

قسمة المهايأة المكانية كوسيلة لتنظيم الانتفاع بالمال الشائع .

كحيل حياة .

أستاذة مساعدة أ

قسمة القانون الخاص - كلية الحقوق

جامعة سعد دحلب البليدة

مقدمة :

إذا لم يتيسر استعمال المال الشائع بواسطة الشركاء استعمالا مشتركا أمكنهم قسمته قسمة مهايأة ، و قسمة المهايأة في الواقع هي ضرب من تنظيم استعمال المال الشائع واستغلاله تنظيما عمليا يمكن كل الشركاء المشاعين من التمتع بهذا الاستعمال و الاستغلال بما يوازي حصته الشائعة ، فليست هي إذا بالقسمة النهائية ، أي قسمة العين الشائعة بما يقضي على الشيوع و يعين لكل شريك حصة مفرزة يستأثر بملكيتها، فهي قسمة انتفاع لا قسمة ملكية، أي هي اتفاق مؤقت يراد به تنظيم الانتفاع بالمال الشائع و من ثما لا ينتهي بها الشيوع ، فعرفها بعضهم أنها : « إتفاق مؤقت يراد به تنظيم الانتفاع بالمال الشائع و من ثما فلا ينتهي بها الشيوع ” و عرفها بعضهم بأنها : « هي التي ترد على الإنتفاع بالمال الشائع مع بقاء الملكية للشركاء كما هي على الشيوع ” ، و عرفها بعضهم بأنها « التي يتناوب فيها الشركاء على إقتسام منافع الشيء دون الملكية التي تبقى شائعة فيما بينهم ” ، فتخلصا من مشاكل إدارة المال الشائع و ما يحيط بهذه الإدارة من صعوبات ، كثيرا ما يتفق الشركاء في الشيوع على قسمة

المهياة لمدة معينة فيقسمون المال بينهم قسمة منفعة لا قسمة ملك، و يختص كل منهم بجزء مفرز من المال يعادل حصته في المال الشائع يستقل بإدارته و استغلاله و الانتفاع به بنفسه أو بواسطة غيره دون أن يحاسبه غيره أو يحاسب غيره، كذلك من دواعي اللجوء لقسمة المهياة هي تعذر إجراء القسمة الناهية لحالة الشيوع و بذلك فهي مؤقتة لمدة لا تزيد عن خمس سنوات قابلة للتجديد لمدة مماثلة ، فإذا انتهت المدة المتفق عليها و لم يحصل إتفاق جديد ، كانت المدة سنة قابلة للتجديد ما لم يعلن أحد الشركاء عدم رغبته في التجديد على أن يكون ذلك قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة أشهر على الأقل ، و بذلك يتهاياً لكل منهم أن يحوز مالا مفرزا يستقل بإدارته و استغلاله و الإنتفاع به ، فقسمة المهياة تهيئ للشريك أن يسكن الدار أو يؤجرها أو يزرع الأرض أو يؤجرها ، و بوجه عام للشريك أن يستغل ما إختص به مفرزا من المال الشائع و أن يتنفع به بنفسه أو بواسطة غيره ، و لا يحاسبه أحد من الشركاء على إدارته لتخصيبه و لا على الغلة أو الثمار التي حصل عليها في مقابل أنه هو أيضا لا يحاسب أحد من الشركاء على ما إختص به هذا الشريك ، و قسمة المهياة قد تكون مكانية و قد تكون زمانية .

و تتحقق قسمة المهياة عن طريق قيام الشركاء على الشيوع بتقسيم منافع الشيء الشائع ذاته مملوكا لهم ملكية شائعة ، فقد يتفق الشركاء على قسمة جميع الأموال المملوكة بينهم على الشيوع قسمة مهياة مكانية و قد يتفقون على قسمة جميع هذه الأموال قسمة مهياة زمانية، و قد يتفقون على قسمة بعض هذه الأموال قسمة مهياة مكانية و البعض الآخر قسمة مهياة زمانية ، و قد يتفقون على قسمة بعض هذه الأموال قسمة مهياة مكانية مع بقاء البعض الآخر دون قسمة و الإشكالية التي يمكن أن تطرح في هذا المقام هي كيف يمكن لقسمة المهياة المكانية أن تعمل على تخطي الصعوبات التي تفرضها حالة إشتراك مجموعة من الأفراد في ملكية مال معين أو حالة الشيوع ؟ هل يمكن أن يكون الحل الذي توجده قسمة المهياة باعتبارها قسمة مؤقتة ، حل نهائي لمشاكل الشيوع ؟

أولاً : تعريف قِسْمَةِ الْمَهَائِيَةِ الْمَكَانِيَةِ .

تنص المادة 733 من القانون المدني الجزائري : « يتفق الشركاء في قِسْمَةِ الْمَهَائِيَةِ عَلَى أَنْ يَخْتَصَّ كُلُّ مِنْهُمْ بِجِزَاءٍ مَفْرُوزٍ يَسَاوِي حَصَّتَهُ فِي الْمَالِ الشَّائِعِ مَتَنَازِلًا لِشُرَكَائِهِ فِي مَقَابِلِ ذَلِكَ عَنِ الْإِنْتِفَاعِ بِبَاقِي الْأَجْزَاءِ، وَ لَا يَصِحُّ هَذَا الْإِتْفَاقُ لِمُدَّةٍ تَزِيدُ عَلَى خَمْسِ سِنَوَاتٍ فَإِذَا لَمْ تَشْتَرَطْ لَهَا مَدَّةٌ أَوْ إِنتَهَتْ الْمُدَّةُ الْمَتَّفَقُ عَلَيْهَا وَ لَمْ يَحْصُلْ إِتْفَاقٌ جَدِيدٌ كَانَتْ مَدَّتُهَا سَنَةً وَاحِدَةً تَتَجَدَّدُ إِذَا لَمْ يَعلَن الشريك إلى شركائه قَبْلَ إِنتِهَاءِ السَّنَةِ الْجَارِيَةِ بِثَلَاثَةِ أَشْهُرٍ، أَنَّهُ لَا يَرِغِبُ فِي التَّجْدِيدِ وَ إِذَا دَامَتْ قِسْمَةُ الْمَهَائِيَةِ خَمْسَ عَشْرَةَ سَنَةً إِنْقَلَبَتْ إِلَى قِسْمَةِ نَهَائِيَةٍ مَا لَمْ يَتَّفَقِ الشَّرِكَاءُ عَلَى غَيْرِ ذَلِكَ . وَ إِذَا حَازَ الشَّرِيكَ عَلَى الشِّيُوعِ جِزَاءً مَفْرُوزًا مِنَ الْمَالِ الشَّائِعِ مَدَّةَ خَمْسِ عَشْرَةَ سَنَةً أَفْتَرَضَ أَنْ حَيَازَتَهُ لِهَذَا الْجِزَاءِ تَسْتَمْتِدُ إِلَى قِسْمَةِ مَهَائِيَةٍ . »

فكثيراً ما يتفق الشركاء في الشيوع ، تخلصاً من مشاكل إدارة المال الشائع و ما يحيط بهذه الإدارة من صعوبات ، على قِسْمَةِ الْمَهَائِيَةِ لِمُدَّةٍ مَعْيِنَةٍ ، فَيَقْسِمُونَ الْمَالِ بَيْنَهُمْ قِسْمَةً مَنْفَعَةً لَا قِسْمَةً مَلِكٍ وَ يَخْتَصُّ كُلُّ مِنْهُمْ بِجِزَاءٍ مَفْرُوزٍ مِنَ الْمَالِ الشَّائِعِ يَعَادِلُ حَصَّتَهُ فِي الْمَالِ الشَّائِعِ ، وَ بِذَلِكَ يَتَهَيَأُ لِكُلِّ مِنْهُمْ أَنْ يَجُوزَ مَا لَا مَفْرُوزًا يَسْتَقْبَلُ بِإِدَارَتِهِ وَ اسْتِغْلَالِهِ وَ الْإِنْتِفَاعَ بِهِ ، فَلَهُ أَنْ يَسْكُنَ الدَّارَ أَوْ أَنْ يُؤَجِّرَهَا وَ أَنْ يَزْرِعَ الْأَرْضَ عَلَى ذِمَّتِهِ أَوْ أَنْ يُؤَجِّرَهَا بِالنَّقْدِ أَوْ بِطَرِيقِ الْمَزَارَعَةِ، وَ بِوَجْهِ عَامٍ لَهُ أَنْ يَسْتَغْلَ مَا إِخْتَصَّ بِهِ مَفْرُوزًا مِنَ الْمَالِ الشَّائِعِ وَ أَنْ يَنْتَفِعَ بِهِ بِنَفْسِهِ أَوْ بِوَأَسِطَةِ غَيْرِهِ وَ لَا يَحَاسِبُهُ أَحَدٌ مِنَ الشَّرِكَاءِ عَلَى إِدَارَتِهِ لِنَصِيبِهِ وَ لَا عَلَى الْغَلَّةِ وَ الثَّمَارِ الَّتِي حَصَلَ عَلَيْهَا فِي مَقَابِلِ أَنَّهُ هُوَ أَيْضًا لَا يَحَاسِبُ أَحَدٌ مِنَ الشَّرِكَاءِ عَلَى مَا إِخْتَصَّ بِهِ هَذَا الشَّرِيكَ وَ هَذِهِ هِيَ الْمَهَائِيَةُ الْمَكَانِيَةُ¹.

حيث تعرف قِسْمَةُ الْمَهَائِيَةِ الْمَكَانِيَةِ بِأَنَّهَا إِتْفَاقٌ جَمِيعِ الْمَلَائِكِ الْمُشْتَاعِينَ لِمَالٍ وَاحِدٍ عَلَى اقْتِسَامِهِ بَيْنَهُمْ قِسْمَةً مَنْفَعَةً مُؤَقَّتَةً، بِحَيْثُ يَخْتَصُّ كُلُّ وَاحِدٍ مِنْهُمْ بِمَقْتَضَى هَذِهِ الْقِسْمَةِ بِمَنْفَعَةٍ

جزء من المال الشائع يوازي حصته نازلا لشركائه الآخرين في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء².

أو هي قسمة تؤدي إلى اختصاص كل شريك بجزء مفرز يعادل حصته الشائعة يتولى إدارته والحصول على منافعه، ولإنفراد كل شريك بإدارة جزء مفرز أو الانتفاع به يفترض أن يكون المال الشائع قابلا للتقسيم عينا وإلا فلن يجد الشركاء _ إذا رغبوا في تقسيم الانتفاع _ مناصا من اللجوء إلى المهايأة الزمانية³.

ولقسمة المهايأة المكانية أهمية خاصة فهي توفق بين كون المال الشائع مملوكا لعدة أشخاص لا لشخص واحد و بين الميل الطبيعي الذي يتوافر لدى كل مشتاع للإنفراد بالإنتفاع بنصيبه⁴، وأمثلة قسمة المهايأة كثيرة منها أن يكون المال الشائع عبارة عن أرض زراعية يمتلكها أربعة شركاء، فيختص الشريك الأول والشريك الثاني بالجزء القبلي والشريك الثالث بالجزء الشرقي والشريك الرابع بالجزء الغربي⁵.

ثانيا : المدة القانونية لقسمة المهايأة المكانية .

لا يجوز الاتفاق على المهايأة المكانية لمدة تزيد على خمس سنوات، فإذا إتفق الشركاء على مدة تزيد عليها أنقصت المدة إلى خمس سنوات ، ذلك أن المهايأة المكانية وإن ترتب عليها إفراز المال فإن إفرازه يرد على منفعتة وتظل ملكيته شائعة ، ولما كان الشارع قد حضر الإتفاق على البقاء في الشيوع لمدة تزيد على خمس سنوات فلا يجوز أن يترتب على قسمة المهايأة البقاء في الشيوع لمدة تزيد عليها ، وإنما يجوز تحديد المدة المتفق عليها حين انقضاءها وأن يتكرر تجددتها متى كانت لا تزيد على تلك المدة⁶.

و إذا لم يتفق على مدة معينة أو إنتهت الخمس سنين الأولى و لم يحصل إتفاق جديد تكون لمدة سنة واحدة تجدد سنويا إلى أن يعلن أحد الشركاء عدم رغبته في التجديد ، و يشترط أن يتم الإعلام قبل انتهاء السنة بثلاثة أشهر و إذا اتفق الشركاء على مدة أكثر من خمس سنوات و يجب تخفيضها إلى خمس سنوات و الحكمة من ذلك هي عدم إجبار الشريك على البقاء في الشيوع لمدة تزيد على الخمس سنوات⁷.

حيث أنه إذا زادت المدة على خمس سنوات كان الاتفاق باطلا و ذلك تطبيقا للقواعد العامة في القانون المدني التي تقضي بأنه إذا كان عقد قسمة المهايأة المكانية في شق منه باطلا أو قابلا للإبطال فهذا الشق وحده هو الذي يبطل إلا إذا تبين أن هذا العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلا أو قابلا للإبطال فيبطل العقد كله ⁸

و هذا بطلان نسبي مقرر لأي من الشركاء و بالتالي يجوز لأي منهم رفع دعوى ضد باقي الشركاء باعتبار عقد قسمة المهايأة منتهيا عندما تنقضي خمس سنين من تاريخ إبرامه ، فإن لم تكن تلك المدة قد اكتملت جاز لأي من الشركاء رفع دعوى لإبطال عقد القسمة فيما جاوز خمس سنين و متى قضى بالإبطال خضعت جميع الأجزاء لقواعد الشروع دون قواعد الإيجار إعتبارا من اليوم التالي لانقضاء الخمس سنوات طالما تم الإخطار بعدم الرغبة في التجديد قبل انتهاء السنة التالية للمدة المتفق عليها بثلاثة أشهر أو رفع الدعوى إذ يقوم إعلان صحيفة الدعوى مقام الإخطار و ليس للإخطار شكل خاص فقد يكون بإنذار رسمي أو خطاب و يقع عبئ إثباته على مدعيه و يترتب على ذلك إلتزام كل شريك بالريع المستحق عن الجزء الذي يضع يده عليه ⁹

و تنتهي القسمة بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى التنبيه أي أن القسمة تنتهي تلقائيا إذا لم يتفق الشركاء على مدة جديدة قبل إنقضاء المدة الجارية، فانتهاه القسمة لا يحتاج إلى قيام أحد الشركاء بالتنبيه على الآخرين برغبته في الانهاء ، و قد يحدث أن يتفق الشركاء على مدة المهايأة و لكن عند انتهائها يظل كل واحد من الشركاء قائما على وضعه و ينتفع بالجزء المفرز الذي اختص به وفقا لاتفاق القسمة دون أن يبدي أي من الشركاء اعتراضه على ذلك عندئذ يقال أن القسمة تجددت تجديدا ضمنيا، و التجدد الضمني عقد جديد ينعقد بشروط العقد الذي إنتهى فيما عدا أنه يكون غير محدد المدة فيسري عليه حكم العقد الذي لم يتفق فيه على المدة ¹⁰

و قد وضعت محددات عينية و زمنية أو أسس للمهاياة المكانية و هي :

أ _ **المحدد العيني** : بأن يتم تقسيم المال الشائع عينا فيما بين ملاكه بحيث يختص كل منهم بجزء منه يتناسب مع حصته غير المفرزة فيه .

ب _ **المحدد الزمني** : هذه القسمة مؤقتة بفترة زمنية معينة بخمس سنوات أو بسنة واحدة قابلة للتجديد مدد مماثلة أي أن الشريك الذي يختص بجزء من المال الشائع يعادل حصته فيه يكون هذا الاختصاص موقوف بفترة زمنية محددة ، بناء على الاتفاق أو نص في القانون و بناء على ذلك فإن قسمة المهاياة بالرغم من أنها تتعلق بتقسيم العين الشائعة إلى أجزاء مفرزة توازي حصة كل شريك في هذه العين ، إلا أن القانون وضع حدا أقصى من حيث الفترة الزمنية التي يجوز أن يستمر فيها الانتفاع بالمال الشائع وفقا لأحكام هذه القسمة ¹¹.

و المهاياة المكانية كالمهاياة الزمانية تنصب على كل المال الشائع و لا ينحصر بالتالي على جزء من هذا المال طالما أنها تتم باتفاق جميع الشركاء و تشتمل بالتالي على كافة أنصبتهم التي يتكون منها المال الشائع كله ¹².

و نجد أن المشرع الأردني أوجب على الشركاء أن يتفقوا على تعيين المدة في المهاياة المكانية و إذا اختلفوا كان للمحكمة أن تعين المدة التي تراها مناسبة و على هذا جرت المادة 1055 بقولها : « 1 _ يجب تعيين المدة في المهاياة زمانا و لا يلزم في المهاياة مكانا . 2 _ و يتفق الشركاء على مدة المهاياة و إذا لم يتفقوا فللمحكمة أن تعين المدة التي تراها مناسبة حسب طبيعة التراع و المال المشترك ، و تجري القرعة لتعيين البدء في المهاياة زمانا و تعيين المحل في المهاياة مكانا ” ، و ظاهر من هذا النص أن المشرع الأردني لم يعين حد أقصى لمدة المهاياة ويراعي أن الإتفاق على قسمة المهاياة لا يحول دون أن يكون للشريك الحق في طلب القسمة النهائية قبل إنقضاء هذه المدة ¹³

ثالثا : تحول قسمة المهايأة المكانية لنهائية .

الملاحظ عمليا أن قسمة المهايأة المكانية تدوم مدة أطول بحيث تتجدد مرة تلو الأخرى و كثيرا ما تدوم أكثر من خمس عشرة سنة و خاصة عند الأسر ذات الأصل الواحد ، و وجود قطع أرضية ذات ملكية مشاعة بينهم آلت إلى آباءهم و أجدادهم عن طريق الميراث أو الوصية أو الهبة و ليس لها عقود توثيقية ، فيتهايا الأفراد و يتفقون على أن كل واحد منهم يستقل بإستغلال جهة أو قطعة معينة و الإنتفاع بها ، ثم يموت هذا الشخص و يخلفه ورثته من بعده فيها دون أن يرغب أحد منهم في إنهاؤها¹⁴

فإذا إستمرت قسمة المهايأة المكانية لمدة خمسة عشرة سنة دون تغيير في مضمونها أو دون إعتراض من أيهم ، فإنها تتحول إلى قسمة نهائية أي إلى قسمة واردة على الملكية و تستقر الملكية المقررة لكل شريك على الجزء الذي إختص به في قسمة المهايأة المكانية¹⁵ ، لكن ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك مسبقا أي إذا لم يتفقوا مقدما على أن قسمة المهايأة لا تنقلب إلى قسمة نهائية¹⁶

و المهايأة المكانية التي تدوم خمس عشرة سنة دون أن يرغب أحد في إنهاؤها لأكثر دليل على أن هذه المهايأة هي خير قسمة للمال الشائع و إرتاح إليها الشركاء و اطمأنوا إلى التعامل على أساسها.¹⁷

على أنه إذا حاز الشريك على الشيوع جزءا مفرزا من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة قامت قرينة قانونية قابلة لاثبات العكس على أن حيازته لهذا الجزء المفرز أساسها قسمة مهايأة ، و هي قرينة في صالح الشريك الحائز للجزء المفرز يعفى من إثباتها و يقع على الشركاء الآخرين في الشيوع عبئ إثبات أن حيازته لهذا الجزء المفرز لم تكن على أساس قسمة مهايأة ، و جدير بالذكر أن هذه القرينة القانونية لا تتناول سوى الأجزاء المفرزة من المال الشائع التي حازها الشريك أو الشركاء أما بقية المال فيبقى على الشيوع و قسمة المهايأة المكانية لا تنقضي

بسبب الغبن كما هو الحال في القسمة الاتفاقية و ذلك لأن قسمة المهايأة المكانية تتم بحكم القانون¹⁸

و للشركاء بالاجماع أن يقرروا أي نصيب لأي شريك منهم حتى و لو كان النصيب أكبر أو أصغر من حصته في المال الشائع، و يكون لهم كذلك إعطاء حصص مفرزة لبعض الشركاء دون البعض الآخر فالإرادة الجماعية للشركاء في الشروع لها نفس صلاحيات و مكينات المالك العادي الذي يملك الشيء ملكية مفرزة¹⁹

و يلاحظ أنه عند الاتفاق على مدة معينة لا يجوز لأحد المتهايين نقض هذا الاتفاق لأن القسمة لا تفسخ إلا برضاهم جميعا أي أنه لا يجوز لأحد الشركاء أن يطلب قسمة الأعيان المشتركة قسمة نهائية قبل انتهاء المدة المتفق عليها في قسمة المهايأة ، لأن تلبية طلب القسمة في هذه الحالة يؤدي إلى نقض إتفاق المهايأة قبل إنقضاء مدته ، و هو غير جائز إلا برضاء الشركاء جميعا²⁰

و لقد قضت المحكمة العليا في قرارها رقم 181703 المؤرخ في 1998/09/30 : «أنه إذا تمت قسمة المهايأة خمس عشرة سنة إنقلبت إلى قسمة نهائية و بما أن المطعون ضده قد مارس حيازة طويلة منذ سنة 1977 لغاية 1990 على الحصة التي تعود إليه بموجب قسمة المهايأة التي تتحول إلى قسمة نهائية بالشغل و الاستغلال دون أن يقع أي احتجاج من قبل الورثة الآخرين طبقا للفقرة الثانية من المادة 733 من القانون المدني الجزائري فإن قضاة الموضوع قد استنتجوا ذلك بما لهم من سلطة تقديرية فإنهم يكونون قد طبقوا القانون تطبيقا سليما و متى كان كذلك إستوجب رفض الطعن . »²¹

كذلك قرار المحكمة العليا رقم 32128 المؤرخ في 09_01_1984 ”من المقرر قانونا أنه إذا دامت قسمة المهايأة للمال الشائع مدة خمس عشرة سنة ، إنقلبت إلى قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك .

و لما كان ثابتاً _ في قضية الحال _ أن القرار المطعون فيه أيد حكماً صادق على تقرير خبيرة بقسمة العقارات المتنازع عليها ، و ذلك رغم وجود رسم قسمة أملاك مورث المتخصصين المؤرخ في 1824/02/15 ، فإن قضاة الإستئناف بقضائهم هذا خرقوا مقتضيات المادة 733 من القانون المدني و متى كان كذلك إستوجب نقض القرار المطعون فيه . ²²»

و يترتب على فكرة الحيازة و المهايأة المستمرة لمدة خمسة عشرة سنة ، أنه يكفي للشريك الحائز أن يثبت أن حيازته لهذا الجزء المفرز إستمرت خمسة عشرة سنة ، لكي يعتبر مالكا إياه بأثر كاشف دون أن يطالب بإثبات أن حيازته كانت مستكملة للشروط القانونية ، و يلاحظ أن هذه القرينة هي قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس عملاً بالقاعدة العامة في قابلية القرائن لإثبات العكس ، و يجوز لباقي الشركاء على الشيوع أن يثبتوا عكس هذه القرينة البسيطة ، أي يثبتوا أنه رغم إستناد هذه الحيازة إلى قسمة مهايأة إلا أنهم إتفقوا مقدماً على ألا تنقلب قسمة المهايأة المكانية إلى قسمة نهائية ²³

كما يجوز لأي من باقي الشركاء أن يثبت أن زميله في الشيوع إنما كان يجوز الجزء المفرز بسبب آخر غير قسمة المهايأة ، كما إذا كان و كيلاً عن باقي المشتاعين في إدارة هذا الجزء و له أن يلجأ في ذلك إلى كل طرق الإثبات ²⁴.

و الحيازة التي تتحول على أساسها قسمة المهايأة إلى قسمة نهائية هي الحيازة الأصلية التي يستند فيها الشريك إلى أنه مالك في الشيوع ، فإذا كانت حيازته عارضة كما لو كان مستأجر للجزء الذي يجوز فلا يصبح مالكا لها مهما دامت إجارته ، و كذلك الحال إذا كانت حيازته تستند إلى عارية الإستعمال ²⁵، و قرينة الحيازة لا تتناول إلا الأجزاء المفرزة التي حازها الشركاء ، أما بقية المال الشائع فيبقى على الشيوع ²⁶.

و لقد إنتقد بحق أستاذنا الدكتور محمد شكري سرور هذا الحكم الوارد في نص المادة 846 الفقرة 2 على أساس أن القرائن تبني على الغالب و ليس الغالب أن تكون حيازة الشريك

للجزء المفرز تستند إلى قسمة مهاياة مكانية ، و لا يوجد مثيل لهذه القاعدة في القانون المدني الفرنسي و لا في الفقه الإسلامي²⁷

كما نجد أن المشرع الكويتي لم يأخذ بفكرة الحيابة و قسمة المهاياة التي أخذ بها كل من المشرع المصري و المشرع الجزائري ، و التي مفادها أنه إذا حاز الشريك على الشيوع جزءا مفرزا من المال الشائع مدة خمسة عشرة سنة ، إفترض أن حيازته لهذا الجزء تستند إلى قسمة المهاياة، و معناه أن قسمة المهاياة في القانون الكويتي لا تفترض من مجرد حيازة الشريك لجزء مفرز من المال الشائع مهما مضى على هذه الحيازة من زمن فمن يتمسك بوجود المهاياة عليه أن يقيم الدليل على الإتفاق الذي أنشأها ، و لا يكفيه في سبيل ذلك إثبات أنه يحوز جزءا مفرزا من المال الشائع منذ خمسة عشرة سنة²⁸.

و إنقلاب قسمة المهاياة المكانية لنهائية يصدق على قسمة المهاياة الصريحة أو المفترضة التي إستدل عليها المشرع من إستمرار حيازة الشريك لجزء مفرز لمدة خمسة عشرة سنة ، و يكون تاريخ القسمة النهائية _ ذات الأثر الكاشف _ هو اليوم التالي لإنقضاء الخمسة عشرة سنة على إبتداء المهاياة المكانية و ليس بأثر رجعي من تاريخ بداية المهاياة المكانية ، و لما كانت القسمة تصرفا مقرررا (كاشفا) لحق عيني أصلي و جب تسجيلها حتى تكون حجة على الغير، و هو ما يتحقق بتسجيل المحرر المتضمن لإتفاق قسمة المهاياة المكانية و لكل شريك في حالة المنازعة حول إنقلاب قسمة المهاياة لقسمة نهائية أن يلجأ للقضاء مطالبا بثبوت القسمة النهائية توطئة لتسجيله²⁹.

و ما دام أن تحول قسمة المهاياة إلى قسمة نهائية إنما يتم بقوة القانون ، فلا تكون القسمة النهائية حينئذ إتفاقية و من ثما فلا يجوز نقض هذه القسمة بسبب الغبن ، و إذا كان بين الشركاء شخص لم تتوفر فيه الأهلية أو غائب و جب في إبرام عقد المهاياة المكانية أن ينوب عنه وليه أو وصيه أو القيم ، فإذا بقي غير كامل الأهلية عند إنقضاء الخمس عشرة سنة فلا تنقلب

المهناية إلى قسمة نهائية إلا بعد إتباع الإجراءات الواجب مراعاتها في حالة غير كامل الأهلية وفقا لأحكام المادة 88 من قانون الأسرة الجزائري ، و المفروض أن القسمة النهائية في هذه الحالة سواء وجد إتفاق يقر هذه القسمة أو قام نزاع فصدر حكم في شأنه ، فإن هذا الحكم أو ذاك الإتفاق يجب أن يسجل و يشهر بالمحافظة العقارية طبقا لأحكام المادتين 15 و 16 من الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري مع مراعاة أحكام المواد 8 و 61 و 65 و 66 و 88 و 90 و 91 و 100 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/3/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 132/93 المؤرخ في 19/5/1993³⁰.

و تسجيل قسمة المهناية المكانية المتحولة إلى نهائية ، قد اختلف فيه الفقهاء إذا كان المال الشائع عقارا حيث يرى الفريق الأول منهم الدكتور السنهوري و الدكتور طلبة خطاب و غيرهم و جوب تسجيل قسمة المهناية المكانية المتحولة للإحتجاج بما على الغير ، فهي ككل قسمة لا بد من تسجيلها و لا يعفي منها كونها وقعت بقوة القانون ، فلا بد من كتابة ورقة مثبتة لها ، فإن إتفق الشركاء على كتابة هذه الورقة سجلت بإعتبارها قسمة نهائية ، و إن لم يوافقوه لجأ إلى المحكمة لتحكم بثبوت القسمة ، و يسجل حكمها و في الحالتين تعتبر القسمة قد وقعت سواء بالنسبة للأطراف أو بالنسبة للغير من تاريخ التحول و ليس من تاريخ التسجيل و بالتالي إذا كان ما حازه الشريك و آلت إليه ملكية عقار ، فإنه لا يمكن الإحتجاج بهذه الملكية على الغير إلا بتسجيل القسمة النهائية التي تحولت إليها قسمة المهناية و لا يؤثر في ذلك أن القسمة تحصل في هذه الحالة بحكم القانون ، حيث أنه يجب تسجيل كل قسمة عقارية حتى تكون حجة على الغير دون أن يفرق بين القسمة العقارية التي تتم بالإتفاق أو بحكم القانون، في حين يرى فريق آخر من الفقهاء مثل الدكتور إسماعيل غانم و الدكتور منصور مصطفى و غيره من فقهاء القانون المدني أنه لا ضرورة لتسجيل هذه القسمة التي تحولت إلى قسمة نهائية إستنادا

لفكرة تسجيل التصرفات و الأحكام المقررة ، فيكون عقد القسمة القضائية واجب التسجيل ، أما القسمة التي تتم بغير تصرف أو حكم فلا تسجل لأنها تتم بقوة القانون ، و الرأي الأول هو الراجح و ذلك تحقيقا للغاية من الإشهار و التي تنحصر في حماية حقوق الغير و هو ما إستقر عليه القضاء³¹ .

و لأنه يجب تسجيل القسمة النهائية ، وحب أن يفرغ عقد المهايأة المكانية في ورقة تقدم للتسجيل بعد إنقضاء الخمس عشر سنة بإعتبارها قسمة نهائية لأنه بمجرد حصول القسمة وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم فيما بينه و بين المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه دون غيره من أجزاء العقار المقسم ، و أنه لا يحتج بهذه الملكية المفرزة على الغير إلا إذا سجلت القسمة و هو ما يفيد أن القسمة غير المسجلة يحتج بها على من إشتري جزءا مفرزا من أحد المتقاسمين و يترتب عليها في شأنه ما يترتب عليها في شأن المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع ، و إعتبار كل متقاسم مالكا للجزء الذي وقع في نصيبه بموجب القسمة³² .

و إذا كان بين الشركاء شخص لا تتوفر فيه الأهلية فإن هذا لا يمنع في نظر بعض الفقه من تحول قسمة المهايأة إلى قسمة نهائية لكونها تتم بقوة القانون و ليس بالإتفاق ، في حين أن البعض الآخر من الفقه يشترط توفر النائب عن القاصر عند إبرام عقد المهايأة و عند إنقضاء الخمسة عشرة سنة تتبع إجراءات معينة إذا بقي غير كامل الأهلية ، و قرينة الحيازة لإثبات المهايأة تعفي الشريك من إثبات حصول قسمة المهايأة ، و لا بتقدم السند المثبت للإتفاق عاينها و الواقع أن إثبات سبق حصول قسمة المهايأة يكون صعبا بعد أن يضع الشريك يده على جزء مفرز من المال الشائع تملك المدة الطويلة و لذلك أعفى المشرع الحائز من هذا الإثبات الشاق بالنص على تلك القرينة³³ .

كما أنه لا يجوز نقض قسمة المهايأة التي تتحول إلى قسمة نهائية بسبب الغبن و هو ما نصت عليه المادة 845 فقرة 1 من القانون المدني المصري و المادة 732 فقرة 1 من القانون المدني الجزائري بقولها : « يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين

أنه لحقه منها غبن يزيد على الخمس على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة. « يتبين من هذه الفقرة إقتصار نقض القسمة للغبن على القسمة الإتفاقية وحدها ، أي القسمة الحاصلة بالتراضي بين الشركاء المشتاعين أي بموجب عقد القسمة ، و بتطبيق هذا الحكم على قسمة المهايأة المكانية المتحولة لنهاية نجد أن هذه القسمة و إن كانت تفترض وجود قسمة مهايأة تتم بالإتفاق إلا أنها في حقيقتها ليست قسمة إتفاقية إذ أنها تتحول أو تنقلب إلى قسمة نهائية بقوة القانون³⁴ . فنقض القسمة للغبن يقتصر على القسمة الحاصلة بالتراضي³⁵

و تنقلب المهايأة المكانية إلى قسمة نهائية هنا دون أثر رجعي و هذا القيد محل إعتراض من الفقه لأن المسلم به أن القسمة النهائية تكون ذات أثر رجعي دائما ، فهي مقررة لا منشة للحق و ما دامت القسمة إنقلابت نهائية فإنها تكون بأثر رجعي ككل قسمة نهائية ، و قد أراد البعض أن يعلل عبارة عدم الأثر الرجعي هذه ، مع التسليم بأن القسمة النهائية دائما بأثر رجعي فقال أنه لا يعقل أن يكون المشرع قد أراد مخالفة هذه القاعدة ، و لو كان أراد ذلك لنص عليه صراحة ، و قال أن المذكرة الإيضاحية للقانون المدني المصري لا تشير إلى أثر القسمة النهائية فهو مستند بدون شك للماضي³⁶، لكنها قررت أن تحول قسمة المهايأة لقسمة نهائية لا يقع من تاريخ بدء المهايأة و لكن من وقت حصول التحول ، و أن تاريخ القسمة هو الذي لا يستند إلى الماضي و ليس أثر هذه القسمة ، فليس مقصودا من عبارة المذكرة أن تكون القسمة النهائية نفسها غير ذات أثر كاشف فهي ككل قسمة لها هذا الأثر، و يتبين لنا مما سبق أن شراح القانون مسلمون بأن أية قسمة تعتبر كاشفة للحق لا منشة له، و بالتالي فإن ملكية الشريك فيها تبدأ بأثر رجعي و قسمة المهايأة المتحولة إلى قسمة نهائية تأخذ هذا الحكم³⁷.

و يذهب الأستاذ الدكتور محمد على عرفة إلى القول : « بأننا لسنا نفهم لمعنى هذا التحفظ الوارد في تلك المذكرة الإيضاحية إذ المفروض في كل قسمة نهائية أنها تسري بأثر رجعي بحيث يعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت إليه منذ أن تملك في الشيوخ و أنه لم يملك غيرها شيئا في بقية الحصص ، و لا يعقل أن يكون المراد بهذه العبارة إعتبار القسمة النهائية الناجمة عن المهايأة المكانية منشئة للملكية كل شريك ، لأن من شأن هذا القول أن تصبح تصرفات أحد الشركاء في حصة غيره التي كان ينتفع بها أثناء مدة المهايأة سارية في حق الشريك الذي كان في حصة غيره التي كان ينتفع بها أثناء مدة المهايأة سارية في حق الشريك الذي كان ينتفع بهذه الحصة ، و تلك نتيجة غريبة لا يتصور أن يكون المشرع قد قصد إلى تقريرها ، و إلا لما أعجزه النص عليها صراحة لمخالفتها للقواعد العامة³⁸ ، و بذلك يعتمر تاريخ هذه القسمة من تاريخ إنتهاء الخمس عشرة سنة لا من تاريخ إبتداء المهايأة المكانية³⁹ .

و من جهة أخرى هناك من الفقه من يربط بين تحول قسمة المهايأة إلى قسمة نهائية بمضي خمس عشرة سنة و بين التقادم ، فيرى أن القانون إستحدث بهذا النص مصدرا جديدا للقسمة النهائية التي تقضي على الشيوخ و هو تقادم المهايأة المكانية (خمس عشرة سنة) و هو مصدر مركب يجمع بين التصرف القانوني و هو المهايأة و بين الواقعة القانونية (مضي خمس عشرة سنة) إذ يفترض وجود إتفاق جماعي بين الشركاء على المهايأة المكانية من ناحية و واقعة دوام هذه المهايأة طوال خمس عشرة سنة من ناحية أخرى⁴⁰ ، فإذا حاز أحد الشركاء في المال الشائع جزءا مفرزا يعادل حصته في هذا المال لمدة خمس عشرة سنة ، حيازة هادئة مستقرة و مستمرة ، فإنه يجب تطبيق قواعد التقادم المكسب و يتملك الجزء الذي يحوزه بالتقادم الطويل المدة و ذلك ما لم يتفق الشركاء على أنه لا يجوز أن تكون قسمة المهايأة هذه قسمة نهائية و قد نصت المادة 968 من القانون المدني المصري على أنه : « من حاز منقولا أو عقارا دون أن يكون مالكا أو حاز حقا عينيا على منقول أو عقار دون أن يكون هذا الحق خاصا به كان له أن يكسب ملكية الشيء أو الحق العيني إذا إستمرت حيازته دون إنقطاع خمس عشرة سنة»⁴¹ ، و هذه

المادة تقابلها المادة 827 من القانون المدني الجزائري ، ومن بين هؤلاء الفقهاء الدكتور محمد شريف عبد الرحمان أحمد عبد الرحمان .

غير أنه حسب الباحث محمد محمود عبد الله فإنه من الممكن الاعتراض على هذا الرأي لأنه لا يمكن إعتبار تحول المهاية المكانية إلى قسمة نهائية على أنه ناتج عن إعمال قواعد التقادم ، و ذلك لأن حيازة الشريك في المهاية هي في الأساس مبنية على رخصة سواء كانت هذه الرخصة ناتجة عن إتفاق الشركاء أو عن حكم القضاء في المهاية القضائية المقترحة ، وتجديد هذه المهاية يحصل إما بالإتفاق الصريح أو بالسكوت عن إبداء الرغبة في عدم التجديد، إذ السكوت على سريانها بعد إنتهاء مدتها يعني القبول الضمني بإستمرارها ، وهذا إتفاق بإرادة ضمنية و لذلك فإنه من غير الممكن إعتبار حيازة الشريك في المهاية على أنها تصلح لإكتساب ما يحوزه بالتقادم و ذلك إعمالا لبند الإتفاق، إذ العقد شريعة المتعاقدين إعمالا للمادة 949 من القانون المدني المصري و التي تقابلها المادة 808 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أن الحيازة لا تقوم على عمل يأتيه شخص على أنه مجرد رخصة أو عمل يتحمله الغير على سبيل التسامح⁴².

و بالتالي فإن مدة الخمسة عشرة سنة ليست مدة تقادم وإنما عنصر من عناصر القرينة ، و مفاد ذلك أن الشريك إذا كان يستند في حيازته للمجزء المفرز إلى قسمة مهاية فإنه يكون حائزا عرضيا لا يكتسب الملكية أبدا حتى لو إستمر وضع يده مدة تجاوز الخمس عشرة سنة مثله في ذلك مثل المستأجر أما إذا كان الشريك الحائز لم يستند إلى قسمة مهاية ، سواء كان قد وضع يده على جزء مفرز مجاها بذلك حق باقي الشركاء منكرًا عليهم حقهم فيه ، مجاها ساطعة لا لبس فيها أو كان يحوز هذا الجزء إستنادا إلى قسمة مهاية إنتهت بإنقضاء مدتها وفقا لطلب أحد الشركاء، و بالتالي لم تمتد و مع ذلك ظل أحد الشركاء يضع يده على الجزء المفرز الذي كان يحوزه مجاها بذلك باقي الشركاء منكرًا عليهم حقهم فيه مجاها ساطعة لا

لبس فيها فإنه يترتب على ذلك إكتسابه ملكية هذا الجزء المفرز بالتقادم الطويل إذا إستمرت حيازته له لمدة خمس عشرة سنة حيازة مستوفية شروطها القانونية من هدوء و ظهور و إستمرار، و تبدأ مدة التقادم من الوقت الذي تحدث فيه المجاهرة بإعتبار أنه الوقت الذي تغيرت فيه نية الشريك من حائز عرضي إلى حائز بقصد التملك و إستخلاص بدء التقادم في هذه الحالة من سلطة محكمة الموضوع ، فليس بلازم أن تبدأ المدة من تاريخ إنتهاء مدة قسمة المهايأة ، إذ قد تكون الحيازة اللازمة لذلك على سبيل التسامح الذي لا يكسب حقا⁴³

و تحول قسمة المهايأة المكانية إلى قسمة نهائية لمجرد إستمرارها خمس عشرة سنة حكم مخالف للتشريعة الإسلامية لأن إستمرار هذه القسمة هذه المدة قد لا يكون لإطمئنان الشركاء إلى نتائجها و رضاهم بها ، و إنما قد يكون لإستبداد بعضهم بحصته و حرص الباقيين على ما بأيديهم خشية أن تضيع حقوقهم كلها مع عدم رضاهم عن إستبداد غيرهم بما تحت أيديهم، فتعين أن تتم القسمة النهائية رضاء أو قضاء⁴⁴

و إذا كان المشرع المصري و الجزائري قد نص على تحول قسمة المهايأة المكانية إلى قسمة نهائية بمرور خمسة عشرة سنة ، فإن المشرع الكويتي لم يأخذ بهذا الحكم و هو ما يعني أن المهايأة المكانية مهما طال مدتها لا تنقلب إلى قسمة نهائية ، و ذلك لأنه حسب المشرع الكويتي قد توجد إعتبرات تجعل الشركاء يقبلون القسمة باعتبارها مهايأة في الإنتفاع دون أن يرتضوها قسمة نهائية لإختلاف غاية كل من نوعي القسمة ، كما لو كان المقسوم أرضا زراعية تستوي أجزاؤها في الجودة من حيث الإستغلال الزراعي و لكن بعض الأجزاء التي يزرعها أحدهم قد أصبحت قريبة من المباني فإرتفع سعرها ، و تطبيقا لقاعدة عدم تحول المهايأة المكانية مهما طال مدتها إلى قسمة نهائية قضت محكمة التمييز الكويتية بأنه : « لما كان ذلك و كان ما يثيره الطاعن بسبب النعي من وجود قسمة مهايأة مكانية بينه و بين شريكه على الشيوع في أرض الوثيقة 77 / 5087 إحتص بموجبها بالقسمة و أقام عليها مسكنه، و إستمرت هذه القسمة مدة تزيد على خمسة عشرة سنة بما يكشف عن ملكيته الخاصة لها بفرض صحته

لا يؤدي إلى ملكيته لهذه القسمة ، لأن هذه القسمة بفرض تحققها لا تؤدي إلا إلى تنظيم الإنتفاع بالعمارات موضوع القسمة و لا تؤدي إلى تملك الجزء المنتفع به مهما طالت مدة الإنتفاع فإن الحكم المطعون فيه إذ اعتبر أن حالة الشيوخ بين الطاعن و شريكه في ملكية العقار رقم 408 لازالت قائمة و رتب على ذلك قضاءه بقصر بطلان الحجز على نصف العقار المملوك للطاعن فقط لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه⁴⁵

كما نجد أن المشرع العراقي أيضاً لم يأخذ بفكرة تحول قسمة المهايأة المكانية لقسمة نهائية مهما دامت من الزمن و قد علل إن صح التعليل حل إنقلاب المهايأة لقسمة نهائية من الناحية الفعلية، فإن في الإمكان القول بأن الظروف الإجتماعية و إن كانت تبرر عدم الأخذ به في العراق بالنظر لما هو معروف من طبيعة الروابط الإجتماعية ، فإن الورثة الشركاء في العين ربما تسامح بعضهم تجاه بعض في قسمة المهايأة و ربما حبوا أكبر الإخوة بأفضل القطع التي يفرز إليها المال الشائع مهايأة فلا يحسن أن تنقلب هذه القسمة المؤقتة مهما طال بها الزمن إلى قسمة نهائية لئلا يحدث فيها مالا يحمد عقباه من الندم و التلوم بين الشركاء ، و لذا فإن طبي هذا النص و عدم نقله إلى القانون المدني العراقي أفضل⁴⁶

كذلك لا بد من الإشارة إلى أن الواقع الإجتماعي في الأردن كغيره من الدول العربية لا يتفق مع موقف المشرع المصري و السوري الذي أخذ بمبدأ أن تنتهي المهايأة المكانية بعد خمس عشرة سنة إلى قسمة نهائية لأن من طبيعة الروابط الإجتماعية أن يتسامح الورثة الشركاء فيما بينهم بحيث يخصص لأحدهم أفضل القطع أو أكثرها مساحة لإعتبارات أو ظروف معينة ، كأن يكون الأخ الأكبر مثلاً مستأثراً بأخصب القطع من الأرض المشتركة أو أقربها إلى الطريق العام و لما كان الأمر كذلك فإن منطق العدالة يقضي بأن لا تنقلب مثل هذه المهايأة إلى قسمة نهائية مهما طال بها الزمن تفادياً لنواقب الأمور ، هذا من ناحية و من ناحية أخرى فإن الواقع القانوني يقضي بذلك أيضاً ، إذ الأصل في القسمة أن تكون برضاء الأطراف و ما دام أننا نقول إذا دامت المهايأة خمس عشرة سنة فأكثر تنقلب إلى قسمة نهائية فكأنها تكون

قد قررت بمقتضى القانون و ليس بناء على إتفاق الأطراف و إرادتهم و بالتالي لاتسري عليهم الأحكام الخاصة بالقسمة الرضائية و بهذا يكون المشرع الأردني أكثر توفيقا من المشرع المصري و السوري حيث لم ينص على إنقلاب المهايأة المكانية إلى قسمة نهائية⁴⁷ ، و لم يرد في القانون المدني الليبي نص مماثل و بالتالي فإن المهايأة المكانية أو الزمانية لا تنقلب إلى قسمة نهائية ، و حتى و لو ورد هذا النص الآن لما أمكن تطبيقه لأن المشرع الليبي ألغى الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية بالقانون رقم 38 لسنة 1977 بتقرير بعض الأحكام الخاصة بالملكية العقارية⁴⁸

خاتمة :

و في الختام نخلص إلى أن قسمة المهايأة المكانية باعتبارها و سيلة من وسائل تنظيم الانتفاع بالمال الشائع و التي ترد على منفعة المال الشائع لا على ملكيته فإن كانت لا تنهي الشيوع باعتباره وضع غير مستحب لما له من مضار على الصعيد الإجتماعي و الاقتصادي ، إلا أنها تمكن كل شريك من الاستئثار بجزء من المال الشائع بحيث تمكنه من استغلاله و الانتفاع به بمفرده دون تدخل باقي شركاءه في ذلك مقابل عدم تدخله هو في باقي الاجزاء ، غير أن هذه المهايأة المكانية يجب أن لا تتجاوز خمس سنوات مراعاة للمبدأ القاضي بعدم جواز البقاء في الشيوع لمدة تتجاوز خمس سنوات و إن كان ذلك لا يمنع الاتفاق على تجديدها ، و قد يصادف أن تستمر قسمة المهايأة لمدة خمس عشرة سنة و هو ما دفع بالمشرع إلى الإقرار بأنه إذا استمرت قسمة المهايأة المكانية لمدة خمس عشرة سنة فإنها تتحول لقسمة نهائية لتتحول من المنفعة إلى الملك و ذلك لأن المهايأة المستمرة لهذه المدة هي خير دليل على خير قسمة للمال الشائع توصل إليها الشركاء .

قائمة المراجع :

- 1_ أنور طلبة : المطول في شرح القانون المدني ، ج 11 ، المكتب الجامعي الحديث ، الطبعة الأولى 2004 .
- 2 _ أيمن سعد عبد المجيد سليم : سلطات المالك على الشيوع في استعمال المال الشائع و استغلاله ، 2000.
- 3 _ أنور طلبة : مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها محكمة النقض منذ نشأتها ، ج 19 ، 1931 .
- 4 _ أحمد شوقي محمد عبد الرحمان : الحقوق العينية الأصلية ، 2004 .
- 5 _ أحمد خالدي : القسمة بين الشريعة الاسلامية و القانون المدني الجزائري ، دار هومه ، 2008 .
- 6 _ أنور العمروسي : التعليق على نصوص القانون المدني المعدل ، ج 4 ، الطبعة الأولى، 1993 .
- 7 _ بلحاج العربي : قانون الأسرة ، مبادئ الاجتهاد القضائي وفقا لقرارات المحكمة العليا، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2000.
- 8 _ جمعة محمود الزريقي : الحقوق العينية الأصلية و التبعية في التشريع الليبي ، ج 1 .
- 9 _ جابر محجوب علي : حق الملكية في القانون المدني المصري ، دار طيبة للطباعة .
- 10 _ وليد نجيب القسوس : إدارة و إزالة المال الشائع ، مطبعة الجامعة النموذجية ، 1994 .

- 11 _ حمدي محمد اسماعيل سلطح : أحكام قسمة المهايأة في القانون المدني و الفقه الاسلامي ، دار الجامعة الجديدة ، 2009 .
- 12 _ محمد لبيب شنب : موجز في الحقوق العينية الأصلية ، دار وهدان للطباعة و النشر .
- 13 _ محمد شتا أبو سعد : التقنين المدني ، ج 4 ، دار المطبوعات الجامعية .
- 14 _ محمود جمال الدين زكي : دروس في الحقوق العينية الأصلية ، مطبعة جامعة القاهرة و الكتاب الجامعي ، 1976 .
- 15 _ محمد وحيد الدين سوار : شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية ، مطبعة الداودي ، 1979 .
- 16 _ محمد عزمي البكري : قسمة المال الشائع و أحكام دعوى الفرز و التجنيب ، الطبعة الثالثة ، دار محمود ، 1994 .
- 17 _ محمد شريف عبد الرحمان أحمد عبد الرحمان : حق الملكية ، النهضة العربية ، 2009 .
- 18 _ محمد محمود عبد الله : قسمة المال الشائع ، رسالة الدكتوراه في القانون ، جامعة القاهرة ، كلية الحقوق ، 1976 .
- 19 _ محمد المنجي : دعوى القسمة ، الطبعة الأولى ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، 1996 .
- 20 _ محمد عبد الرحمان الضويبي : أحكام القسمة بين الفقه الإسلامي و القانون المدني .

- 21 _ محمود عبد الرحمان محمد : الحقوق العينية الأصلية ، ج 1 ، حق الملكية ، دار النهضة العربية .
- 22 _ سيد محمود عمر : القسمة في الشريعة الإسلامية و القانون المدني المصري .
- 23 _ عبد الفتاح عبد الباقي : دروس في الأموال ، دار الكتاب المصري .
- 24 _ عبد العزيز عامر : دروس في حق الملكية ، 1967 ، دار النهضة العربية .
- 25 _ عبد الناصر توفيق العطار : شرح أحكام حق الملكية .
- 26 _ عبد الحميد عثمان محمد : حق الملكية و الحقوق العينية التبعية ، دار النهضة العربية ، 2002.
- 27 _ عبد الرزاق السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية ، ج 8 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، 2000.
- 28 _ فتحي حسن مصطفى: الملكية بالميراث ، منشأة المعارف بالإسكندرية .
- 29 _ صلاح الدين الناهي : محاضرات في القانون المدني العراقي ، 1961.
- 30 _ نعمان محمد خليل جمعة : الحقوق العينية ، 1999.

الهوامش:

- 1 — السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد — حق الملكية، ج 8، منشورات الحلبي الحقوقية طبعة 2000، ص 817!816.
- 2 \ سليم أيمن سعد عبد المجيد، سلطات المالك على الشيوع في استعمال المال الشائع و استغلاله، ط 2000، ص 94
- 3 — علي جابر محجوب، حق الملكية في القانون المدني المصري، دار طيبة للطباعة، ص 138.
- 4 — شنب محمد لبيب، موجز في الحقوق العينية الاصلية، دار وهدان للطباعة و النشر، طبعة 1973! ص 277
- 5 — أبو سعد محمد شتا، التقنين المدني، الجزء 4، دار المطبوعات الجامعية، ص 267!268.
- 6 — زكي محمود جمال الدين، دروس في الحقوق العينية الاصلية، مطبعة جامعة القاهرة و الكتاب الجامعي 1976، ص 120!119.
- 7 — الزريقي جمعة محمود، الحقوق العينية الاصلية و التبعية في التشريع الليبي، ج 1، ص 123.
- 8 — أبو سعد محمد شتا، مرجع سابق، ص 270.
- 9 — طلبة أنور، مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها محكمة النقض منذ نشأتها، ج 9! 1931، ص 588.
- 10 — علي جابر محجوب، مرجع سابق، ص 123.
- 11 — محمد عبد الحميد عثمان، حق الملكية و الحقوق العينية التبعية، دار النهضة العربية، 2002! ص 139.
- 12 — عبد الرحمان أحمد شوقي محمد، الحقوق العينية الاصلية، حق الملكية، طبعة 2004، ص 80.
- 13 — سوار محمد وحيد الدين، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الاصلية، مطبعة الداودي، 1979، ص 115!114.

- 14 — خالدي أحمد، القسمة بين الشريعة الاسلامية و القانون المدني الجزائري ، دار هومه، 2008، ص 231؛232.
- 15 — جمعة نعمان محمد خليل ، الحقوق العينية ، 1999، ص 195 .
- 16 — البكري محمد عزمي ، قسمة المال الشائع و أحكام دعوى الفرز و التجنيب ، الطبعة الثالثة ، دار محمود ، 1994، ص 237.
- 17 — العمروسي أنور، التعليق على نصوص القانون المدني المعدل ، الجزء الرابع ، ط 1 ! 1993، ص 414 .
- 18 — مصطفى فتحي حسن، الملكية بالمراث ، منشأة المعارف بالاسكندرية ، ص 125 .
- 19 — جمعة نعمان محمد خليل، مرجع سابق ، ص 194.
- 20 — سلطح حمدي محمد إسماعيل ، أحكام قسمة المهابة في القانون المدني و الفقه الاسلامي ، دار الجامعة الجديدة ، 2009، ص 126؛127.
- 21 — خالدي أحمد، مرجع سابق ، ص 230؛231.
- 22 — بلحاج العربي ، قانون الأسرة ، مبادئ الإجتهد القضائي وفقا لقرارات المحكمة العليا ، ديوان المطبوعات الجامعية ، طبعة 2000، ص 185؛186.
- 23 — المنجي محمد ، دعوى القسمة ، ط 1 ، منشأة المعارف بالاسكندرية، 1996، ص 270.
- 24 — عبد الباقي عبد الفتاح ، دروس في الاموال ، دار الكتاب المصري ، ص 242.
- 25 — سلطح حمدي محمد إسماعيل، مرجع سابق ص 129.
- 26 — السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق ، ص 818 .
- 27 — سليم أيمن سعد عبد المجيد ، مرجع سابق ، ص 109 .
- 28 — علي جابر محجوب ، مرجع سابق ، ص 124.

- 29 — قسمة المهايأة في المال الشائع : www.mohamoon.arab ، تاريخ الإطلاع 2009_12_04 .
- 30 — خالدي أحمد ، مرجع سابق ، ص 237 .
- 31 — الضويبي محمد عبد الرحمان ، أحكام القسمة بين الفقه الاسلامي و القانون المدني ، ص 279!280 .
- مصطفى فتحي حسن ، مرجع سابق ، ص 115 .
- 33 — محمد محمود عبد الرحمان ، الحقوق العينية الاصلية ، ج 1 ، حق الملكية ، دار النهضة العربية ، ص 33!34 .
- 34 — المنجي محمد ، مرجع سابق ، ص 274!275 .
- 35 — البكري محمد عزمي ، مرجع سابق ، ص 242 .
- 36 — عامر عبد العزيز ، دروس في حق الملكية ، 1967 ، دار النهضة العربية ، 1967 ، ص 109 .
- 37 — الضويبي محمد عبد الرحمان ، مرجع سابق ، ص 282!283 .
- 38 — سلطح حمدي محمد إسماعيل ، مرجع سابق ، ص 140 .
- 39 — زكي محمود جمال الدين ، مرجع سابق ، ص 121 .
- 40 — عمر سيد محمود ، القسمة في الشريعة الاسلامية و القانون المدني المصري ، ص 484 .
- 41 — عبد الرحمان محمد شريف عبد الرحمان أحمد ، حق الملكية ، دار النهضة العربية ، ط 2009 ، ص 428 .
- 42 — عبدالله محمد محمود ، قسمة المال الشائع ، 1976 ، رسالة دكتوراه في القانون جامعة القاهرة كلية الحقوق ، ص 128!129 .
- 43 — طلبة أنور ، المطول في شرح القانون المدني ، ج 11 ، المكتب الجامعي الحديث ، ط 1 ! 2004 ! ص 595 .

- 44 — العطار عبد الناصر توفيق ، شرح أحكام حق الملكية ، ص 112 .
- 45 — علي جابر محجوب ، مرجع سابق ، ص 125 .
- 46 — الناهي صلاح الدين ، محاضرات في القانون المدني العراقي ، 1961 ، ص 202 .
- 47 — القسوس وليد نجيب ، إدارة و إزالة المال الشائع ، مطبعة الجامعة النموذجية ، طبعة 1994 ، ص 112!113 .
- 48 — الزريقي جمعة محمود ، مرجع سابق ، ص 124 .