

الفرع الثاني

احكام الملكية الشائعة

تتشارك الملكية الشائعة مع الملكية المفروزة في تمتع المالك بسلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف ، فمالك الشيووع يملك حصته الشائعة ملكا تاما وله حق استعمالها واستغلالها والتصرف بها ، ولكن يتقيد بحقوق الشركاء الاخرين وفقا لقاعدة ان كل شريك يعتبر مالكا لحصته واجنبي عن حصص الشركاء الاخرين وبهذا تتفرد الملكية الشائعة بأحكام خاصة تميزها عن الملكية المفروزة ، سيتم توضيحها من خلال المطالب الاتية :

المطلب الاول

سلطة المالك المشتاع على حصته الشائعة

يملك الشريك المشاع حصته الشائعة ملكا تاما وله ان يستعملها ويستغلها ويتصرف بها استنادا الى المادة (١٠٦١ / ٣،٢) مدني عراقي ، وعليه سيتم توضيح ذلك من خلال الاتي :

اولا: استعمال الحصاة الشائعة : حصول المالك على منفعة الحصاة بنفسه واستخدامها لتحقيق فوائد شخصية له مثلا سكنها بنفسه مع افراد اسرته ، فاستعمالها يعني الانتفاع الشخصي بها .

ثانيا : التصرف في الحصاة الشائعة : يحق للشريك المشاع التصرف قانونا ، وكتصرف الملاك ، بحصته الشائعة كلها او جزءا منها لشركائه الاخرين او لغيرهم ، فله بيعها او هبتها وغير ذلك ويعد تصرفه صحيحا وناظدا في حق الشركاء الاخرين من دون حاجة لموافقتهم مع مراعاة قواعد التسجيل العقاري اذا كانت الحصاة الشائعة عقار، فاذا باع احد الشركاء حصته الشائعة في عقار لشخص من غير الشركاء ومنعه بقية الشركاء من الدخول بينهم ، هنا يحق لهم تملك الحصاة المبيعة جبرا عن ارادة المشتري بالشفعة . اما اذا كان التصرف في حصاة في المنقول لاجنبي فلا يكون لباقي الشركاء هذا الحق .

ترتيب حق للغير على الحصاة الشائعة :

واذا كان من حق الشريك المشاع بيع حصته الشائعة فله ايضا ترتيب حق عيني اصلي او تبعي عليها ، مثلا يرتب حق انتفاع او يرهنها تامينيا او حيازيا اذا كان بإمكان ترتيب هذا الحق على الشيء المشاع ، مثلا يحق للشريك على الشيووع ترتيب حق منفعة على حصته الشائعة فيكون صحيحا وناظدا في حق بقية الشركاء حتى وان رفضوا ذلك ، ويصبح المنتفع هو صاحب الحق فينتفع بثمار الحصاة الشائعة ، كما يحق للشريك على الشيووع رهن حصته الشائعة وللدائن المرتهن

التنفيذ على هذه الحصة اذا امتنع مدين الرهن عن سداد الدين المضمون بها ، فله بيعها بالمزايدة العلنية فيحل الراسي عليه المزاد محل الشريك المشاع الرهن .

السؤال هنا : اذا زالت الملكية الشائعة وانتهت بالقسمة بين الشركاء ووقع الرهن على حصة شريك اخر غير المدين الرهن وقبل ان ينفذ الدائن المرتهن على المال المشاع لاستيفاء حقه ، فما هو مصير الرهن ؟ الجواب : نص القانون المدني العراقي على ذلك في المادة (١٢٩١ / ١) بقولها (اذا رهن احد الشركاء حصته الشائعة في عقار يتحول الرهن بعد القسمة الى الحصة المفرزة التي وقعت في نصيب هذا الشريك) .

ثالثا : استغلال الحصة الشائعة "ايجار الحصة الشائعة" : ايجار الحصة الشائعة هو ابرز صور استغلالها الذي نص عليه المشرع العراقي في المادة (١٠٦١ / ٢) مدني عراقي ، ولعل سبب ايراد المشرع لهذا النص هو ازالة الشك الذي قد يثور بخصوص سلطة الشريك في الشيوخ باستغلال حصته الشائعة ، فيحق لهذا الشريك تأجير حصته الشائعة لشريك معه او للغير ، وهذا النص استوحاه المشرع من الفقه الحنفي الذي اجاز تأجير الحصة الشائعة لشريك ومنع تأجيرها للغير وعدّ العقد فاسدا لتعذر تسليم الحصة المؤجرة بشكل كامل ومفرز .

المطلب الثاني

سلطات الملاك المشتاعين على الشئ الشائع

يتمتع الشركاء على الشيوخ بسلطات استعمال الشئ واستغلاله والتصرف به ، اذ لا ينفرد احدهم او بعضهم بالشئ المشاع ويستأثر به من دون موافقة البقية ، فكل شريك يمثل شخصه ولا يعد نائبا عن اي شريك لأنه يملك حصته بأصغر ذراتها ملكا تاما وهو اجنبي عن الشركاء الاخرين في الوقت ذاته ، وعليه سيتم توضيح سلطات الملاك على الشيوخ من خلال الاتي :

الفقرة الاولى

الانتفاع بالشئ

(استعمال المال الشائع واستغلاله)

استعمال المال الشائع واستغلاله هو حق الشركاء جميعا ، اذ يتفقون فيما بينهم على طريقة استعماله واستغلاله ، مثلا يسمحوا لاحدهم باستعماله على وجه الاستقلال مالم يكن ذلك ضارا بالآخرين ، او يستعملون المال الشائع جميعا كأن يكون هذا الشئ دارا معدة للسكن فيسكنها الشركاء جميعا ، ولكن

قد لا يقبل الاستعمال الجماعي لهذا ظهرت قسمة المهايأة وهي اتفاق الشركاء على تنظيم استعمال المال الشائع واستغلاله ، وسيتم توضيحها من خلال الاتي :

اولا تعريف المهايأة (قسمة منفعة المال الشائع) : نصت عليها المواد (١٠٧٨-١٠٧٠) مدني عراقي ومن هذه النصوص يمكن تعريفها بأنها : اتفاق الشركاء في المال الشائع على تنظيم استعماله واستغلاله فيما بينهم وبحسب حصة كل شريك ، اذا لم تكن لديهم رغبة في قسمته وانهاء حالة الشبوع ، ويلاحظ ان المهايأة في الاموال القيمة الشائعة ولا تكون في الاموال المثلية الشائعة ، اذ يمكن الانتفاع بالمال القيمي الشائع مع بقاء اعيانه ، بعكس المال المثلي الشائع الذي تزول اعيانه عن الانتفاع به وهو قابل للقسمة بين الشركاء من دون حاجة الى المهايأة فيه .

ثانيا : انواع المهايأة : تتنوع المهايأة الى انواع هي :

مهايأة مكانية ومهايأة زمانية :

١- المهايأة المكانية :

هي اتفاق الشركاء على اقتسام منفعة المال الشائع من خلال اختصاص كل شريك بجزء مفرز يساوي حصته الشائعة مثلا تهاياً شريكان في ارض زراعية مشاعة بينهما على يختص شريك بزراعة نصفها ويختص الشريك الاخر بزراعة النصف الأخر منها ، ونصت المادة (١٠٧٨ / ١) مدني عراقي عليها محددة مدتها بخمس سنوات فقط لا يجوز الاتفاق على مدة ازيد منها ، واذا لم يتفق الشركاء على مدة ، حددت مدتها بسنة واحدة قابلة للتجديد مالم يعلن احد الشركاء عن عدم رغبته بتجديدها قبل انقضاء السنة بثلاثة اشهر ، واذا كان لا يصح الاتفاق على المهايأة المكانية لمدة تزيد على خمس سنوات فإنه يجوز الاتفاق على هذه المهايأة من جديد سواء بعد انقضاء المدة المتفق عليها او قبل ذلك . ويطبق على المهايأة قواعد عقد الايجار مالم تتعارض مع طبيعتها .

٢- المهايأة الزمانية :

فهي اتفاق الشركاء على تناوب الانتفاع بالمال الشائع كل منهم لفترة زمنية تساوي حصته الشائعة ، فاذا تساوت الحصص تساوت مدد الانتفاع مثلا اتفاق الشريكان على ان يزرع كل واحد منهما الارض سنة واحدة ، ونصت على هذه المهايأة المادة (١٠٧٨ / ٢) مدني عراقي .

مهايأة رضائية ومهايأة قضائية :

المهايأة الرضائية : هي اتفاق الشركاء على تنظيم قسمة منافع المال الشائع بينهم رضاءً وهذا الاصل ، ولكن اذا امتنع احدهم او بعضهم عن ذلك ، فيطلب الشركاء اجراء المهايأة القضائية بينهم

، وحددت المادة (١٠٧٠) مدني عراقي المهاية القضائية على المنقولات فقط لأنه اراد التضييق عليها .

يثار تساؤل هنا : هل يمكن ان تتحول المهاية المكانية طويلة الأجل الى قسمة نهائية؟ الجواب: لم ينص المشرع العراقي على ذلك بخلاف بعض التشريعات كالمشرع المصري التي تقتضي امكانية تحول المهاية المكانية المستمرة لأكثر من (١٥) سنة الى قسمة نهائية للعقار وبقوة القانون مالم يتفق الشركاء على خلاف، ومهما كان سبب تجديدها بالاتفاق او بحكم القانون . اما في القانون المدني العراقي فأن المهاية المكانية لا يمكن ان تتقلب الى قسمة نهائية مهما طالت مدتها. سلطة اغلبيية الشركاء :

الأصل هو اتفاق الشركاء على تنظيم الانتفاع بالمال الشائع ، فاذا حدث نزاع بينهم ، فلم يتفقوا على تنظيم الانتفاع بالمال الشائع سواء بالمهاية او بغيرها من اوجه ادارة الانتفاع به ، يحق للشركاء ممن يملكون اغلبيية الحصص ، فالعبرة بأغلبيية الحصص لا بأغلبيية الرؤوس ، ادارة الانتفاع بالمال الشائع ادارة معتادة وقرارهم ملزم للأقلية المخالفة ، وفقا للمادة (١٠٦٤ / ٢) مدني عراقي ، مثلا يحق لهم تأجييره لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ، كما ويحق لهؤلاء الاغلبيية اختيار مدير منهم او من الغير مع تحديد سلطاته لإدارته فتكون قراراته ملزمة لجميع الشركاء ولا حق لهم الطعن بها الا اذا تعسف في استعمال الحق . لكن اذا لم تتفق هذه الاغلبيية (يملكون اغلبيية الحصص) على الادارة المعتادة للمال الشائع ، فيحق لكل شريك ان يطلب من القضاء اتخاذ الاجراءات الضرورية اللازمة لإدارته مثلا تأجييره او السماح لأحد الشركاء بالإنفاق على الارض الزراعية حتى حين نضج المحصول.

اما الادارة غير المعتادة للمال الشائع : كإدخال تغييرات اساسية في المال الشائع او تعديل الغرض الذي اعد من اجله فيجب موافقة الاغلبيية المطلقة للشركاء مع حصولهم على الموافقة المسبقة للقضاء وفقا للمادة (١٠٦٥ / ١) مدني عراقي ، والمحكمة وهو بصدد موافقتها على هذه الاعمال اتخاذ الاجراءات المناسبة لتنفيذ قرارها مثلا تقرر اعطاء كفالة لمن خالف القرار تضمن له التعويض عن الاضرار التي قد تلحق به اذا ظهر مستقبلا ان هذا العمل غير المعتاد ضارا به .

انتفاع احد الشركاء بالشئ الشائع من دون اذن شركائه : الاصل هو اتفاق الشركاء جميعا على الانتفاع بالمال الشائع او ينتفع احدهم بهذا المال كله وبموافقة الشركاء جميعهم ، ولكن اذا انفرد احد الشركاء بالانتفاع بالمال الشائع (استعماله واستغلاله) لوحدة ومن دون موافقة بقية الشركاء ؟

الجواب : لا يحق لأي شريك الانتفاع بالمال الشائع لوحده بلا موافقة شركائه مثلا يسكن دار سكنية مشاعة من دون موافقة بقية الشركاء ، فهنا يلتزم هذا الشريك بدفع اجر المثل ، فيدفع للشركاء الاخرين حصتهم من الاجرة المسماة ، وذلك استنادا للمادة (١٠٦٣ / ٢) مدني عراقي ، والسبب في هذا الحكم هو وجوب امتناع كل شريك عن الاضرار بشركائه فلا يحق له المساس بحقوقهم من دون اذنه ، فهو ينتفع بحصته بحيث لا يضر بشركائه وفقا لنصوص القانون المدني المذكورة سابقا . وهذا الحكم يخالف ماكانت تقرره مجلة الاحكام العدلية حيث فرقت بصدد استقلال احد الشركاء بالانتفاع بالشئ بين ما اذا كان الشريك الاخر حاضرا او غائبا .

صيانة المال الشائع ونفقاته : نصت المادة (١٠٦٧) مدني عراقي (نفقات ادارة المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة من الشيوخ او المقررة على المال يتحملها جميع الشركاء كل بقدر حصته) ، يتضح منها ان الشركاء كلهم يتحملون نفقات ادارة المال الشائع والمحافظة عليه كل شريك بحسب حصته فيه ، فهم مثلما يشتركون في الانتفاع به واستغلاله يتحملون نفقات ادارته وحفظه سواء بذلت باتفاقهم او بأذن المحكمة .

اما اذا احتاج المال الشائع الى ترميم وترميم فيعمره الشركاء كل واحد بحسب حصته الشائعة ، او يعمره احدهم وبموافقة باقي الشركاء ، ويرجع عليهم بما انفق كل شريك بحسب حصته ، ولكن اذا رفض بعضهم التعمير او كان احدهم غائبا ، فالشريك الذي يريد التعمير الحصول على اذن المحكمة فيقوم اذنها مقام الشركاء الراضين للتعمير لكي يرجع عليهم بالنفقات المبذولة كل واحد بحسب نصيبه .

لكن اذا عمر احد الشركاء المال الشائع من دون موافقة باقي الشركاء (مثلا احدهم كان غائبا او كان رافضا للتعمير) ولم يحصل على اذن المحكمة بالتعمير ، فإنه يعد متبرعا ولا يحق له مطالبة شركائه بما انفق وذلك وفقا لقواعد العامة في القانون المدني لعدم وجود نص خاص بذلك ضمن نصوص الملكية الشائعة .

لكن السؤال هنا اذا انهدم المال الشائع كليا او جزئيا فهل يجبر الشركاء على التعمير ؟ الجواب نصت المادة (١٠٦٩) مدني عراقي على انه (اذا انهدمت العين الشائعة كليا او جزئيا واراد بعض الشركاء عمارتها وابتى الاخرون فلا يجبر الابي على العمارة) وذلك تطبيقا لقاعدة لا يجبر احد على عمارة ملكه ، والكلام هنا فيما اذا انهدمت العين الشائعة كليا بدون تعد من احد اما اذا تهدمت العين الشائعة بخطأ شخص ما التزم بالتعويض من خلال تعميم ما تهدم .

