

## حدود تصرف الشريك في المال المشاع

*Limits of the partner's disposal in the joint ownership*

حوباد حياة

جامعة وهران 2 محمد بن أحمد (الجزائر) [houbadhayet@gmail.com](mailto:houbadhayet@gmail.com)

تاريخ النشر: 2023/07/31

تاريخ القبول: 2023/07/15

تاريخ الاستلام: 2023/03/06

**ملخص:**

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد سلطة تصرف الشريك منفردا في حصته الشائعة، وكذلك المفردة إلى جانب البحث في الحالات التي سكت عنها المشرع الجزائري كحالة تصرف الشريك في كل المال الشائع.

توصلت الدراسة إلى أن المشرع الجزائري أجاز للشريك في الشبوع سلطة التصرف في حصته الشائعة بشرط عدم الإضرار بحقوق الشركاء، كما وضع حكما خاصا في نص المادة 714 فقرة 2 من القانون المدني الجزائري لتصرفه في جزء مفرز من المال الشائع قبل القسمة، لكن ما يلاحظ هو سكوت المشرع عن حالة تصرف الشريك في كل المال الشائع والذي يؤدي إلى ترتيب مجموعة من الآثار القانونية ما بين الطرفين وفي مواجهة باقي الشركاء.

**كلمات مفتاحية:** الشبوع؛ الحصة الشائعة؛ الشريك؛ القسمة؛ حق التصرف.

**Abstract:**

*This study aims to determine the authority of the partner's disposal alone in his common share, as well as the detachment, in addition to researching the cases that the Algerian legislator was silent about, such as the case of the partner's disposal of all ownership.*

*The study concluded that the Algerian legislator authorized the partner in the joint authority to dispose of his common share, provided that he did not harm the rights of the partners. The legislator on the case of the partner disposing of all the common money, which leads to arranging a set of legal effects between the two parties and in the face of the rest of the partners.*

**Keywords :** common share ; detached part ; partner division ; right to act.

## 1. مقدمة :

يعد حق الملكية أوسع الحقوق العينية نطاقا فهو يجمع كل السلطات التي يعطيها القانون للشخص على الشيء فهو يعطي لمالكه سلطة في أن يتصرف في ملكيته تصرفا مطلقا عينا ومنفعة واستغلالا. (سوار، 1998، صفحة 43)

الأصل أن يثبت حق الملكية لمالك واحد حيث يمتنع على غيره مشاركته في أي من السلطات الثلاث ومتى تثبت له تكون الملكية تامة لكن استثناء يمكن أن يتعدد الملاك لمال معين من غير أن يخصص لكل منهم جزء معين فيه فنكون بذلك أمام ملكية شائعة والتي نظمها المشرع الجزائري في المواد من 713 وما يليها من القانون المدني الجزائري والتي جاء فيها: «إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة، فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية، إذا لم يقدّم دليل على غير ذلك». (الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم .)

للملكية الشائعة مركز وسط بين الملكية المفردة والملكية المشتركة فالحصة التي يملكها الشريك في الشيوع شائعة في كل المال الشائع ومع ذلك فهو يتمتع بمجموعة من السلطات للتصرف في المال المشاع. لدراسة موضوع حدود تصرف الشريك في المال المشاع أهمية بالغة نظرا لكثرة القضايا المطروحة أمام القضاء كما أنه وإن كان المشرع قد نظم أحكام هذه الملكية في القانون المدني ونصوص أخرى متفرعة إلا أنّ العديد منها يشوبها غموض كما أن هناك حالات سكت عنها المشرع كما هو الحال بخصوص تصرف الشريك منفردا في كل المال الشائع.

بناءً على ما تقدم نتساءل عما مدى حدود تصرف أحد الشركاء في المال المشاع؟ للإجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهج الوصفي من خلال سرد مختلف النصوص القانونية المرتبطة بالموضوع، شرحها وتحليلها.

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد حالات تصرف الشريك في المال المشاع سواء بصفة منفردة في حصته الشائعة أو في جزء مفرز من المال المشاع أو في كل المال المشاع وتحديد أهم الآثار القانونية المترتبة عن ذلك.

### 1- تصرف الشريك في حصته الشائعة

إنّ تصرف الشريك في حصته الشائعة هو تصرف يصدر ممن له الحق على الشيء، فهو يستعمل الرخصة المخولة لصاحب كل حق في أن يتصرف في حقه (السعود، 1998، صفحة 93)، إلا أنّ هذه

المسألة مقيدة بقيدتين فيجب ألا يكون التصرف ضارا بباقي الشركاء، كما أن لهؤلاء الحق في أخذ حصة الشريك المتصرف بالشفعة في حالة العقار، والاسترداد في حالة المنقول. (منصور، 2008، صفحة 103)

### 1.1 حكم تصرف الشريك في حصته الشائعة

يصح للشريك أن يتصرف في حصته الشائعة إما بنقل الملكية كلها أو بعضها، وأما بترتيب حق عيني أصلي كان أم تبعي.

#### الفرع الأول: ترتيب تصرف ناقل للملكية على الحصة الشائعة

يجوز للشريك أن يتصرف في حصته الشائعة بالبيع باعتباره من أهم التصرفات الناقلة للملكية، ويجوز أن يكون البيع إلى أحد الشركاء الآخرين أو اليهم جميعا، كما يجوز أن يصدر التصرف إلى أجنبي، فتصرف الشريك يعتبر تصرفا صحيحا نافذا في حق باقي الشركاء دون الحاجة إلى موافقتهم ولا حتى اعلامهم، فللشريك الحرية في بيع حصته كلها أو بعضها.

وإذا كانت العين الشائعة داخلية في مجموع من المال الشائع، كما لو كانت دارا داخلية في تركة وباع الوارث حصته الشائعة في الدار وحدها دون سائر الأموال الشائعة، جاز ذلك وحل المشتري محل الوارث شريكا في هذه الدار مع سائر الورثة (السنهوري، 2005، صفحة 801)،

ولابد في هذه الحالة لإزالة الشبوح من اجراء قسمتين، القسمة الأولى بين المشتري وسائر الورثة في الدار التي أصبح المشتري شريكا فيها، والقسمة الثانية بين الوارث الذي باع حصته في الدار وسائر الورثة في بقية أموال التركة.

وإذا ما وقعت هذه التصرفات على عقار وجب تسجيلها وشهرها حتى تكون نافذة فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير، حيث جاء في نص المادة 793 من القانون المدني: «لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا رعيت الاجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار».

في هذا الصدد نصت أيضا المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري: «كل حق ملكية وكل حق عيني آخر متعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ نشره في مجموعة البطاقات العقارية». (الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن اعداد ومسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 92، المعدل والمتمم).

كما يجوز للشريك في الشبوح أن يتصرف في حصته الشائعة عن طريق المقايضة مادام أنه تسري على المقايضة نفس الشروط التي تسري على عقود البيع وهذا طبقا لنص المادة 415 من القانون المدني.

أما فيما يخص تصرف الشريك في حصته الشائعة عن طريق الهبة لم ينص عليه صراحة في القانون المدني ولكن بالرّجوع إلى أحكام قانون الأسرة في المادة 208 والتي جاء فيها: «إذا كان الواهب ولي الموهوب له، أو زوجه أو كان الموهوب مشاعاً فإنّ التوثيق والإجراءات الإدارية تغني عن الحياة» (قانون رقم 84-11، مؤرخ في 9 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، الجريدة الرسمية عدد 24، صادر في 19 جوان 1984، المعدل والمتمم.)، وعليه تنتقل ملكية الحصة الشائعة إلى الموهوب له، ويصبح شريكا على الشيوع مع باقي الشركاء أمّا خروج الشريك من الشيوع يكون بقدر حصته التي وهبها. (النشر، 2000، صفحة 73)، كذلك بالنسبة للوقف فقد نصّ المشرع صراحة على جواز وقف الحصة الشائعة في المادة 11 من قانون الأوقاف بنصها: «يكون محل الوقف عقارا، أو منقولاً أو منفعة ويجب أن يكون محل الوقف معلوماً، محددًا مشروعًا ويصح وقف المال المشاع....». (قانون رقم 91-10 مؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21 المعدل والمتمم.)

#### الفرع الثاني: ترتيب حق عيني على الحصة الشائعة

يجوز للشريك أن يرتب على حصته الشائعة حقا عينيا سواء كان هذا الحق أصليا أو تبعا، فبالنسبة للحقوق العينية الأصلية -عدا حق الملكية-، نجد أنّ ترتيب حق الارتفاق على الحصة الشائعة يصعب تجسيده من الناحية العملية مادام أن حق الارتفاق يتطلب مباشرة صاحبه الأعمال المادية متطلبا عقارا مفرزا، مما يجعل طبيعة الشيوع مستعصية عليه.

غير أنّه فيما يتعلق بحق الانتفاع يجوز للشريك أن يرتب على حصته الشائعة حق انتفاع ومتى تم ذلك تبث للمتصرف إليه استعمال الحق الشائع واستثماره بما يتبع ذلك من اشتراك في الإدارة، فتكون له أعمال الإدارة المعتادة بحيث يحتسب صوته في حساب الأغلبية العادية في هذه الإدارة، أمّا فيما يجاوز الإدارة المعتادة إلى الإدارة الغير المعتادة، والتصرف وطلب القسمة فتظل للشريك صاحب الرقبة (السنهوري، 2005، صفحة 846).

أمّا عن مدى إمكانية ترتيب الشريك لحق عيني تبعا على الملكية الشائعة فإنّه يجوز ذلك سواء تعلق الأمر بحق الرهن أو الامتياز أو التخصيص.

بالنسبة للرهن الرسمي وطبقا للفقرة الثانية من المادة 890 من القانون المدني الجزائري يجوز للشريك المشتاع رهن حصته الشائعة حيث يكون الرهن صحيحا نافذا في حق جميع الشركاء، كما يجوز رهنها لشريك معه أو لأجنبي دون أن تتوقف صحة الرهن على إجازة باقي الشركاء أو على نتيجة القسمة (محمد، 2014، صفحة 525)، وإذا حل أجل الدين المضمون بالرهن وكان الشيوع قائما، فإنّ الدائن المرتهن يستطيع أن

ينفذ على حصة الشريك المرهونة وتباع بالمزاد العلني لاستيفاء حقه، ويحل الراسي عليه المزداد محل الشريك الراهن فيصبح شريكا على الشيوع مع سائر الشركاء ولا يوجد أي نص يمنع التنفيذ على الحصة الشائعة أو يوجب افرازها قبل التنفيذ عليها.

لكن إذا وقعت القسمة قبل حلول أجل الدين فهنا قد يختص الراهن بجزء مفرز من العقار فينتقل حق الدائن المرتهن إلى الجزء المفرز الذي يساوي أو ينقص من الحصة الشائعة المرهونة ويستقر الرهن على هذا الجزء، كما قد يختص الراهن بكل العقار الشائع فيقتصر الرهن في هذه الحالة على جزء من العقار يعادل الحصة المرهونة في الأصل، وإذا اختص الراهن بعقار غير الرهن ويتحقق ذلك إذا كان محل الشيوع مجموعة أموال فـرهن الشريك حصته الشائعة في مال معين ثم وقع في نصيبه عند القسمة على مال آخر غير الذي رهنه في هذه الحالة تطبق نظرية الحلول العيني، وذلك بأن يحل العقار الجديد محل العقار الذي كان مرهونا وحينئذ وبعد إخطار الدائن بتسجيل القسمة وباختصاص الشريك الراهن بعقار غير المرهون يلتزم خلال 90 يوما من هذا الإخطار بإجراء قيد جديد وشهره يتعلق بالعقار الذي آل للراهن.

أمّا عن حق الامتياز وطبقا لنص المادة 986 فقرة 1 من القانون المدني والتي تحيلنا إلى تطبيق أحكام الرهن الرسمي على الامتياز، فإنه يجوز أن يترتب حق امتياز على الحصة الشائعة إذا باعها صاحبها ولم يقبض الثمن كله (السنهوري، 2005، صفحة 847).

كذلك بالنسبة لحق التخصيص يجوز أن يترتب حق تخصيص على الحصة الشائعة فيحصل دائن صاحب الحصة الشائعة في العقار على هذا الحق متى كان له دين ثابت بموجب حكم قضائي واجب التنفيذ وهذا طبقا لنص المادة 941 من القانون المدني.

## 2.1 آثار تصرف الشريك في حصته الشائعة

الأصل أنّ للشريك حرية التصرف في حصته الشائعة إلا أنّ هذا مرتبط بعدم الإضرار بحقوق الشركاء الآخرين، حيث خول لهم المشرع رخصتان قانونيتان لانتزاع ما تصرف فيه وهما حق الاسترداد وحق الشفعة.

### الفرع الأول: حق الاسترداد

تطرق المشرع إلى الحق في استرداد الحصة الشائعة في المادة 721 فقرة 1 من القانون المدني (تنص المادة 721 فقرة 1 من القانون المدني على مايلي: «للشريك في المنقول الشائع أو في المجموع من المال المنقول أو العقار، أن يسترد قبل القسمة الحصة الشائعة التي باعها شريك غيره لأجنبي عن طريق التراضي، و ذلك خلال شهر من تاريخ علمه بالبيع أو من تاريخ اعلامه، و) الذي اشترط فيها ضرورة صدور بيع من أحد الشركاء وأن يرد البيع على الحصة الشائعة في المنقول أو مجموعة من المال وأن يكون هذا البيع لأجنبي عن

الشركاء وأن يكون المسترد هو أحد الشركاء وهو ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 179321 المؤرخ في 1998/03/25 والذي قضت فيه بجواز ممارسة حق الاسترداد في حالة بيع الحصة الشائعة في عقار معين. أما عن ميعاد الاسترداد فقد وضع المشرع ميعادا معيناً إذ يجب على الشريك الراغب في الاسترداد أن يعلن عن رغبته في ذلك في أجل 30 يوماً من تاريخ الإعلان بالبيع أو من تاريخ علمه به، وذلك بموجب تصريح يبلغ إلى كل من البائع والمشتري.

### الفرع الثاني: حق الشفعة

نظم المشرع أحكام الشفعة في المواد من 794 إلى 807 من القانون المدني الجزائري، وهي رخصة تميز الحلول محل المشتري في بيع العقار، حيث يثبت حق الشفعة للشريك في الشيوع، إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي، إلا أنه لا يمكن للشريك التمسك بهذه الرخصة إلا إذا تعلق الأمر ببيع عقار وورود البيع على حصة شائعة إلى جانب صدور البيع إلى أجنبي عن الشركاء.

كما أنه يجب لممارسة حق الشفعة مراعاة مجموعة من الإجراءات والمتمثلة في ضرورة اعلان الشفيع عن رغبته فيه إلى كل من البائع والمشتري في أجل 30 يوماً من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري (أنظر المادة 799 من القانون المدني الجزائري).

هذا إلى جانب التزام الشفيع بإيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق وهذا طبقاً للفقرة الثانية من المادة 801 من القانون المدني (تنص الفقرة 2 من المادة 801 من القانون المدني الجزائري على مايلي: «يجب إيداع ثمن البيع و المصاريف بين يدي الموثق خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة، بشرط أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة. فإن لم يتم الإيداع في هذا الأجل).

يترتب عن الأخذ بالشفعة جملة من الآثار حصرها المشرع في المواد 804، 805، 806، من القانون المدني الجزائري، والتي ينص فيها على أنّ انتقال ملكية الحصة الشائعة في العقار إلى الشريك الشفيع دون المشتري طبقاً للحلول الذي تم بمقتضى حكم قضائي، فينتج البيع آثاره القانونية فيما بين البائع والشفيع ليكون لهذا الأخير حقوق المشتري وعليه التزاماته، وذلك منذ أن انعقد عقد البيع غير أنّ الشفيع لا يستفيد من الأجل المضروب للمشتري عن دفع الثمن أو ما تبقى منه إلا برضاء البائع، كما أنه يستوجب على الشفيع أن يدفع الثمن والمصاريف إلى المشتري، وهو ما تم إيداعه عند إعلانه (محمد، 2014، صفحة 557).

### 2- تصرف الشريك في جزء مفرز من المال المشاع أو في كل المال الشائع

إلى جانب تصرف الشريك في حصته الشائعة في المال الشائع، قد يتصرف في جزء مفرز منه أو كله.

## 1.2 تصرف الشريك في جزء مفرز من الملكية الشائعة

لمعرفة حكم هذا التصرف لابد من التفرقة بين حالتين، حالة التصرف في جزء مفرز من المال الشائع قبل القسمة وحالة التصرف في جزء مفرز من المال الشائع بعد القسمة.

### الفرع الأول: حكم تصرف الشريك في جزء مفرز من الملكية الشائعة قبل القسمة

تعرف القسمة على أنها السبيل لإنهاء الشيوع وبمقتضاها يختص كل شريك بجزء يتناسب مع حصته من المال الشائع (البارئ، 2009، صفحة 99).

لقد سكت المشرع الجزائري عن حالة حكم تصرف الشريك في جزء مفرز من الملكية قبل القسمة مما يدفعنا إلى البحث في الآثار التي يترتبها هذا التصرف بالنسبة للأطراف.

إذا كان المشتري يعلم أن هذا الشريك البائع لا يملك الحصة إلا شائعة، فيكون هنا التصرف صحيحا فيما بين طرفيه وليس للمشتري أن يطلب إبطال البيع إذ أنه بعلمه بحالة الشيوع، يكون قد ارتضى على شراء الحصة التي تؤول للبائع بعد القسمة، وبهذا يكون التصرف صحيحا بينهما (طلبة، 2004، صفحة 41).

أما إذا كان المشتري يجهل أنّ البائع لا يملك الحصة المفرزة فقد وقع في غلط جوهري متعلق بالعين المبيعة إذ كان يعتقد أنها مملوكة للبائع مفرزة فيكون البيع هنا قابل للإبطال على أساس الغلط الجوهري (السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - العقود التي تقع على الملكية - البيع والمقايضة، 2004، صفحة 261)

وفقا للمادة 81 والفقرة 2 من المادة 714 من القانون المدني والتي جاء فيها: «.....وللمتصرف إليه الحق في إبطال التصرف إذا كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة».

### الفرع الثاني: حكم تصرف الشريك في جزء مفرز من المال المشاع بعد القسمة

طبقا لنص المادة 714 فقرة 2 من القانون المدني، أمّا أن يقع الجزء المفرز المبيع في حصة الشريك البائع أو ألا يقع الجزء المفرز المبيع في حصة الشريك البائع.

بالنسبة للفرضية الأولى فهي لا تثير أي اشكال على أساس أن تصرف الشريك في جزء مفرز من المال الشائع ووقوع هذا الجزء المبيع في نصيب الشريك البائع يعتبر التصرف صحيحا وناظرا ويستقر نهائيا فتخلص ملكية هذا الجزء للمشتري بعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية، ولا يهم إذا كان المتصرف إليه عالما أو جاهلا بأن الشريك البائع كان لا يملك الجزء المبيع إلا شائعا.

أما عن الفرضية الثانية وهي الحالة التي لا يقع الجزء المفرز المبيع في حصة الشريك البائع هنا ينتقل حق المشتري إلى الجزء الذي يقع في نصيب البائع وأساس الانتقال هو الحلول العيني فنتقل بعد التسجيل ملكية الجزء المفرز الاخر الذي وقع في نصيب الشريك البائع للمشتري ويعتبر البيع واقعا لا على الجزء المفرز في الأصل بل على الجزء المفرز الذي وقع بعد القسمة في نصيب الشريك البائع وهو ما أخذ به المشرع الجزائري في نص المادة 714 من القانون المدني.

## 2.2 تصرف الشريك في كل المال الشائع

إنّ تصرف الشريك في الشيء الشائع كله، أو في مقدار شائع يزيد على حصته في هذا الشيء، يعتبر تصرفا صحيحا بين طرفيه ولكنه لا ينفذ في حق باقي الشركاء.

### الفرع الأول: حكم تصرف الشريك في كل المال المشاع بين الطرفين

يختلف حكم تصرف الشريك في كل المال المشاع بين الطرفين بينما إذا كان المشتري يعلم أنّ البائع شريكا في المال المشاع، وما إذا كان المشتري يعتقد أنّ البائع يملك كل المال المشاع. بالنسبة للحالة الأولى إذا كان المشتري يعلم وقت الشراء أنّ البائع شريكا في المال المشاع، فهو بذلك يعلم بوجود الشركاء الآخرين وله في ذلك خيارين، أما انتظار نتيجة القسمة حيث يمكن أن يؤول إلى المتصرف الجزء الذي تم التصرف فيه، وقد يقع المال الشائع كله في نصيب المتصرف، هنا يستقر حق المتصرف إليه أو على الجزء محل التصرف، وقد يقع في نصيب المتصرف جزء فقط من المال الذي تم التصرف فيه، هنا يستقر حق المتصرف إليه على هذا الجزء ولا يسري التصرف فيما عدا ذلك في مواجهة الشركاء، وله طلب التعويض من المتصرف بسبب عدم تنفيذ التزامه، واما طلب فسخ العقد والرجوع بالتعويض على المتصرف لعدم تنفيذه ما التزم به في العقد (السعود، 1998، صفحة 102).

أما عن حالة اعتقاد المشتري أنّ البائع يملك كل المال المشاع فانه يكون قد وقع في غلط جوهري على صفة جوهرية في المبيع مما يمكنه من طلب ابطال البيع على أساس الغلط الجوهري وهذا طبقا لنص المادة 81 من القانون المدني.

يترتب على تصرف الشريك في كل المال المشاع مجموعة من الآثار سواء بالنسبة للمتصرف إليه أو باقي الشركاء، إذ يحق للمتصرف إليه طلب إبطال البيع، وله كذلك إمكانية إجازة التصرف.

### الفرع الثاني: حكم تصرف الشريك في كل المال المشاع بالنسبة لباقي الشركاء

أما بالنسبة إلى آثار تصرف الشريك في كل المال المشاع في مواجهة باقي الشركاء فتمثل فيما يلي:



1/عدم تمتع الشركاء بحق طلب ابطال التصرف، حيث أن تصرف الشريك في كل المال المشاع يعتبر كأن الشريك قد تصرف ضمنا في حصته الشائعة وبالتالي المتصرف إليه يصبح شريكا مع باقي الشركاء بنسبة حصة الشريك المتصرف، فليس للشركاء طلب إبطال هذا التصرف في هذه الحصة (النشار، 2000، صفحة 216).

2/حق الشركاء في رفع دعوى الاستحقاق، وذلك لتأكيد حقوقهم الشائعة في الشيء المتصرف فيه، ويقتصر طلب الاستحقاق على حصصهم فقط وليس حصة الشريك المتصرف (السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية-، 2005، صفحة 880).

#### الخاتمة:

لقد خول المشرع للشريك في الشبوع الحق في التصرف منفردا في المال المشاع، فقد يتصرف هذا الشريك إما في حصته الشائعة أو في جزء مفرز منها أو في كل المال المشاع مما يترتب عنه النتائج التالية:

1/للشريك في الشبوع حق التصرف في حصته الشائعة بكافة التصرفات القانونية إلا ما كان يتعارض مع طبيعة الشبوع كحق الارتفاق.

2/خول المشرع للشريك في الشبوع رخصتان قانونيتان تمكنه من الاعتراض واسترداد الحصة الشائعة المتصرف فيها من شريك آخر وهما حق الاسترداد وحق الشفعة.

3/يعد تصرف الشريك في جزء مفرز من الملكية الشائعة قبل القسمة صحيحا في مواجهة المشتري متى كان هذا الأخير عالما بذلك.

4/حق المشتري في طلب ابطال عقد البيع مع الشريك في الشبوع متى كان يجهل بأن البائع لا يملك الحصة مفرزة وذلك طبقا للمادة 81 من القانون المدني الجزائري.

5/يترتب عن تصرف الشريك في جزء مفرز من المال الشائع قبل القسمة عدم إمكانية الشركاء المطالبة بإبطال التصرف إلى جانب عدم تمكنهم من ممارسة حق الاسترداد.

6/يعتبر تصرف الشريك في كل المال الشائع أو في جزء يزيد عن حصته تصرفا صحيحا بين طرفيه ولكنه غير نافذ في مواجهة باقي الشركاء.

7/كل التصرفات القانونية المرتبة من طرف الشريك تخضع إلى الرسمية من تسجيل وشهر متى كان التصرف منصبا على عقار.

بناء على ما سبق ذكره تقترح التوصيات التالية:

- ضرورة إعادة النظر في حكم المادة 721 من القانون المدني وذلك بإعادة صياغتها على النحو التالي: «لشريك في المنقول الشائع أو في المجموع من المال العقار والمنقول أن يسترد قبل القسمة الحصة التي باعها شريك غيره لأجنبي عن طريق التراضي وذلك خلال 15 يوما من تاريخ علمه بالبيع أو من تاريخ إعلانه به ويتم الاسترداد خلال 30 يوم من تاريخ اعلان الرغبة بواسطة تصريح يبلغ الى كل من البائع والمشتري ويجل المسترد محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته، اذ هو عوضه عن كل ماأنفقه.....»، وهذا بهدف تسهيل إجراءات حق الاسترداد.

- تعزيز تكوين القضاة في مجال المنازعات العقارية.

- إحصاء مختلف الثغرات القانونية والحالات المسكوت عنها من طرف المشرع فيما يخص تصرف الشريك في المال المشاع قصد تعديل أحكامها مستقبلا.

### قائمة المراجع:

- الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن اعداد ومسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 92، المعدل والمتمم..
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.
- قانون رقم 84-11، مؤرخ في 9 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، الجريدة الرسمية عدد 24، صادر في 19 جوان 1984، المعدل والمتمم.
- قانون رقم 91-10 مؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق ل27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21 المعدل والمتمم.
- رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد البارئ، (2009). الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية. الرياض.
- رمضان أبو السعود، (1998). الوجيز في الحقوق العينية الأصلية - أحكام الحقوق العينية الأصلية ومصادرها. مصر: دار المطبوعة الجامعية.
- عبد الرزاق السنهوري، (2004). الوسيط في شرح القانون المدني - العقود التي تقع على الملكية - البيع والمقايضة . لبنان: دار إحياء التراث العربي.
- عبد الرزاق السنهوري، (2005). الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية. (Vol. 08) - لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية.
- جمال خليل النشار. (2000). تصرف الشريك في المال الشائع وأثره على حقوق الشركاء. مصر: دار الجامعة الجديدة للنشر.
- محمد وحيد الدين سوار. (1998). حق الملكية في ذاته في القانون المدني. (Vol. 02) دار الثقافة للنشر والتوزيع .

- أنور طلبة. (2004). الملكية الشائعة. مصر: المكتب الجامعي الحديث.
- عقوبي محمد. (2014). رهن الشريك لخصته الشائعة في عقار رهنا رسميا. مجلة الفكر. (10)
- محمد حسين منصور. (2008). الحقوق العينية الأصلية (الملكية والحقوق المتفرقة عنها. مصر: دار الجامعة الجديدة للنشر.