

قسمة المهايأة في الأعيان المشتركة في القانون المدني الجزائري

أ. نسيمه درار

جامعة أبو بكر بلقايد - تلمسان

ملخص

المهايأة: هي قسمة المنافع وقد تكون زمانية أو مكانية فزي الأولى يتناوب الشركاء الانتفاع بجميع المال المشترك مدة تتناسب مع حصة كل منهم وفي الثانية ينتفع كل منهم بجزء معين من العين المشتركة .

Résumé

Le partage provisionnel peut être spatial ou temporelle dans le premier cas; les copropriétaires s'alternent afin de jouir de tout un bien commun durent une période qui conspuent à la port de chacun deux ; dans la deuxième, la copropriétaire jouît d'une partie spécifique de l'ensemble de propriété commune

مقدمة:

الملكية إما أن تكون ملكية مفرزة أو ملكية شائعة، والملكية الشائعة إما أن تكون شائعة شيوعاً عادياً أو شيوعاً إجبارياً، ولما كانت الملكية الشائعة مملوكة من قبل أكثر من شخص واحد فأنها كثيراً ما تثير المشاكل بشأن الإنتفاع بها من حيث إستعمالها وإستغلالها، لذلك فالملكية الشائعة هي ليست الصورة المثلى للملكية، بسبب تلك المشاكل التي تثيرها ...

نتيجة لذلك يلجأ الشركاء للبحث عن أفضل الوسائل للإنتفاع دون إثارة تلك المشاكل أو التقليل منها فيعمدوا إلى اللجوء للمهايأة، فيتفقوا على طريقة معينة للإنتفاع بهذا المال الشائع والتي تتم إما من خلال إنتفاع كل شريك بجزء من المال الشائع مدة معينة وهذا ما يسمى بالمهايأة المكانية أو من خلال إنتفاع كل شريك بالمال الشائع كله مدة معينة وهذا ما يسمى بالمهايأة الزمانية فما هي مسوغات اللجوء إلى مثل هذه القسمة وما هو واقعها في التشريع المدني الجزائري .

المبحث الأول - أسباب ومسوغات قسمة المهايأة

سنبين في هذا المبحث أهم الأسباب التي تؤدي للجوء إلى المهايأة والتي تدفع الشركاء إلى تنظيم الإنتفاع بالمال الشائع فيما بينهم تهايئاً، وهي تتركز في سببين هما:

أ - عدم قابلية المال الشائع للإنتفاع المشترك.3

ب - عدم وجود الرغبة لدى الشركاء في إنهاء الشيوغ

المطلب الأول - أن يكون المال الشائع غير قابل للإنتفاع المشترك: الغرض المباشر

الذي تهدف المهايأة إلى تحقيقه هو الإنتفاع الأمثل بالأموال الشائعة عندما يكون ذلك المال غير قابل للإنتفاع المشترك، كأن يكون المال الشائع مثلاً داراً صغيرة تتكون من غرفتين مملوكة لخمسة ملاك على الشيوغ، فهنا لا يمكن لهؤلاء الشركاء الإنتفاع بهذه الدار إنتفاعاً مشتركاً إلا من خلال المهايأة، أو أن يكون المال الشائع سيارة أو غيره من الأشياء القيمية الأخرى التي لا تقبل الإنتفاع المشترك 4 .

فالمال الشائع مملوك من عدة أشخاص وليس من قبل شخص واحد، لذلك فأن سلطة الشريك في الإنتفاع بالشيء الشائع يجب أن تقتيد بحقوق شركاء الآخرين، لذلك فإذا كان هذا المال قابلاً للإنتفاع المشترك، كان للشركاء أن ينتفعوا به إنتفاعاً يتلاءم وطبيعته، أما إذا كان غير قابل لذلك الإنتفاع، جاز لهم أن يتفقوا على الإنتفاع به من خلال المهايأة 5 .

لهذا فلو كان المال الشائع قابلاً للإنتفاع المشترك لما وجدت الضرورة لإتفاق الشركاء على المهايأة، كما لو كان بئراً فعندها لأستطاع كل من الشركاء الإنتفاع به بالسقي، أو كان طريقاً لإستعمله الشركاء للمرور به 6 .

نستنتج من ذلك أن المال الشائع عندما لا يكون قابلاً للإنتفاع المشترك بطبيعته كما لو كانت سيارة أو حيوان معين، أو بسبب إختلاف رغبات الملاك حول الطريقة التي يتم بموجبها الإنتفاع بهذا المال الشائع، كما لو كانت أرضاً زراعية مملوكة من قبل ثلاث أشخاص أحدهم يريد زراعتها محصول الحنطة والأخر يريد زراعتها بالشعير والثالث يريد زراعتها بالخضروات، فهنا لا سبيل لهم إلا الإتفاق على المهايأة لغرض الإنتفاع بهذا المال الشائع، لذلك فلما كان المالك ليس شخصاً واحداً

والرغبات متعددة ومختلفة من شخص لآخر فنادرأ ما يحصل الإتفاق بين الشركاء حول إمكانية الإنتفاع بالمال الشائع بصورة مشتركة، لذلك يلجأوا إلى المهايأة.

المطلب الثاني - عدم رغبة الشركاء في إنهاء الشيوخ

إن وصف المال الشائع بأنه غير قابل للإنتفاع المشترك لا يعد لوحده سبباً كافياً يدفع الشركاء إلى المهايأة، لأن ذلك قد يكون سبباً قوياً يدفع الشركاء إلى إنهاء الشيوخ من خلال قسمة المال الشائع فيما بينهم، لذلك يضاف إلى السبب الأول سبب ثانٍ هو عدم الرغبة في إنهاء الشيوخ، إذ في كثير من الأحيان يعتقد الشركاء أن المنفعة التي يحصلون عليها من جراء إنتفاعهم بالمال الشائع هي أكثر من تلك التي سيحصلون عليها فيما لو حصلت قسمة ذلك المال وانتهى الشيوخ فيما بينهم . كما لو كان المال الشائع باخرة مملوكة من قبل ثلاثة أشخاص واختلفوا حول طريقة الإنتفاع وأسلوبها ولم تكن لديهم الرغبة في إنهاء الشيوخ لأسباب إجتماعية (أي تقوية العلاقات الإجتماعية فيما بينهم) . أو لأسباب إقتصادية أي أن المردود الذي يحصلون عليه وهم على الشيوخ أكثر مما يحصلون عليه فيما لو حصلت القسمة فيما بينهم، لذلك فهم يفضلون البقاء على الشيوخ مع إقتسام منافع ذلك الشيء من خلال إتفاقهم على المهايأة.

فضلاً عن ذلك أن المال الشائع ذاته قد تكون طبيعته تأبى القسمة، أي لا يمكن قسمته فيما بين الشركاء مع بقاء المنفعة المقصودة منه، لذلك فلا يمكن قسمته قسمة عينية وإنما يتم قسمته قسمة تصفية، والتي لا يرغبون في إجرائها لأنها سوف تحرمهم من المال الشائع ذاته⁷ لذلك جرى العمل على أن لا يتم إجراء المهايأة في المثليات⁸ .

وكما في مثالنا السابق الباخرة فلا يمكن إجراء قسمتها قسمة عينية لذلك لا يمكن قسمتها إلا تصفية، إلا أن الشركاء لا يرغبون في أن يفقدوا ملكية تلك الباخرة ويفضلوا الإنتفاع بها لذلك يصار إلى المهايأة .

وعلية فعندما يتعذر على الشركاء، إستعمال المال الشائع إستعمال مشترك ولم يعزموا على إزالة الشيوخ بطلب القسمة، فإن بإمكانهم الإتفاق على تنظيم الإنتفاع بالمال الشائع من خلال المهايأة⁹ .

المبحث الثاني - أنواع وأحكام المهايأة

قِسْمَةُ الْمَهَايَاةِ هِيَ الَّتِي يَتَّفَقُ فِيهَا الشَّرَكَاءُ عَلَى إِقْتِسَامِ مَنَافِعِ الشَّيْءِ الشَّائِعِ دُونَ الْمَلِكِيَّةِ الَّتِي تَبْقَى شَائِعَةً فِيْمَا بَيْنَهُمْ . وَقَدْ تَعْرَضُ لَهَا الْمَشْرَعُ فِي الْمَوَادِّ (733 - 736) مِنْ التَّقْنِينِ الْمَدْنِيِّ الْجَزَائِرِيِّ .

المطلب الأول - أنواع المهايأة

أولاً - المهايأة المكانية: " فِي قِسْمَةِ الْمَهَايَاةِ يَتَّفَقُ الشَّرَكَاءُ عَلَى أَنْ يَخْتَصَّ كُلُّ مِنْهُمْ بِمَنْفَعَةٍ جِزْءٍ مَفْرُوزٍ، يُوَازِي حِصَّتَهُ فِي الْمَالِ الشَّائِعِ، مَتَنَازِلًا لِشُرَكَائِهِ - فِي مَقَابِلِ ذَلِكَ - عَنِ الْإِنْتِفَاعِ بِبَاقِي الْأَجْزَاءِ " . (م 733 ت، م ج) . عَلَى أَنْ إِتْفَاقًا مِثْلَ هَذَا لَا يَجُوزُ أَنْ تَزِيدَ مَدَّتُهُ عَلَى خَمْسِ سِنَوَاتٍ . فَإِذَا تَمَّ الْإِتْفَاقُ دُونَ تَحْدِيدِ مَدَّتِهِ أَوْ إِنتَهَتْ الْمُدَّةُ الْمَتَّفَقَ عَلَيْهَا وَلَمْ يَحْصُلْ إِتْفَاقٌ جَدِيدٌ كَانَتْ مَدَّتُهُ سَنَةً وَاحِدَةً تَتَجَدَّدُ إِذَا لَمْ يَعلِنِ الشَّرِيكَ إِلَى شُرَكَائِهِ قَبْلَ إِنتِهَاءِ السَّنَةِ الْجَارِيَةِ بِثَلَاثَةِ أَشْهُرٍ أَنَّهُ لَا يَرِغِبُ فِي التَّجْدِيدِ (م 733 ت، م ج) . وَيَجُوزُ أَنْ تَتَّمَّ الْمَهَايَاةُ بِأَمْرِ مِنَ الْقَاضِي بِنَاءٍ عَلَى طَلْبِ أَحَدِ الْخُصُومِ أَثْنَاءَ إِجْرَاءَاتِ الْقِسْمَةِ الْقَضَائِيَّةِ عَمَلًا بِنَصِّ الْمَادَّةِ 736 مِنْ التَّقْنِينِ الْمَدْنِيِّ 10 .

وَإِذَا تَمَّتْ قِسْمَةُ الْمَهَايَاةِ سِوَاءَ بِإِتْفَاقِ الشَّرَكَاءِ أَوْ بِأَمْرِ مِنَ الْقَاضِي، سِوَاءَ كَانَتْ مَهَايَاةً زَمَانِيَّةً أَوْ مَكَانِيَّةً، فَإِنَّهَا تَخْضَعُ مِنْ حَيْثُ الْإِحْتِجَاجُ بِهَا عَلَى الْغَيْرِ وَمِنْ حَيْثُ حَقُوقُ وَالْتِزَامَاتُ أَطْرَافِهَا وَطَرِيقُ إِثْبَاتِهَا إِلَى أَحْكَامِ عَقْدِ الْإِيجَارِ الَّتِي لَا تَتَعَارَضُ مَعَ طَبِيعَتِهَا . ذَلِكَ أَنَّ كُلَّ شَرِيكَ فِي قِسْمَةِ الْمَهَايَاةِ يَعتَبَرُ مُؤَجَّرًا لِلشَّرِيكَ الْأُخْرَ لِحِصَّتِهِ وَمَسْتَأْجِرًا مِنْهُ حِصَّتَهُ، لِأَنَّهَا - كَمَا قُلْنَا - قِسْمَةُ إِنتِفَاعٍ لَا قِسْمَةُ مَلِكِيَّةٍ . وَلِذَلِكَ لَا تَخْضَعُ لِأَحْكَامِ الْقِسْمَةِ النَّهَائِيَّةِ، إِنَّمَا تَخْضَعُ لِأَحْكَامِ عَقْدِ الْإِيجَارِ (م 735 ت . م)، وَإِذَا كَانَتْ هُنَاكَ مَهَايَاةً مَكَانِيَّةً، وَتَرْتَّبُ عَلَى تَجْدِيدِهَا بِالْإِتْفَاقِ أَوْ تَجْدِيدِهَا ضَمْنِيًّا سَنَةً بَعْدَ سَنَةٍ، أَنْ دَامَتْ خَمْسَةَ عَشْرَ سَنَةً، فَإِنَّهَا تَنْقَلِبُ إِلَى قِسْمَةِ نَهَائِيَّةٍ مَا لَمْ يَتَّفَقِ الشَّرَكَاءُ عَلَى عَدَمِ تَحْوِيلِهَا إِلَى قِسْمَةٍ نَهَائِيَّةٍ . وَيَبْرُرُ هَذِهِ الْقَاعِدَةُ أَنَّ الْمَهَايَاةَ الْمَكَانِيَّةَ الَّتِي تَدُومُ خَمْسَةَ عَشْرَ سَنَةً دُونَ أَنْ يَرِغِبَ أَحَدٌ فِي إِنْهَائِهَا هِيَ خَيْرٌ قِسْمَةٍ نَهَائِيَّةٍ يَسْتَطِيعُ الشَّرَكَاءُ أَنْ يَصِلُوا إِلَيْهَا، وَقَدْ وَصَلُوا إِلَيْهَا بِالتَّجْرِبَةِ وَإِطْمَآنُوا إِلَى نَتَائِجِهَا، فَإِنْ كَانُوا يَرِيدُونَ غَيْرَ ذَلِكَ فَمَا عَلَيْهِمْ إِلَّا أَنْ يَتَّفَقُوا مَقْدَمًا عَلَى أَنْ قِسْمَةُ الْمَهَايَاةِ لَا تَنْقَلِبُ إِلَى قِسْمَةٍ نَهَائِيَّةٍ .

ولما كان تحول المهاية المكانية إلى قسمة نهائية بقوة القانون، فإنها لا تعتبر قسمة إتفاقية، ومن ثم لا يجوز نقضها بسبب الغبن، أو لكون أحد الشركاء لم تتوافر فيه الأهلية المطلوبة في التصرفات القانونية، ذلك أن الشرع قد أنشأ قرينة قانونية في المادة 733 فقرة 3 مفادها أنه "إذا حاز الشريك على الشيوع جزءا مفرزا من المال الشائع مدة خمسة عشر سنة، افترض أن حيازته لهذا الجزء تستند إلى قسمة مهاية". وبذلك قلب عبئ إثبات المهاية وجعله على عاتق من يدعي أن حيازة الشريك لا تستند إلى مهاية، ويترتب على هذه القرينة أن الشريك الذي يدعي أن هناك قسمة نهائية قد تمت بقوة القانون، يكفيه أن يثبت أنه حاز هذا الجزء المفرز من العقار الشائع خمسة عشر سنة، وعلى من يدعي عدم وجود قسمة مهاية أن يقيم الدليل العكسي بإثبات أن حيازة الشريك لا تستند إلى قسمة مهاية، أو أن هناك إتفاقا بين الشركاء يقضي بعدم تحول المهاية إلى قسمة نهائية.

ثانيا - المهاية الزمانية: هي مناوبة في الإنتفاع بالمال الشائع، حيث يتفق الشركاء على أن يتناوبوا الإنتفاع بجميع المال الشائع لمدة معينة تتناسب مع حصة كل شريك، كأن ينتفع صاحب النصف بالمال الشائع لمدة سنة، وصاحب الثلث 08 أشهر وصاحب الربع 6 أشهر وصاحب السدس 4 أشهر (م . 734 ت . م . ج) 11.

المطلب الثاني - أحكام المهاية

تتلخص أحكام المهاية فيما يلي:

أولاً - استلزام الإجماع:

إن قسمة المهاية لا تتم إلا بإجماع الشركاء، وهذا على خلاف الأصل المقرر في إدارة الشيء الشائع، حيث تكفي الأغلبية، كما سنرى، ويرجع الفرق إلى ما للمهاية المكانية من شأن أحيانا، إذ قد تنقلب إلى قسمة نهائية، إذا استمرت خمس عشرة سنة (2/733) فلا يجوز تبعا لذلك الإستغناء عن موافقة الأقلية مهما قل عددها، ويترتب على ذلك أن القضاء لا يملك الأمر بالمهاية جبرا على بعض الشركاء 12 ولم يخرج المشرع على هذا الأصل، إلا في المهاية الممهدة للقسمة النهائية، حيث يكون للقاضي الإبتدائي، بناء على طلب أحد الشركاء، أن يحكم بها بعد الإستعانة بخبير عند الإقتضاء (م736 ق.م.ج).

ثانياً -مدة المهايأة:

سوى المشرع بين الحد الأقصى لمدة المهايأة، وبين المدة التي لا يجوز الاتفاق مقدماً على البقاء في الشيوغ لأكثر منها، وهي خمس سنين، فنص على أنه: " لا يصح هذا الاتفاق لمدة تزيد على خمس سنين، فإذا لم تشترط لها مدة، أو انتهت المدة المتفق عليها، ولم يحصل إتفاق جديد، كانت مدتها سنة واحدة، تتجدد إذا لم يبلغ الشريك شركاءه (بكتاب مضمون أو بطريقة رسمية أخرى) قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة أشهر أنه لا يرغب في التجديد " (م 733/1 ق.م.ج) .

ولم يخرج المشرع، على هذا الأصل، إلا في المهايأة الممهدة للقسمة النهائية، التي لم يحدد لها مدة معينة، بل هي تظل نافذة حتى تتم القسمة النهائية .

ويراعى أن الإتفاق على قسمة المهايأة لا يحول دون أن يكون للشريك الحق في طلب القسمة النهائية، قبل إنقضاء هذه المدة .

ثالثاً -تحول المهايأة إلى قسمة نهائية:

إن المهايأة المكانية الواقعة على منقول، أو عقار لم يجر تحديده وتحريره تنقلب إلى قسمة نهائية إذا دامت خمس عشرة سنة، ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك (م 733/2 ق.م.ج) .

ولهذه القاعدة ما يسوغها، ذلك لأن المهايأة المكانية التي تدوم خمس عشرة سنة، دون أن يرغب أحد في إنهاؤها هي خير قسمة نهائية، يستطيع الشركاء أن يصلوا إليها، وقد وصلوا إليها فعلاً بالتجربة، واطمأنوا إلى نتائجها، فإن كانوا يريدون غير ذلك، فما عليهم إلا أن يتفقوا مقدماً على أن قسمة المهايأة لا تنقلب إلى قسمة نهائية .

وإذا حاز الشريك على الشيوغ جزءاً مضرراً من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة، افترض أن حيازته لهذا الجزء تستند إلى قسمة مهايأة (م 733/3)، فلا يكلف بإثبات حصول هذه القسمة، ولا تقديم السند المثبت للاتفاق عليها، فإذا قامت هذه القرينة، أمكن للشريك الحائز أن يحول قسمة المهايأة -بعد مرور خمس عشرة سنة - إلى قسمة نهائية .

ونشير أخيراً إلى أنه من المتعين تسجيل القسمة في السجل العقاري إثر انتهاء المدة في الحالتين أنفتي الذكر .

-ملاحظة: إن المهايأة قبل أن تتحول إلى قسمة نهائية لا يترتب عليها حق عيني، وإنما يترتب عليها حق شخصي شبيه بحق المستأجر

المبحث الثالث -التزامات الشركاء المتهايين

يعد كل شريك في قسمة المهايأة مؤجراً للشريك الآخر ومستأجراً منه، في وقت واحد، وعلى ذلك تكون المهايأة ضرباً من " المبادلة " .

ومن أجل ذلك فقد أوجب المشرع تطبيق قواعد الإيجار على قسمة المهايأة بنوعيتها، فقال في المادة 753 مدني جزائري:

" تخضع قسمة المهايأة من حيث جواز الإحتجاج بها على الغير، ومن حيث أهلية المتقاسمين، وحقوقهم، والتزاماتهم، وطرق الإثبات، لأحكام عقد الإيجار، مادامت هذه الأحكام لا تتعارض مع طبيعة هذه القسمة " .

المطلب الأول -إلتزامات الشركاء المتهايين

أولاً -الإلتزام بالتسليم

أول التزام يقع على عاتق الشركاء المتهايين هو إلتزامهم بتسليم المال الشائع كله إذا كانت المهايأة زمانية وحصصة الشريك المنتفع في المهايأة المكانية، إذا كما أشرنا سابقاً أن عقد المهايأة من العقود التي ترد على المنفعة وحتى يتمكن الشريك المتهاين من الحصول على تلك المنفعة لا بد من تسليم المال له وهذا الإلتزام بالتسليم يقع على عاتق الشركاء الآخرين بلا شك، أما بالنسبة لأحكام التسليم فلم يرد بشأنها نص قانوني يقوم بتوضيحها في القانون المدني الجزائري وإنما وردت مادة تشير إلى خضوع عقد المهايأة من حيث الأحكام والآثار لعقد الإيجار، وهي المادة (735) مدني جزائري 13. ولذلك فأننا نلاحظ ومن خلال الرجوع إلى أحكام عقد الإيجار أن التسليم يتم وفقاً لطبيعة ذلك المال الشائع فإن كان عقاراً فالتسليم يتم بتخلية المأجور ووضعه تحت تصرف الشريك المنتفع، بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق مع سماح الشركاء لذلك الشريك بالانتفاع بهذا المال الشائع كلاً أو جزءاً دون معارضة حسب عقد المهايأة 14.

أما إذا كان المال منقولاً فيتم التسليم بالمناولة اليدوية أو بمجرد تسليم المفاتيح للشريك المتهاين وفي جميع الأحوال لا يعد التسليم تاماً إلا بإزالة الموانع التي تحول

بين الشريك المتهاين وبين الإنتفاع بحصته الشائعة أو بالمال الشائع كله في المهاية الزمانية سواء كان المانع المادي ناشئ من فعل بقية الشركاء أو من فعل الغير 15 . أما الحالة التي يجب أن يتم التسليم فيها فهي الحالة التي كان عليها المال الشائع وقت الإتفاق على المهاية فأن تغيرت بفعل الشركاء أو بفعل الغير تغيراً يخل بالمنفعة المقصودة فالشريك المتهاين مخير إن شاء قبل المهاية وأستمر فيها وأن شاء طلب الفسخ مع الإحتفاظ بحقه بطلب إزالة الشيوغ، والى ذلك أشارت المادة (م476 - 477) من القانون المدني الجزائري.

وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري حيث أشارت النصوص إلى ضرورة تسليم المال الشائع في المهاية بحالة يصلح معها للإستعمال ويتم تحديد الصلاحية وفقاً لإتفاق المتعاقدين أو طبيعة المال الشائع، ما لم يتم الإتفاق على خلاف ذلك، فهذه القواعد ليست من النظام العام وبالتالي يجوز الإتفاق على ما يخالفها 16 . أما بالنسبة لزمان التسليم ومكانه فلا توجد قواعد أمره بصده وإنما يكون خاضع لإرادته الأطراف فلهما الحرية في تحديد الزمان والمكان الملائمين للتسليم 17 .

ثانياً - الإلتزام بالصيانة

من خلال الرجوع إلى الأحكام التي تناولت إلتزام المؤجر بصيانة المأجور والتي أشارت إليها المادة 479 من القانون المدني الجزائري.

حيث يلتزم هؤلاء الشركاء بإصلاح وترميم كل ما يحدث من خلل في المال الشائع والذي يؤدي إلى الإخلال بالمنفعة المقصودة، والإصلاحات والترميمات التي يلتزم الشركاء بإجرائها هي الترميمات الضرورية للإنتفاع بالمال الشائع سواء أكانت لازمة لحفظه من الهلاك أم لا .

ومن إبرز الأمثلة على الترميمات الضرورية إصلاح حائط آيل للسقوط أو إصلاح الأعمدة التي تحمل الأسقف أو سمكرة وإصلاح الباخرة المملوكة على الشيوغ إن كانت هذه الترميمات ضرورية ولازمة للإنتفاع بهذا المال الشائع. 18 .

ويجب التمييز بين الحاجة إلى الصيانة الضرورية وبين الهلاك الجزئي حيث أن الأخير، لا يجيز للشريك المتهاين المنتفع أن يجبر بقية الشركاء على القيام به إذا كان ذلك الهلاك الجزئي لا يؤدي إلى زوال المنفعة المقصودة وإن كان يؤدي إلى

وإنقاصها، فهنا يكون من حق الشريك المنتفع فقط المطالبة بإنقاص الأجرة (المادة 481 ق.م.ج)19.

وإنقاص الأجرة في عقد المهايأة يكون من خلال زيادة مدة إنتفاع الشريك المنتفع وتقليل مدة إنتفاع الشركاء الآخرين لأنه وكما سنذكر فيما بعد أن الشريك المنتفع لا يلتزم بدفع الأجرة نقداً وإنما يكون بالتنازل عن نصيبه لبقية شركائه في فترات إنتفاعهم مقابل تنازلهم عن أنصبتهم لهذا الشريك في فترة إنتفاعه.

وإذا كان الهلاك الجزئي يؤدي إلى جعل المال الشائع في حالة لا يصلح معها للإنتفاع به وفق الغرض المعد له، أو نقص هذا الإنتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن لبقية الشركاء يد في شيء من ذلك جاز له أي للشريك المنتفع إذا لم يقم الشركاء المنتهائين في ميعاد مناسب بإعادة المال الشائع إلى حالته التي كان عليها، أن يطالب أما بإنقاص الأجرة أو فسخ المهايأة مع حقه في طلب إنهاء الشئوع (المادة 481 ق.م.ج)20.

ونلاحظ في هذه الحالة أن الشريك المنتفع قد أعطي الخيار بين الفسخ أو إنقاص الأجرة ولكن لم يعطى الحق في إجبار الشركاء المنتهائين على إجراء هذه الترميمات 21.

ثالثاً - الإلتزام بضمان التعرض والإستحقاق والعيوب الخفية

يلتزم الشركاء المنتهائين بضمان التعرض الصادر من قبلهم سواء كان تعرضاً مادياً أم قانونياً، وذلك بسبب إلتزامهم بضمان إنتفاع الشريك المنتفع أثناء فترة إنتفاعه ومن ألتزم بالضمان إمتنع عن التعرض .

فضلاً عن ذلك فهم ملزمون بضمان التعرض القانوني الصادر من الغير، أما التعرض المادي فلا إلتزام عليهم بضمانه، ولكن من واجبهم دفع هذا التعرض أيضاً باعتبارهم ملاك ومن مصلحتهم حماية ملكهم.

وقد أشار المشرع الجزائري إلى هذه الأحكام في المواد (483 ق.م.ج) 22 .
ففيما يتعلق بالتعرض الصادر من الشركاء المنتهائين سواء أكان مادياً أم قانونياً فلا يجوز لهم أن يتعرضوا للشريك المنتفع أثناء مدة إنتفاعه ولا أن يحدثوا بالمال الشائع تغييراً يخل من المنفعة المقصودة منه، ولا يقتصر ضمان الشركاء عليهم فقط

بل يشمل الأعمال الصادرة من أتباعهم وكذلك كل تعرض مبني على سبب قانوني صادر من الغير 23.

ويجب أن يكون هذا التعرض غير مستند إلى حق قانوني، إما إذا كان كذلك فيحق لهم أن يقوموا بهذا التعرض إذا كان وفقاً لحق ثابت لهم بالقانون، كما لو طالبوا الشريك برفع يده عن المال الشائع لإنتهاء مدة المهاية، فلا يحق له أن يدفع إتجاههم بعدم التعرض 24 .

أما التعرض الصادر من الغير فلا يلزم الشركاء المنتهائين إلا بضمان التعرض القانوني، المادة (484) ف2 مدني جزائري، ولأجل إلزام الشركاء بضمان هذا التعرض لا بد من توافر الشروط الآتية: -

1 - أن يقع التعرض فعلاً وليس مجرد التهديد به من قبل الغير .
2 - أن يدعي الغير بحق يتعارض مع ما للشريك المنتهائى من حقوق بموجب عقد المهاية.

3 - وقوع التعرض أثناء فترة إنتفاع هذا الشريك المنتهائى المنتفع .
فإذا توافرت الشروط أعلاه في التعرض القانوني يلتزم الشركاء بإجرائه من خلال التنفيذ العيني إبتداءً بأن يجعلوا الغير يكف عن تعرضه فإن عجز التنفيذ العيني في ذلك فهنا يلتزم الشركاء بالتنفيذ بمقابل من خلال إنقاص الأجرة أو فسخ المهاية مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى 25 .

أما بالنسبة للألتزام بضمان العيوب الخفية، فقد يكون المال الشائع فيه عيباً خفياً ظهر بيد أحد الشركاء أثناء فترة إنتفاعه وأخفاه وعندما جاءت فترة إنتفاع شريكه الآخر سلمه المال الشائع دون أن يوضح له وجود هذا العيب، فما هو الحكم في هذه الحالة ؟

من خلال الرجوع إلى أحكام المادة (488)، مدني جزائري نلاحظ أنه ليس كل عيب يلتزم الشركاء بضمانه بل لا بد من توافر شروط معينة بالعيب الذي يوجب الضمان وهي:

1 - أن يكون العيب مؤثراً: أي أن يكون من شأنه أن يحول دون الإنتفاع بذلك المال الشائع أو ينقص منه إنتقاصاً كبيراً بحيث لو كان الشريك يعلم به لما طالب بأجراء

المهايأة ولما وافق عليها، كما لو كان الجزء الواقع في حصته لا تدخل إليه أشعة الشمس وكثير الرطوبة وغير صالح للسكن .

ولا يلزم الشركاء بضمان العيوب التي جرى العرف على التسامح بها كما لو ظهر أن حصته من الأرض التي وقعت في نصيبه بسبب المهايأة المكانية غير صالحة لإنبات نوع معين من المحاصيل.26

2 - أن يكون العيب خفياً: وهو الذي لا يستطيع الشريك المنتفع من كشفه بالفحص المعتاد، وهنا يجب أن يقوم بأجراء الفحص الذي يجديه الشخص المعتاد حتى لو تطلب الأمر الإستعانة بخبير، كما لو كان المال الشائع سيارة أو آلة ميكانيكية أو بناية معينة فهنا يجب أن يستعين بخبير إذا كان لا يعلم بهذه الأمور، أما العيب الظاهر فلا يلتزم الشركاء بضمانه إلا إذا صدر منهم غش أو خطأ جسيم، كما لو أكدوا له خلو حصته من هذه العيوب ولم يقيم بواجب الفحص بسبب هذا التأكيد.27

أما الجزاء المترتب على الإخلال بهذا الإلتزام فهو الخيار للشريك المنتفع بين الفسخ وإنهاء الشيوخ وإنقاص الأجرة، دون الإخلال بحقه بالتنفيذ العيني الذي أشار إليه المشرع الجزائري صراحة في المادة (489) من القانون المدني الجزائري 28 .

المطلب الثاني - إلتزامات الشريك المنتهئ أثناء فترة إنتفاهه

كما أشرنا مسبقاً أن عقد المهايأة من العقود الملزمة للجانبين لذلك فهو يرتب إلتزامات متبادلة بذمة كل طرف من أطرافه وبعد أن تناولنا في المطلب الأول الترتيبات الشركاء المنتهئين سنتناول في هذا المطلب إلتزامات الشريك المنتفع، والتي تتلخص بالإلتزام بدفع الأجرة والإلتزام بالحفظ والإستعمال وفق الغرض، وأخيراً الإلتزام برد المال الشائع والتي سنتناولها في ثلاثة فروع كالآتي: -

أولاً - الإلتزام بدفع مقابل الانتفاع

يتميز عقد المهايأة بخصوصية من حيث الإلتزام بدفع الأجرة والتي تختلف عن إلتزام المستأجر بدفع الأجرة إلى المؤجر، فالمهايأة كما عرفها البعض مقايضة منفعة بمنفعة أخرى 29 .

لذلك فكل شريك في الشيوخ يدخل في المهايأة وينتفع إما بجزء من المال الشائع في المهايأة المكانية أو بالمال الشائع كله في المهايأة الزمانية، والشركاء يسمحون له بذلك

في مقابل إلتزامه بالسماح لهم بالإنتفاع بحصته في فترات إنتفاعهم، فلا تكون الأجرة في المهاية نقداً مطلقاً، فهي قبل كل شيء يجب أن لا ننسى أنها مجرد وسيلة لتنظيم الإنتفاع بمال مملوك من قبل عدة أشخاص فيما بين هؤلاء الأشخاص (الملاك).

لذلك فقد أنكر البعض من الفقهاء وجود الأجرة في المهاية بقولهم أنها تتعارض وطبيعة المهاية لأنها قسمة لمنافع الشيء حيث يكون ذلك بإنتفاع كل شريك بما إختص به من حصة مقابل إنتفاع غيره بالأجزاء الأخرى في المهاية المكانية أو بذات العين مرة أخرى في الزمانية 30 .

وإذا أخل أحد الشركاء بإلتزامه بدفع مقابل الإنتفاع وهو السماح للشريك الآخر بالإنتفاع، فيحق لهذا الشريك الأخير أن يطالب بالتنفيذ العيني بإجبار الشريك الممتنع بالسماح له بالإنتفاع حسب أحكام العقد المبرم بينهم باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين وإذا فشل التنفيذ العيني يصار إلى التنفيذ بمقابل من خلال تقدير قيمة المنفعة التي كان سيحصل عليها لو سمح له بالإنتفاع ثم إلتزام الشريك الممتنع بدفعها 31.

ثانياً - الإلتزام بحفظ المال الشائع، واستعماله وفقاً لغرضه

ومن ضمن إلتزامات الشريك المنتفع هو الإلتزام بالمحافظة على المال الشائع واستعماله وفق الغرض الذي أعد له لذلك فهذا الإلتزام ذو شقين وكالاتي:

1 - الإلتزام بالمحافظة على المال الشائع:

حيث يلتزم الشريك المنتفع بالمحافظة على المال الشائع وذلك ببذل عناية الشخص المعتاد في تلك المحافظة وهذا ما يمكن إستخلاصه من إستقراء المادة 718 ق.م.ج

ويجب على الشريك المنتفع أن يخطر بنية الشركاء المتهاينين بكل أمر يستوجب تدخلهم كأن يحتاج المال الشائع لترميمات مستعجلة أو يكتشف بها عيب أو يقع عليها تجاوز من أجنبي 32 .

وإذا لم يبذل الشريك المنتفع العناية المطلوبة وترتب على ذلك أن لحق ضرر بالعين فانه يحق لبقية الشركاء أن يطالبوا بالفسخ وإنهاء المهاية أو حتى المطالبة بإنهاء الشيوغ بالقسمة، أو المطالبة بإصلاح الضرر بالتنفيذ العيني إذا كان الأخير ممكناً 33 .

ثانيا - الإلتزام برد المال الشائع عند إنتهاء المدة

لما كان عقد المهايأة من العقود التي ترتب حقا مؤقتاً سواء أكانت مكانية أم زمانية ففي جميع الأحوال يلتزم الشريك المنتفع بإعادة الجزء أو المال الشائع كله كما في المهايأة الزمانية إلى بقية الشركاء ليعود المال الشائع إلى حالته الطبيعية وهي الشيوع لأن المهايأة لا تنهي الشيوع مطلقاً في القانون المدني الجزائري .

وعلى هذا الأساس فالإلتزام بالرد هو من الإلتزامات الأساسية التي تتلاءم وطبيعية المهايأة، أما طريقة الرد وحالة المال الشائع عند الرد فمن خلال تكييف قواعد عقد الإيجار على المهايأة نلاحظ إن طريقة الرد هي ذاتها طريقة التسليم، أما النفقات فتقع على عاتق الشريك المنتفع لأنه هو المدين بالرد³⁴ .

ويجب على الشريك المنتفع أن يرد المال الشائع وملحقاته إن وجدت بالحالة التي كان عليها عند بدء الإنتفاع، وتتحدد حالة المأجور بحسب ما هو مذكور في محضر الجرد والذي يبين أوصاف المال، فإذا لم يوجد هذا المحضر إفترض المشرع أن الشريك المنتفع قد تسلم المال بحالة حسنة لأنه لو كان غير ذلك لأثبت ذلك عند تحرير العقد، فأن أهمل تحمل وحده نتيجة إهماله المادة (503) مدني جزائري .

الخاتمة:

إذا تمت قسمة المهايأة سواء بإتفاق الشركاء أو بأمر من القاضي، سواء كانت مهايأة زمانية أو مكانية، فإنها تخضع من حيث الإحتجاج بها على الغير ومن حيث حقوق وإلتزامات أطرافها وطرق إثباتها إلى أحكام عقد الإيجار التي لا تتعارض مع طبيعتها . ذلك أن كل شريك في قسمة المهايأة يعتبر مؤجرا للشريك الأخر لحصته ومستأجرا منه حصته، لأنها - كما قلنا - قسمة إنتفاع لا قسمة ملكية . ولذلك لا تخضع لأحكام القسمة النهائية، إنما تخضع لأحكام عقد الإيجار .

وإذا كانت هناك مهايأة مكانية، وترتب على تجديدها بالإتفاق أو تجديدها ضمنيا سنة بعد سنة، أن دامت خمسة عشر سنة، فإنها تنقلب إلى قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على عدم تحولها إلى قسمة نهائية . ويبرر هذه القاعدة أن المهايأة المكانية التي تدوم خمسة عشر سنة دون أن يرغب أحد في إنهاؤها هي خير قسمة نهائية يستطيع الشركاء أن يصلوا إليها، وقد وصلوا إليها بالتجربة وإطمأنوا إلى نتائجها، فإن كانوا

يريدون غير ذلك فما عليهم إلا أن يتفقوا مقدما على أن قسمة المهاية لا تنقلب إلى قسمة نهائية .

و تختلف المهاية المكانية عن المهاية الزمانية في أن القانون لم يحدد للثانية زمناً معيناً لا يجوز تجاوزه، ويرجع ذلك إلى أن المهاية الزمانية، بخلاف المهاية المكانية، لا تتحول إلى قسمة نهائية بمضي خمس عشرة سنة .

الهوامش:

- 1 - لغة: المهاية وسميت أيضاً بالمهاية بالنون، لأن كل واحد من الشركاء هنا صاحبه بما أراد، وأيضاً سميت بالمهابة بالباء لأن كل واحد من الشركاء وهب لصاحبه الاستمتاع بحقه . وهياً الأمر تهيئاً: أصلحه فهو مهياً، ومنه الهيئة وهي صورة الشيء وشكله وحالته، وذوي الهيئات الحسنة أي الذين يلزمون حالة وسمة واحد، لا تختلف حالاتهم بالتنقل من هيئة إلى هيئة . وتهيؤوا على كذا: تماثلوا والمهاية، الأمر المتهاياً عليه . والمهاية: أمر يتهأى القوم فيتراضون به معجم لسان العرب، للعلامة جمال الدين محمد بن مكرم الملقب " بابن منظور" الأفريقي المصري، المجلد الأول، الطبعة الأولى، دار جادر، بيروت، بدون سنة طبع، ص 187 . ص 189
- اصطلاحاً: أنها مقايضة انتفاع بانتفاع، وعرفت أيضاً أنها قسمة مؤقتة لا تنهي الشروع، وإنما تقتصر على تنظيم الانتفاع بالشيء الشائع، بحيث يحصل كل شريك على قدر من منافعه يتناسب مع حصته، وهي أما مكانية أو زمانية.
- 2 - د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط ج8، حق الملكية، تنقيح المستشار أحمد المراعي، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص 739 .
- 3 - د. غني حسون طه، حق الملكية، مطبوعات جامعة الكويت، بدون سنة طبع، ص 105
- 4 - د. عبد المنعم البدر راوي، الحقوق العينية الأصلية، ط2، دار الكتاب العدلي، 1956، ص 142 .
- 5 - د. منصور حاتم محسن، الانتفاع بالشيء المملوك شيوعاً عادياً في القانون المدني العراقي، بحث منشور في مجلة بابل للعلوم الإدارية والقانونية، م5، 64، حزيران 2000، ص 921
- 6 - د. منصور حاتم محسن، الانتفاع بالشيء المملوك شيوعاً عادياً في القانون المدني العراقي، بحث منشور في مجلة بابل للعلوم الإدارية والقانونية، م5، 64، حزيران 2000، ص 921.
- 7 - أنظر المادة 728 من القانون المدني الجزائري
- 8 - د. غني حسون طه، مصدر سابق، ص 105 .
- 9 - د. صلاح الدين الناهي، محاضرات في القانون المدني، حق الملكية في ذاته، معهد الدراسات العربية العالي، 1961، ص 199 .

قسمة المهايأة في الأعيان المشتركة في القانون المدني الجزائري ————— أنسيسة درار

- 10 - "ويمكن الشركاء أن يتفقوا أثناء إجراءات القسمة النهائية على أن يقسم المال الشائع مهايأة، فإذا تعذر إتفاق الشركاء على قسمة المهايأة، جاز للمحكمة أن تأمر بها إذا طلب منها ذلك أحد الشركاء، ويعد الإستعانة بخبير إذا إقتضى الأمر ذلك.
- 11 -"يجوز أن تكون قسمة المهايأة أيضا بأن يتفق الشركاء على أن يتناولوا الانتفاع بجميع المال المشترك، كل منهم لمدة تتناسب مع حصته."
- 12 - ثمة جانب كبير من الفقه الإسلامي يجيز قسمة المهايأة بنوعيتها عن طريق القضاء، وهذا ما أخذ به كل من المجلة والقانون المدني الأردني، إذ قررا أنه إذا طلب المهايأة أحد الشريكين في العين المشتركة التي لا تقبل القسمة وامتنع الآخر يجبر على المهايأة، كما قررا أنه إذا طلب أحدهما المهايأة، دون أن يطلب أيهما القسمة، وامتنع الآخر يجبر على المهايأة .
- وحسناً فعل واضع القانون المدني الأردني في احتفاظه بأحكام المهايأة القضائية كما وردت في المجلة، وحبذا لو عمد المشرع السوري عام 1949 إلى استيفائها على غرار ما فعل المشرع الأردني، إذ لا وجه للتمييز بين قسمة المهايأة والقسمة النهائية، واشترط الإجماع في الأولى دون الثانية، إذ قد تقضي الضرورة بالسماح بالقسمة القضائية في الحالين .
- هذا وقد أخذ القانون المدني العراقي بالإجبار على المهايأة في نطاق المنقول وحده، أما في العقار فلا تجوز قسمة المهايأة إلا رضاء وبالإجماع .
- 13 -والتي أشارت إلى أن عقد المهايأة يسري عليه من حيث الآثار والإثبات والأهلية أحكام عقد الإيجار بما لا يتعارض وأحكامه ..
- 14 -د. صاحب عبيد الفتلاوي، عقد الإيجار، جامعة بغداد، كلية القانون، بدون سنة طبع، ص 258
- 15 -د. جعفر أفضلي، العقود المسماة، عقد الإيجار، مديرية دار الكتب، الموصل، 1989، ص 242 .
- 16 -د. محمد مطر، عقد الإيجار، الدار الجامعية، بيروت، بدون سنة طبع، ص 147 .
- 17 -د. صاحب عبيد الفتلاوي، مصدر سابق، ص 268 .
- 18 -د. جعفر أفضلي، عقد الإيجار، مصدر سابق، ص 246
- 19 -د. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، الدار الجامعية، بيروت، 1984، ص 497 .
- 20 -المادة 481 من ق.م.ج "
- 21 -جعفر أفضلي، عقد الإيجار، مصدر سابق، ص 247، أشار المشرع المصري إلى هذه الأحكام في المادة (571) من القانون المدني وهي مطابقة لما أورده المشرع العراقي
- 22 -د. صاحب الفتلاوي، مصدر سابق، ص 272، 273 .
- 23 -د. محمد مطر، مصدر سابق، ص 206 وكذلك انظر قرار محكمة النقض لعام 1975، هامش 2، ص 206 من المصدر السابق نفسه.
- 24 -د. جعفر أفضلي، عقد الإيجار، مصدر سابق، ص 253.

- 25- د. صاحب الفتلاوي، مصدر سابق، ص 280 .
- 26- د. توفيق حسن فرج، مصدر سابق، ص 687 وما بعدها.
- 27- د. توفيق حسن فرج، مصدر سابق، ص 687 وما بعدها.
- 28- د. جعفر الفضلي، عقد الإيجار، مصدر سابق، ص 262
- 29- د. السنهوري، مصدر سابق، ص 739 .
- 30- د. منصور مصطفى، مصدر سابق، ص 137 .
- 31- د. صاحب عبيد الفتلاوي، مصدر سابق، ص 295 .
- 32- د. محمد مطر، مصدر سابق، ص 248 .
- 33- د. جعفر الفضلي، عقد الإيجار، مصدر سابق، ص 274
- 34- د. جعفر الفضلي، عقد الإيجار، المصدر سابق، ص 278 .