دون الحاجة إلى اللجوء إلى دعوى القسمة أو انتظار نتائجها، كما تم بيانه سابقا.

وتنص المادة 785 من القانون المدني «إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 يعتقد بحسن النية بأن له الحق في إقامتها، فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة وإنما يخير بأن يدفع قيمة المواد، وأجرة العمل أو مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت، هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها.

غير أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حدا من الأهمية وكان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض، جاز له أن يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل»¹

المطلب الثالث: تكاليف نفقات المال الشائع

في حالة ما إذا دفع أحد الشركاء تكاليف نفقات إدارة المال الشائع، أو حفظه، أو صيانته أو دفعه الضرائب المستحقة عليه، أو غيرها من التكاليف الناتجة عن الشروع، فهل يتحمل الشريك وحده؟ أم أن الشريك يعود بها على شركائه كل بنسبة حصته من هذا المال؟ وهو ما أقرت المادة 719 من القانون المدني الجزائري «يتحمل جميع الشركاء كل بقدر حصته نفقات المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة عن هذا الشروع، أو

¹ بخوش زويير، المرجع السابق، ص 91، 92.

المقررة على المال، كل ذلك ما لم يوجد نص يقتضي بغير ذلك»¹ هذا تطبيقاً للقواعد العامة، بما أن جميع الشركاء متساوون في ملكية المال الشائع، وينتفعون به على قدر حصصهم فيه، فيكون من الطبيعي أن يشتركوا في نفقات حفظه وصيانته وترميمه، أو جني الثمار مثل التلف أو قطع التقادم، أو تعيين الحدود، ومصاريف الدعوة التي رفعت للحفاظ على المال الشائع، وكذا نفقات إدارة هذا المال والضرائب والرسوم المفروضة عليه، وسائر التكاليف الناتجة عن الشروع أو المقررة على المال كفوائد الديون وأقساطها وغير ذلك من نفقات الحفظ التي سبق ذكرها.²

يتم توزيع النفقات والتكاليف والأعياء على الشركاء وفقاً لما تم الاتفاق عليه بينهم، فإذا لم يوجد اتفاق يحدد كيفية التوزيع فإنها تقسم بينهم بحسب حصة كل شريك في المال الشائع ويعد الشريك عند قيامه بأعمال حفظ المال الشائع، صاحب حق يمتد إلى كامل المال وليس إلى جزء محدد منه، مما يجعل منفعة تلك الأعمال تعود على المال المشترك بأكمله، ويستفيد منها جميع الشركاء، وبناء عليه يحق للشريك الذي تحصل النفقات والتكاليف، مقرر أن يرجع بقية الشركاء لاستردادها نسبة حصة كل منهم في المال الشائع، وذلك ما لم يوجد نص قانوني ينص على خلاف ذلك و من أمثلة هذا الاستثناء ما تنص عليه المادة 705 من القانون المدني الجزائري «للمالك إن كانت له مصلحة جدية في تعلية الحائط المشترك أن يعليه بشرط أن لا يلحق بشريكه ضرراً بليغاً، وعليه أن يتحمل وحده نفقة التعلية و صيانة الجزء المعلى و أن يقوم بالأعمال اللازمة لجعل الحائط قادراً على حمل زيادة العبء الناشئ عن التعلية دون أن يفقد شيئاً من متانته...»

أو أن يتفق الشركاء على نسبة أخرى، فتقل مثلاً بالاتفاق حصة الشريك القائم بالإدارة في النفقات في نظير قيامه بالإدارة³، ويعود الشريك الذي انفرد بنفقات الحفظ والصيانة على بقية شركائه كل بقدر حصته التزاماً عينياً لارتباطه بالشيء المشترك نفسه، كأنه يستطيع أن يتحلل من هذا الالتزام بالتخلي عن حصته فيه، وهي قاعدة عامة مقررة للتخلص من أي التزام عيني.

¹ تقابلها المادة 831 من القانون المدني المصري، والمادة 840 قانون مدني ليبي، 815-2/02 و 03 فرنسي التي تنص: أنه يجوز له -أي الشريك الذي يتخذ التدابير اللازمة لحفظ الشيء- أن يستخدم أموال الشروع الموجودة تحت يده، ويعتبر حق التصرف فيها نافذاً في مواجهة الغير، وعن عدم وجود نقود خاصة بالشروع جاز له إلزام شركائه والشروع على تحمل النفقات الضرورية معه.

فإذا رفض الشركاء كلهم أو بعضهم دفع ما يجب عليهم أمكن إلزامهم به، تأمر من رئيس المحكمة الابتدائية طبقاً للمادة 06/215 ق.م. وعند عدم انصياعهم للأمر فلا مناص من اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 08، ص 808 وأنظر محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، 2000، ص 88، رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مصادر وأحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون

المصري واللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002، ص 518، حسن كبيرة، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، المرجع السابق، ص 358.

³ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 808.

ويترتب على ذلك أن تصبح هذه الحصة ملكاً لباقي الشركاء، كل بقدر حصته في المال الشائع، وهنا يتحمل بقية الشركاء النفقة كل بقدر حصته الجديدة أي بعد إضافة حصة الشريك المتخلي على حصصهم¹، وقد وجهت انتقادات لفكرة التخلي، لما قد يترتب عليها من نتائج غير منصفة، ويتجلى ذلك بوضوح في حالة ما إذا قام أحد الشركاء بإنفاق مبالغ كبيرة على إصلاح الشيء المشترك، ثم بيعه، غير كاف لتغطية تكاليف الإصلاح.

ففي هذه الحالة، يمكن للبقية الشركاء التنصل من مسؤوليتهم في تحمل نصيبهم من نفقات الإصلاح، ببساطة عن طريق التنازل عن حصصهم في الشيء، وبالتالي يتحمل هذا الشريك وحده تكاليف الإصلاح، رغم أن هذه التكاليف تفوق قيمة الجزء الذي آل إليه، نتيجة تخلي شركائه عن حصصهم، وهو وضع غير منصف، فالأولى أن توزع نفقات إصلاح وصيانة المال الشائع على جميع الشركاء، ويتقاسموا معاً ما قد يطرأ من تقلبات في الأسعار، بما في ذلك وفقاً من قيمته السوقية مقارنة بما أنفق عليه، وذلك تطبيقاً لمبدأ المساواة بينهم جميعاً².

أما أعمال التحسين فلا تعد من أعمال الحفظ فإذا أنفق الشريك فإن حقه في الحصول على ما أنفق يختلف في الحالتين: لا يجوز له مطالبة باقي الشركاء بأعمال التحسين إلا إذا أجازوا له لاحقاً إنفاقها صراحة و ضمناً، وله الرجوع بها بدعوى الإثراء بلا سبب إذا توافرت شروطها وتتضح هذه الحالة خصوصاً في دواوين الترقية والتسيير العقاري وذلك بموجب المواد 1-80-1/181 و 2 والمادة 17 من نموذج عقد الإيجار، أين يحق للمستأجر بترخيص من المحكمة القيام بأعمال الحفظ والصيانة، وخصم ما أنفقه من ثمن الإيجار، أو طلب الفسخ، أو إنقاص الثمن طبقاً للقواعد العامة.

وفي حالة ما إذا قام هذا الأخير -المستأجر- بأعمال الحفظ والصيانة دون ترخيص من القضاء، فلا يحق له مطالبة المؤجر طبقاً للمادة 480 قانون الإصلاحات التي أدخلت بمعرفة العين، ويحتفظ المؤجر بحقه في مطالبة المستأجر بإعادة الأمانة إلى حالتها الأولى على نفقته.

¹ محمود عبد الرحمان محمد، المرجع السابق، ص 96، وانظر محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، 2000- ص 88.

² محمود عبد الرحمان محمد، المرجع السابق، ص 95.

تلخيص الفصل 2:

تتحدد طبيعة التصرفات القانونية في المال الشائع بحسب مدى تأثيرها على هذا المال، وهو ما يفرض التمييز بين الأعمال العادية التي تدخل ضمن الإدارة اليومية، وتلك التي تكتسي طابعاً استثنائياً وتعد من قبيل الإدارة غير المعتادة.

الأعمال التي تصنف ضمن الإدارة المعتادة تشمل تلك التي تمارس في إطار الاستخدام اليومي أو المتكرر للمال الشائع، وتسهم في المحافظة عليه واستغلاله بشكل طبيعي، يشترط للقيام بها موافقة أغلبية الشركاء من حيث الحصص، دون حاجة للإجماع، وذلك بهدف ضمان مرونة التسيير دون الإضرار بحقوق أحد.

في هذا السياق، تبرز حالات يتصرف فيها أحد الشركاء بمفرده، كتأجير المال الشائع أو إجراء إصلاحات بسيطة، هذه الأفعال يمكن اعتبارها صحيحة إذا تحققت مصلحة عامة ولم تلحق ضرراً ببقية الشركاء، شريطة أن تكون ضمن حدود الإدارة المعتادة.

أما بالنسبة للتصرفات غير المعتادة، فتتضمن تلك التي تتجاوز الاستخدام العادي وتحدث تغييراً جوهرياً في طبيعة المال أو قيمته، مثل البيع أو الرهن أو البناء على العقار المشاع. هذه التصرفات لا تقبل إلا بموافقة جميع الشركاء، نظراً لما لها من آثار دائمة تمس جوهر الحق المشاع.

انفراد أحد الشركاء بمثل هذه الأعمال لا يكون نافذاً في مواجهة الآخرين، إلا في ظروف استثنائية يقدرها القضاء، كتوافر الضرورة أو المصلحة المستعجلة، ويُعد ذلك من النقاط التي تُثير خلافات كبيرة، خاصة في غياب معيار دقيق يحدد ما إذا كان العمل من الإدارة المعتادة أو غير المعتادة.

هذا التمييز يبين أهمية ضبط قواعد إدارة المال الشائع بما يوازن بين حماية حقوق الشركاء وضمان استمرارية الانتفاع بالمال، ويُبرز الحاجة إلى تدخل تشريعي أكثر دقة لتوضيح حدود التصرفات وتحديد النصاب المطلوب في كل حالة، بما يساهم في تحقيق الاستقرار القانوني.

خاتمة

خاتمة

بعد التطرق في هذه المذكرة إلى موضوع إدارة المال الشائع في القانون الجزائري، باعتباره من المواضيع ذات الأهمية القانونية والعملية البالغة، يمكن القول إن المشرع الجزائري قد وضع إطاراً قانونياً خاصاً ينظم من خلاله كيفية إدارة المال الشائع بين عدد من الشركاء، واضعاً نصب عينيه تحقيق التوازن بين حرية الشركاء في التصرف من جهة، وضمان حماية الحقوق الجماعية من جهة أخرى.

وقد تم تناول مفهوم المال الشائع بوصفه صورة من صور الملكية الجماعية التي يشترك فيها عدة أشخاص في ملكية مال دون أن تكون هناك حدود مادية تفصل بين حصصهم، مما يجعل كل شريك يملك جزءاً شائعاً في كل جزء من المال. ويعود نشوء هذه الملكية إلى جملة

من الأسباب القانونية أبرزها الميراث، الحيازة المشتركة، أو الإرادة الاتفاقية، وهي مصادر تختلف من حيث طبيعتها لكن تؤدي إلى نفس النتيجة القانونية، وهي اشتراك أكثر من طرف في ملكية غير مفرزة.

وقد بُني تنظيم هذا النوع من الملكية على قاعدة قانونية أساسية مفادها أن إدارة المال الشائع، وخاصة في مجال التصرفات التي من شأنها التأثير في كيان المال أو مصيره، لا تكون مشروعة إلا إذا تمت بإجماع الشركاء. ويعد هذا المبدأ من الضمانات الجوهرية التي تهدف إلى صيانة الحقوق الفردية ضمن الإطار الجماعي، والحد من مخاطر الاستئثار أو التعسف، باعتبار أن أي تصرف منفرد في مثل هذه الحالات قد يترتب عليه الإضرار بحقوق باقي الشركاء.

وتعتمد بعض الصيغ القانونية التي تتيح للشركاء ممارسة سلطاتهم الإدارية بشكل منظم، و التي تعد صوراً من صور تنظيم الانتفاع بالمال الشائع دون إنهاء حالة الشيوع و من أبرزها قسمة المهايأة إذ تتيح لكل شريك الانتفاع بجزء محدد من المال الشائع لفترة معينة، تُمارس قسمة المهايأة بطريقتين ، زمانية أو مكانية، فالمهايأة المكانية يخصص فيها جزء معين من المال الشائع لكل شريك لينتفع به بشكل مستقل، كأن يستعمل أحد الشركاء طابقاً من عقار مشترك لفترة معينة أما المهايأة الزمانية فيحدد فيها زمن معين لانتفاع كل شريك بكامل المال الشائع على فترات متناوبة، كما في حالة شقة مصيفية يتناوب الشركاء على استعمالها خلال فصول السنة.

كما يعد عقد الإيجار الذي يبرم بالإجماع أحد آليات التصرف الجماعي، والذي يجمع بين الحفاظ على المال واستثماره، شريطة احترام إرادة الجميع، ويُعتبر هذا النوع من التنظيم وسيلة عملية لتفادي النزاع وتحقيق الاستغلال المشترك للمال بطريقة متوازنة، دون اللجوء إلى القسمة النهائية.

ويُعد التمييز بين الإدارة المعتادة وغير المعتادة من أهم الأسس التي ينبني عليها تنظيم إدارة المال الشائع، لما له من أثر مباشر في تحديد السلطة الممنوحة للشركاء، وشروط اتخاذ القرارات التي تخص المال المشترك.

فتتمثل الإدارة المعتادة، في الأعمال التي لا تمس جوهر المال ولا تغير طبيعته أو الغرض من الشيوخ، كالقيام بأعمال الصيانة، تنظيف العقار، أو تأجيله لفترة قصيرة، فقد أجاز المشرع الجزائري اتخاذ القرارات بشأنها بأغلبية الحصص في المال الشائع، أي أنه يُعتد بمجموع الحصص وليس بعدد الأشخاص. فإذا كان أحد الشركاء يملك أكثر من نصف المال، أمكنه الانفراد بإتمام هذه الأعمال دون الحاجة إلى إجماع، شريطة عدم الإضرار بالمال أو بالشركاء الآخرين.

أما بالنسبة للإدارة غير المعتادة، فهي تشمل التصرفات الجوهرية التي تمس كيان المال الشائع أو تغير من طبيعته أو وظيفته، كبيع، رهنه، أو إحداث تغييرات إنشائية كبيرة عليه. وهنا يكون الإجماع الكامل بين جميع الشركاء شرطاً أساسياً لصحة القرار، نظراً لخطورة هذه الأعمال وارتباطها بحقوق كل شريك بشكل مباشر، ويعد أي تصرف يقدم عليه أحد الشركاء منفرداً في هذا السياق غير نافذ في حق الآخرين، ما لم يصادقوا عليه صراحة أو ضمناً.

ويكشف هذا التمييز الدقيق في النصاب المطلوب لاتخاذ القرارات عن رغبة المشرع في تحقيق التوازن بين تسهيل إدارة المال المشترك من جهة، وحماية مصالح الشركاء ومنع الانفراد أو الاستبداد من جهة أخرى.

أما في حالة تصرف أحد الشركاء منفرداً في المال الشائع دون الرجوع إلى الباقين، فإذا كان التصرف يدخل ضمن أعمال الإدارة المعتادة، كأن يُبادر أحد الشركاء بإصلاح جزء من العقار أو تنظيفه، فإن ذلك قد يعد مشروعاً في بعض الحالات، ما دام يحقق مصلحة المال الشائع ولا يلحق ضرراً بالشركاء الآخرين، خاصة في الحالات المستعجلة، أما إذا انصب التصرف على عمل يصنف ضمن الإدارة غير المعتادة، كالتصرف بالبيع أو إجراء بناء كبير دون موافقة الآخرين، فإن هذا الفعل يعد غير نافذ في حق الشركاء الآخرين، ويمكن الطعن فيه لمخالفته مبدأ الإجماع الذي يعد من الضمانات الجوهرية لحماية المال الشائع.

إلا أن غياب تصنيف دقيق لبعض التصرفات، التي قد تتداخل بين المعتاد وغير المعتاد، يفتح المجال لاجتهادات قضائية متباينة، ويبرز الحاجة إلى مزيد من التوضيح التشريعي في هذا المجال لضمان أمن قانوني واستقرار في التعاملات المتعلقة بالمال الشائع.

وقد كشفت هذه الدراسة عن عدة ملاحظات واستنتاجات، أبرزها:

- أن تنظيم المشرع لإدارة المال الشائع، وإن كان يستند إلى مبادئ منطقية قائمة على حماية الشركاء، إلا أنه يعاني من بعض القصور والغموض، خاصة فيما يتعلق بتحديد طبيعة بعض الأعمال وتصنيفها ضمن "المعتادة" أو "غير المعتادة".

- أن اشتراط الإجماع كأصل عام في التصرفات، رغم أهميته، قد يتحول في الواقع العملي إلى عائق، خاصة في حالة تعسف بعض الشركاء أو رفضهم غير المبرر للتصرف، مما يجعل من الضروري التفكير في حلول بديلة تراعي المصلحة العامة.
- أن الاجتهاد القضائي يلعب دورًا كبيرًا في سد الفراغات التشريعية، لكنه بحاجة إلى مزيد من التوحيد والوضوح من أجل تعزيز الأمن القانوني المعاملات المتعلقة بالأموال الشائعة.

وانطلاقًا من هذه النتائج، توصلنا إلى جملة من التوصيات:

- ضرورة مراجعة بعض أحكام القانون المدني الجزائري المتعلقة بإدارة المال الشائع، وإدراج نصوص صريحة تُحدد بوضوح حدود الإدارة الفردية والجماعية، وتصنيف دقيق لأنواع الأعمال.
- إقرار آليات قانونية مرنة تسمح بحماية حقوق الأغلبية دون المساس بحقوق الأقلية، كالتصويت الموزون أو إسناد الإدارة إلى شخص أو جهة محايدة بإرادة الشركاء.
- ضرورة تشجيع الوسائل البديلة لحل النزاعات في قضايا الشروع، مثل الوساطة والتحكيم، خاصة في حال تعذر التوصل إلى اتفاق بين الشركاء.

وفي الختام، نؤكد أن هذه الدراسة تبقى جهدًا متواضعًا في سبيل فهم تنظيم إدارة المال الشائع في التشريع الجزائري، كما نأمل أن تكون منطلقًا لدراسات أعمق مستقبلًا، خاصة مع تزايد الحاجة إلى تطوير الأنظمة القانونية بما يستجيب للواقع الاجتماعي والاقتصادي المتغير.

قائمة

المصادر والمراجع

Les références

قائمة المصادر و المراجع :

الكتب باللغة العربية :

- 1- أحمد بن محمد علي الفيومي، المصباح المنير ج2، دار الكتب العلمية، بيروت، 1994.
- 2- أحمد محمود خليل، المال الشائع والتصرف فيه، ط1، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2016.
- 3- ابن منظور، لسان العرب حرف الميم (مول) ج14 دار صادر، بيروت، 2003.
- 4- الزهير يغناوي محمود غزوان، إدارة المال غير المنقول الشائع، دار زهران للنشر والتوزيع، الأردن، 2017.
- 5- جمال خليل النشار، إيجار المال الشائع بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2003.
- 6- حامد مصطفى القانون المدني العراقي، الملكية العقارية في العراق مع مقارنة بالقانون المدني العربي، المصري والسوري، ج 02، حق التصرف والحقوق المتفرعة من الملكية، جامعة الدول العربية، معهد الدراسات العربية العالية، توزيع دار الفكر العربي، 1964 .
- 7- حسن كيره، المدخل إلى القانون، القانون بوجه عام النظرية العامة للقاعدة القانونية النظرية العامة للحق، منشأة المعارف الإسكندرية، 1974.
- 8- حسن كيره، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998.
- 9- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلي، مصادر وأحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني(، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002.
- 10- زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية، طرح منشورات المكتبة العصرية بيروت، 1962.
- 11- محمد حسين قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية: حق الملكية (حق الملكية في ذاته- أسباب كسب الملكية)، ج1 ، منشورات الحلبي الحقوقية، 2006.
- 12- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، المملكة والحقوق المتفرعة عنها والحقوق المتفرعة عنها وأسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
- 13- محمود عبد الرحمن محمد، استعمال وإدارة المال الشائع (دراسة مقارنة في القانون الوضعي المصري والفرنسي والفقه الإسلامي)، دار النهضة العربية، القاهرة، 1993.
- 14- محمود خيال، الحقوق العينية الأصلية، جامعة القاهرة، 1992.

- سليمان مرقس، شرح عقد الإيجار، ط 2، دار النشر للجامعات المصرية، 1945
- 15- سليمان مرقس، شرح القانون المدني، ج 3، العقود المسماة، المجلد 02، عقد الإيجار، 1985
- 16- سمير عبد السيد تتاغو، عقد الإيجار، الطبعة الجديدة، منشأة المعارف، الإسكندرية 1998/97.
- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، دار الكتب القانونية، القاهرة، 1967.
- 17- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، طبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000
- 18- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 06 المجلد الأول العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية- ط 03 الجديدة منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 1998.
- 19- عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية (دراسة في القانون اللبناني والمصري)، دار النهضة العربية، بيروت، 1978.
- 20- علي علي سليمان، ضرورة إعادة النظر في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
- 21- فرج الصدة عبد المنعم، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، دون سنة نشر.

الرسائل الجامعية :

- 1- بخوش الزبير، إدارة المال الشائع، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون جامعة الجزائر، 2007.
- 2- بيض بوبكر، التصرف في المال الشائع اختياريًا، دراسة مقارنة مذكرة ماجستير، جامعة وهران 1 أحمد بن بلة، 2015.
- 3- تواتي سهيلة، إدارة أنواع الشيوع في القانون المدني الجزائري، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير الحقوق والعلوم السياسية، بومرداس، 2012 / 2014
- 4- عمار حيتوس ، الملكية الشائعة في الشريعة الإسلامية و القانون المدني الجزائري ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ،علوم إسلامية ،كلية العلوم الإسلامية ،قسم الشريعة و القانون ،جامعة الجزائري ، الجزائر، 2011-2012

5- عبد الوهاب خالدي، الملكية المشتركة والملكية الشائعة، مذكرة حماية التدريب، المعهد الوطني للقضاء، الدفعة 10-99/2000.

6- الضويني محمد عبد الرحمان، أحكام القسمة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، بحث لنيل درجة الدكتوراه، كلية الشريعة والقانون، القاهرة، 2001 .

الأبحاث المتخصصة :

1- علي دحامية، نريمان خمار، أحكام قسمة المهايأة في التشريع الجزائري، مجلة آفاق للدراسات والبحوث، بسكرة، سوق أهراس، الجزائر، العدد 01، 2013.

2-نادية بوخرص، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، ديسمبر 2015.

3- ميثاق طالب عبد حمادي، " التنظيم القانوني للمهايأة) دراسة مقارنة في القانون المدني العراقي والمصري)، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانون والسياسية، عدد 02 ، 2014.

4- حسن كيرة، تصرف الشريك في جزء مفرز من الشيء الشائع، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق الإسكندرية، 1964.

القرارات و المجالات القضائية:

1- للمادة 06 من القرار المؤرخ في 25 ماي 1996 الصادر عن وزارة الفلاحة والصيد البحري.

2- القرار المحكمة رقم 134535 الصادر بتاريخ 1996/06/26

3- قرار المحكمة العليا رقم 44/208 مؤرخ في 1989/23/03

4- قرار وزاري مشترك بين وزارة الفلاحة والسكن بتاريخ 1992/11/13 في المادة 01 فقرة 3 منه.

المصادر الأجنبية:

1- J louis BERGEL ,la propriété , connaissance du droit ,collection dirigée par Jean Luc Aubert ,Da lloz ,p80.

2- M.PANIOL et G.RIPERT :Traite pratique de droit civil,2^{eme} éditions K t.4,cuccession ,librairie générale de droit et de jurisprudence ,Paris,1956,p670.



فهرس المحتويات

المحتويات

I.....	الإهداء
أ.....	مقدمة
9.....	الفصل الأول: إدارة المال الشائع وسلطة التصرف فيه
10.....	المبحث الأول: الأصل العام في إدارة المال الشائع
11.....	المطلب الأول: مفهوم المال الشائع
11.....	الفرع الأول: تعريف المال الشائع
13.....	الفرع الثاني: مصادر المال الشائع
15.....	المطلب الثاني: مبدأ إجماع الشركاء في التصرف في المال الشائع
15.....	الفرع الأول: التعريف بمبدأ إجماع الشركاء في التصرف في المال الشائع
17.....	الفرع الثاني: الآثار المترتبة على الإجماع
19.....	المبحث الثاني: سلطات الملاك المشتاعين متجمعين
20.....	المطلب الأول: قسمة المهاية
20.....	الفرع الأول: قسمة المهاية المكانية
23.....	الفرع الثاني: قسمة المهاية الزمانية
25.....	المطلب الثاني: إيجار المال الشائع
28.....	تلخيص الفصل 1:
38.....	الفصل الثاني: الإدارة المعتادة وغير المعتادة للمال الشائع
38.....	المبحث الأول: الإدارة المعتادة للمال الشائع
39.....	المطلب الأول: الأغلبية المطلوبة للقيام بأعمال الإدارة المعتادة
40.....	الفرع الأول: تولي أغلبية الشركاء إيجار المال الشائع
41.....	الفرع الثاني: حكم انتفاء الأغلبية العامة للإيجار
42.....	المطلب الثاني: إنفراد أحد الشركاء بإيجار المال الشائع
43.....	الفرع الأول: حكم إيجار الشريك حصته الشائعة من المال
43.....	الفرع الثاني: حكم إيجار الشريك جزءا مفرزا من المال الشائع
44.....	الفرع الثالث: حكم إيجار الشريك كل المال الشائع
44.....	المبحث الثاني: الإدارة غير المعتادة للمال الشائع

المطلب الأول: الإدارة غير المعتادة من طرف الشركاء مجتمعين	45
الفرع الأول: ماهية أعمال الإدارة غير المعتادة	45
الفرع الثاني: الأغلبية المطلوبة للقيام بأعمال الإدارة غير المعتادة	46
المطلب الثاني: حكم انفراد أحد الشركاء بأعمال الإدارة غير المعتادة	48
الفرع الأول: انفراد أحد الشركاء بعمل من أعمال الإدارة غير المعتادة بناء على اتفاق باقي الشركاء	48
الفرع الثاني: انفراد أحد الشركاء بعمل من أعمال الإدارة غير المعتادة دون علم باقي الشركاء	49
المطلب الثالث: تكاليف نفقات المال الشائع	51
تلخيص الفصل 2:	54
خاتمة	64

ملخص الدراسة: ينصب موضوعنا حول إدارة المال الشائع في القانون الجزائري، حيث يكون من حق الشركاء مجتمعين التصرف فيه وإدارته كأصل عام، ولا يمكن أحدهم أن ينفرد بهذا العمل دون علم أو موافقة الآخرين وإلا اعتبر متعديا على حقوقهم. أما إذا وقعوا في خلاف حول كيفية التصرف فيه فلهم أن يلجؤوا إلى قسمة المهايأة وهي الحل الأمثل للانتفاع بالمال الشائع كل بقدر حصته، ولها نوعان إما مكانية أو زمانية.

لكن إذا تعذر التصرف في المال أو إدارته بأصله العام فالمشرع الجزائري أعطى فرصة أخرى بإدارته إدارة معتادة لمن يملك نصف المال من الشركاء، أو إدارة غير معتادة لمن يملك ثلاثة أرباع المال الشائع كناية على أنها تمس بأصل المال وتغيره، أما تكاليف نفقاته فيتحملها جميع الشركاء كل بقدر حصته.

الكلمات المفتاحية: المال الشائع، الشركاء مجتمعين، قسمة المهايأة، الإدارة المعتادة، الإدارة غير المعتادة.

Résumé :

Notre sujet porte sur la gestion du capital commun dans le droit algérien .En effet les associer ont le droit de disposer des fonds communs et de les gérer dans leur ensemble ,cependant nul ne put les gérer seul sans l'accord de ou la connaissance des autres sin non est considéré comme atteinte a leurs droit si un associer agit ainsi .lorsque ce la se produit ,il faut alors se pencher sur la manière dont les fonds ont été utilisés ou s'il été détourné a des fin personnelle ,la solution idéal pour remédier a cette situation c'est de procéder au partage équitable que chacun détient sa part.

mais s'il est impossible de gérer l'argent commun sous sa forme générale le législateur algérien donne une autre opportunité a sa gestion équivalente a la gestion d'une moitié de l'argent commun ou une gestion non équivalente pour quelqu'un qui possède trois quarts de l'argent commun condition qui touche l'origine et gère ces points . alors ses cout seront supportés par tous les associer selon la part qu'il détient.

Abstract :

This study focuses on the management of jointly owned property (co-ownership) under Algerian law. Such property is considered a common asset, and all co-owners collectively have the right to manage and dispose of it. No single co-owner may act independently without the knowledge or consent of the others; otherwise, they are deemed to be infringing upon the rights of the remaining co-owners.

However, if it becomes impracticable to manage the property collectively as a whole, Algerian legislation offers alternative management options. A co-owner or group of co-owners holding at least half of the property may manage it in an ordinary manner. In contrast, extraordinary management, which may alter or affect the core nature of the property, requires the approval of co-owners possessing at least three-quarters of the property. As for the costs and expenses associated with the property, they are to be borne by all co-owners in proportion to their respective shares.

Keywords: jointly owned property, collective co-ownership, usufruct-sharing (muhaya'a), ordinary