

قسمة المنافع "المهاياة" ودورها في ادارة المال
الشائع في القانون المدني "دراسة مقارنة"

The division of benefits and its role in managing
common money in civil law A comparative study"
"

الكلمات الافتتاحية :

.قسمة . منافع . المال الشائع . الشركاء

Keywords :

Division, benefits, common money, partners.

Abstract: Common money raises a great problem in practical reality, because of its special nature, as the joint owner may remain only a nominal owner and not advance to the stage of actual owner, because of the rules of joint ownership due to the different viewpoints of the partners, the multiplicity of their desires and purposes, and the differences in their tendencies. One of the partners in something that no one else agrees to, and from here came the idea of intervening with a legal text that puts an end to this problem that may stand in the way of benefiting from common money, through the division of "adjustable" benefits, the provisions of which our Iraqi legislator has regulated in Articles (1078-1081) of The amended Iraqi Civil Law No. (40) of 1951, as the most common form among partners to get rid of the interference that this type of ownership may cause.

د. أسيل عبد الأمير عبد
علي



Dr.Aseel Abd al-ameer Abd ali

مدرس في وزارة التعليم العالي
والبحث العلمي

assistant professor at

Ministry of Higher Education
and Scientific Research

E_mail:aselabd28@gmail.c
om

Phone:07717762465

الملخص

يُثير المال الشائع اشكالية كبيرة في الواقع العملي، لما له من طبيعة خاصة، إذ إن المالك على الشيوع قد يظل مالكاً صورياً فقط ولا يتعدى إلى مرحلة المالك الفعلي، لما للملكية الشائعة من قواعد وذلك لاختلاف وجهات نظر الشركاء وتعدد رغباتهم وأغراضهم وتباين اتجاهاتهم، فقد يرغب أحد الشركاء في شيء لا يوافق عليه غيره، ومن هنا جاءت فكرة التدخل بنص قانوني يضع حداً لتلك المشكلة التي قد تقف عائقاً أمام الانتفاع بالمال الشائع، وذلك عن طريق قسمة المنافع "المهاياة" والتي نظمَ مشرّعنا العراقي أحكامها في المواد (١٠٧٨-١٠٨١) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل، باعتبارها الصورة الأكثر شيوعاً بين الشركاء للتخلص من التداخل الذي قد يثيره هذا النوع من الملكية.

المقدمة :

خطة البحث

المبحث الأول: ماهية قسمة المنافع في المال الشائع.

المطلب الاول : مفهوم قسمة المنافع في المال الشائع .

المطلب الثاني : تمييز قسمة المنافع في المال الشائع من القسمة النهائية .

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على قسمة المنافع في المال الشائع

المطلب الأول: التزامات الشركاء في قسمة المنافع في المال الشائع.

المطلب الثاني : التزامات الشريك المتهايي أثناء قسمة المنافع في المال الشائع.

المبحث الثالث: انتهاء قسمة المنافع في المال الشائع .

المطلب الأول : انتهاء مدة قسمة المنافع في المال الشائع

المطلب الثاني : اسباب خاصة لانتهاء قسمة المنافع في المال الشائع

تُعَدُّ المُلْكِيَّةُ الشَّائِعَةُ من الحالات المُقلِّقة قانوناً، نظراً للمشاكل التي قد تتواجد بين المُلَّاك على الشيوع من حيث التعارض بينهم في ممارسة سلطاتهم^(١)، فكل شريك يكون مالك لحصته مُلْكاً تاماً، وهذه الحصّة تتعلّق بكل جزئية من المال الشائع، وفي نفس الوقت يُعَدُّ أجنبيّاً عن حصص الشركاء الآخرين^(٢)، وأمام هذه المعادلة فإن من الصعوبة انتفاع الشركاء بالمال الشائع، لذا فقد حرص المشرع العراقي على تنظيم الانتفاع بهذا المال من خلال الاتفاق ما بين الشركاء على قسمة منفعه بما يسمى في القانون "مهياة"، إذ يُختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصته في المال الشائع مع بقاء ملكية الرقبة مُشاعة بينهم لمدّة معينة تتناسب مع حصصهم وذلك بموجب المواد من (١١٧٨-١١٨٠) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل . وقد اخذت مبدأ قسمة المنافع تشريعات اغلب الدول العربية ومن ضمنها المشرع المصري والسوري والاماراتي واليميني، لأنها تُعَدُّ الصورة الأكثر شيوعاً وتحقيقاً للعدالة والمساواة . ولتحقيق هدف دراستنا لهذا الموضوع بشكل دقيق فقد قسمناها إلى ثلاثة مباحث، تناولنا في المبحث الأول بيان ماهية قسمة منافع المال الشائع في مطلبين، خصصنا المطلب الأول لبيان مفهوم قسمة منافع المال الشائع، في حين تناولنا في المطلب الثاني تمييز قسمة منافع المال الشائع من القسمة النهائية.

أما المبحث الثاني فقد خصصناه لمبحث الآثار المترتبة على قسمة منافع المال الشائع في مطلبين، تناولنا في المطلب الأول بحث التزامات الشركاء المتهايين في المال الشائع، في حين تناولنا بحث التزامات الشريك المتهايئ أثناء مهياة المال الشائع في المطلب الثاني . وفي المبحث الثالث تناولنا بحث انتهاء قسمة منافع المال الشائع في مطلبين، خصصنا المطلب الأول لبحث انتهاء مدة قسمة منافع المال الشائع في حين تناولنا في المطلب الثاني بحث الاسباب الخاصة لانتهاء قسمة منافع المال الشائع.

المبحث الأول : ماهية قسمة منافع المال الشائع : إنَّ بيان ماهية قسمة المنافع يقتضي التعرف على مفهومها (أولاً)، وتمييز قسمة منافع المال الشائع من القسمة النهائية (ثانياً) وهذا ما سنبيّنه في مطلبين وعلى النحو الآتي:

المطلب الاول : مفهوم قسمة المنافع في المال الشائع

المطلب الثاني: تمييز قسمة المنافع في المال الشائع من القسمة النهائية.

المطلب الأول: مفهوم قسمة المنافع في المال الشائع "المهاياة" (٣): في الحقيقة لم يرد في القانون المدني العراقي ولا في القانون المصري تعريف لقسمة المنافع. وإنما ورد تعريف المهاياة في مجلة الاحكام العدلية بمقتضى أحكام المادة (١١٧٤) منها بأنها: "عبارة عن قسمة المنافع" وقد اقتبس بعض الفقهاء هذا التعريف من مجلة الاحكام العدلية فعرفوا المهاياة بأنها : قسمة منافع الشئ لا أعيانه" (٤) . وذهب البعض الى تعريفها بأنها مقايضة منفعة بمنفعة (٥)، في حين عرّفها البعض الآخر على أنها قسمة مؤقتة لا تنهي الشيوع، وإنما تقتصر على تنظيم المنفعة بصورة مؤقتة بالمال الشائع حيث يحصل كل شريك على قدرٍ من منفعه يتناسب مع حصته، وهي إما مكانية أو زمانية (٦) . ومن التعريفات السابقة يمكننا القول : أن المهاياة ما هي الا صورة من صور تنظيم المنفعة بالمال الشائع، تتم إما اتفاقاً وإما قضاءً، وبمقتضاها يتقاسم الشركاء منفعة المال الشائع، إما مكانياً وذلك بإفراز جزء منه لكل شريك يعادل حصته فيه، فينتفع به وحده متنازلاً في مقابل ذلك عن منفعة باقي الاجزاء لشركائه، وهذه هي قسمة المهاياة المكانية، وإما زمانياً وذلك بأن يتناوب كل شريك على الانتفاع بالمال الشائع كله لمدة زمنية تعادل حصته فيه، وهذه هي قسمة المهاياة الزمانية (٧) .

أما بشأن التعريف التشريعي للمهاياة، فالمرجع العراقي لم يعرف قسمة منافع المال الشائع مهاياة وإنما نظم أحكامها في القانون المدني العراقي، إذ نصت المادة (١٠٧٨) منه على أن : "١- يجوز الاتفاق ما بين الشركاء على قسمة المال الشائع مهاياة فيختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصته من المال الشائع، ولا يصح الاتفاق على قسمة المهاياة لمدة تزيد على خمس سنين، فإذا لم تشترط لها مدة حسبت مدتها سنة واحدة تتجدد إذا لم يعلن الشريك شركاءه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاث اشهر أنه لا يرغب في التجديد . ٢- ويصح أن تكون المهاياة زمانية، بأن يتفق الشركاء على أن يتناوبوا الانتفاع بجميع المال الشائع كل منهم لمدة تتناسب مع حصته " . كما أن المشرع المصري نص في المادة (٨٤٦) من القانون المدني المصري رقم (١٣١)

لسنة ١٩٤٨ على أنه: "في قسمة المهاياة يتفق الشركاء على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصته في المال الشائع، متنازلاً لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الاجزاء، ولا يصح هذا الاتفاق لمدة تزيد على خمس سنين، فإذا لم تشتط لها مدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد، كانت مدتها سنة واحدة تتجدد إذا لم يعلن الشريك الى شركائه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة اشهر أنه لا يرغب في التجديد ". ومن النصوص المنظمة لمفهوم المهاياة يتضح : أن المهاياة عقد يتم من خلال الاتفاق بين الشركاء المتهايين، وهذا العقد ملزم للجانبين، إذ يترتب التزامات متقابلة بذمة الطرفين، وهو من العقود الرضائية التي لا تحتاج إلى شكل مُحدد لانعقادها، وأنه من العقود التي ترد على المنفعة، إذ لا تؤدي المهاياة إلى ازالة الشئوع مهما طالت مدتها، وإن نطاقها الاشياء القيمة سواء أكانت متحدة في الجنس أم مختلفة كالسيارة والدار والأرض الزراعية(٨) . وإن عقد قسمة المنافع "المهاياة" من عقود المعاوضة لأن كل متهاىي ينتفع بالمال الشائع سواء أكانت المهاياة مكانية أم زمانية لمدة تتناسب مع حصته مقابل التزامه بفسح المجال للمتهاىي الآخر للانتفاع بالمال الشائع ايضاً، كما إن عقد المهاياة يُعدّ من قبيل اعمال الادارة، إذ إن المشرع أشار وبشكل صريح في المادة (١٠٧٨) من القانون المدني العراقي (٩) على عدم جواز الاتفاق على قسمة المهاياة لمدة تزيد على خمس سنين، وإذا لم تشتط لها مدة حسبت مدتها سنة واحدة تتجدد اذا لم يعلن الشريك شركائه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة أشهر أنه لا يرغب في التجديد . وقد قضت محكمة التمييز الاتحادية في قرارها المرقم (١٨٤ / قسمة المال / ٢٠٠٧) المؤرخ في ٢٥ / ١ / ٢٠٠٧ بأن: " قسمة المال الشائع مهاياة كما أشارت إليه المادة (١٠٧٨) مدني هي طريق للانتفاع بالمال الشائع بالوجه الذي ينسجم وطبيعة هذا المال وهي طريقة لإدارة المال الشائع ادارة معتادة: وعليه فإن اقامة الابنية في بستان وهي لا تدخل ضمن اعمال الادارة المُعتادة مما يستوجب أخذ موافقة جميع الشركاء الصريحة على القيام بالبناء ولا يبيح وجود قسمة المهاياة البناء على الجزء المخصص له دون الحصول على اذن بقية الشركاء" (١٠) .

المطلب الثاني : تمييز قسمة منافع المال الشائع من القسمة النهائية (١١) : في الحقيقة أن قسمة المنافع في المال الشائع تختلف عن القسمة النهائية في عدة أوجه نتناولها بصورة موجزة. فرغم إن كليهما يتطلب موافقة جميع الشركاء على انعقادها، إلا إن قسمة المهاياة تقوم على تنظيم الانتفاع بالمال الشائع بين الشركاء ولا علاقة لها لا من قريب ولا من بعيد بانتهاء أو انقضاء حالة الشيوع. على العكس من القسمة النهائية التي تؤدي إلى إزالة الشيوع وتقسيم المال الشائع إلى أجزاء مفرزة لكل شريك متقاسم (١٢) ويترتب على ذلك عدم اشتراط حصول الشريك المنتهائى بموجب القسمة النهائية على ذات الجزء الذي اختص بالانتفاع به في المهاياة المكانية، إلا إذا تم ذلك بالتراضي بينه وبين جميع شركائه. ومن أوجه الاختلاف الأخرى: إن قسمة المال الشائع مهاياة يُعدّ من أعمال الإدارة، لذا يلزم فقط توفر اهلية الإدارة لدى أطرافها دون اهلية التصرف على عكس القسمة النهائية التي تُعدّ من قبيل أعمال التصرف، لذا يلتزم لصحتها توفر اهلية التصرف في كل شريك متقاسم، وفي الحقيقة أن هذا التوصيف للقسمة النهائية من حيث كونها من أعمال التصرف تعرض للانتقاد على اعتبار أن القسمة النهائية لا تُضيف ثمة ملكية أو تنشئ حقاً عينياً في ذمة الشريك المتقاسم وهذا ما استقر عليه الفقه المصري باعتبار أن الجزء المقسوم لكل شريك متقاسم مملوكاً له ملكية مفرزة اعتباراً من تاريخ نشوء الشيوع لا من تاريخ إجراء القسمة استناداً لمبدأ رجعية أثر تلك القسمة. وبدورنا نرد على ذلك الانتقاد بقولنا : أن القسمة وإن كانت لا تُضيف حقوقاً عينية لزمم الشركاء سواء كانت ملكية أو انتفاع أو غيره، إلا أنها تُضيف إلى ذمهم اعياناً مفرزة محددة. فهي بذلك تُعيد ترتيب العين الداخلة إلى ذمم الشركاء بصورة مفرزة. فالقسمة النهائية تُعدّ من قبيل التصرفات غير الناقلة للملكية (التصرفات المقررة أو الكاشفة لتلك الملكية تقريراً أو كشفاً مرتباً لها). ومن الاختلافات الأخرى بين المال الشائع والقسمة النهائية أنه يجوز الطعن بالغبن الفاحش، فكل من المشرعين العراقي والمصري لم ينص صراحة على حق الشريك المنتهائى في الطعن بالغبن الذي أصابه من جراء قسمة المهاياة بينما نص صراحة في كل من المادة (١٠٧٧) من القانون المدني

العراقي والمادة (٨٤٥) من القانون المدني المصري على ذلك الحق للشركاء المتقاسمين قسمة نهائية .

والوجه الاخير للاختلاف يكون من حيث الاحتجاج على الغير. إذ إن المشرع المصري وكذلك المشرع الاردني اخضع قسمة المهاياة بصريح النص لأحكام الايجار في (المادة ٨٤٨) مدني مصري والمادة (١٠٥٧) مدني اردني وإن قسمة المهاياة يمكن الاحتجاج بها على الغير متى كانت ثابتة التاريخ قبل انعقاد التصرف القانوني الذي يستند اليه الغير (١٣) . أما القسمة النهائية فيشترط للاحتجاج بها على الغير متى كانت واردة على عقار على أن يتم تسجيلها في السجل العقاري (١٤) .

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على قسمة منافع المال الشائع : إذا انعقدت قسمة المهاياة بصورة صحيحة ومنسجمة مع أحكام القانون ترتب عليها آثاراً تمثلت في الحقوق والالتزامات الناجمة من عقدها. ولما كانت قسمة المهاياة من العقود الملزمة للجانبين، فإن انعقادها يرتب التزامات متبادلة على عاتق اطرافه المتمثلين بالشركاء المتهايين. فآثار عقد قسمة المهاياة هي ذاتها آثار عقد الايجار وذلك لأن المشرع نص بصورة صريحة في المادة (١٠٧٩) من القانون المدني العراقي على خضوع المهاياة من حيث أهلية المتهايين وحقوقهم والتزاماتهم لأحكام عقد الايجار مادامت هذه الأحكام لا تتعارض وطبيعة المهاياة (١٥). وعليه فكل شريك متهاىي يلتزم بالتزامات المؤجر والتزامات المستأجر معاً باعتباره يحمل تلك الصفتين على اعتبار أن المهاياة هي مقايضة منفعة بمنفعة فكل شريك يكون مؤجراً ومستأجراً في ذات الوقت. فهو مؤجر لحصته ومستأجر لحصص الشركاء الآخرين (١٦).

وتأسيساً على ما تقدم قسّمنا هذا المبحث إلى مطلبين وعلى الوجه الآتي:

المطلب الأول : التزامات الشركاء المتهايين .

المطلب الثاني : التزامات الشريك المتهاىي أثناء قسمة منافع المال الشائع .

المطلب الأول: التزامات الشركاء المتهايين : يقع على عاتق الشركاء المتهايين في عقد قسمة المهاياة ثلاثة التزامات: تتمثل في تسليم الشئ الشائع المتهاى عليه، والالتزام بصيانته فضلاً عن الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية .

لذا فقد قسمنا هذا المطلب الى فروع ثلاثة وعلى الوجه الآتي:

الفرع الاول : التزام الشريك المتهاى بتسليم الشئ الشائع المتهاى عليه .

الفرع الثاني : التزام الشريك المتهاى بصيانة الشئ الشائع المتهاى عليه.

الفرع الثالث: التزام الشريك المتهاى بضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية.

الفرع الأول: التزام الشريك المتهاى بتسليم الشئ الشائع المتهاى عليه : تنص المادة (٧٤٢) من القانون المدني العراقي على: "على المؤجر بعد قبضه الأجر المسمى المشروط تعجيله أن يسلم المأجور للمستأجر بالحالة التي عليها وقت العقد...". كما أن المشرع المصري نص في المادة (٥١٤) من القانون المدني على: "يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين". تطبيقاً للنصوص أعلاه، فإن الشريك في المال الشائع يلتزم بتسليم الشئ المتهاى عليه مع كافة ملحقاته سواء تمثل في الاجزاء المفردة في المهاياة المكانية أو مع الشئ الشائع كله في المهاياة الزمانية . وقد اخضع كل من المشرع العراقي والمشرع المصري (١٧) أحكام تسليم العين المؤجرة وملحقاتها لأحكام تسليم العين المبعة فيما يتعلق بكيفية التسليم وزمانه ومكانه، إذ نصت المادة (٧٤٨) من القانون المدني العراقي على: "يسري على الالتزام بتسليم المأجور ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام وعلى الاخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد ملحقات المأجور، كل هذا ما لم يوجد نص يخالفه". فكل شريك ملتزم بتسليم ذات الشئ الشائع المتهاى عليه والمتفق عليه في العقد مع كافة ملحقاته (١٨) باعتبار أن جميع الشركاء قد قصدوا اقتسام منافعه، وبالتالي فإنه لا يجوز لأي شريك متهاى أن يسلم لشريكه غير الجزء المفرد الذي تم التعاقد على الاختصاص بمنفعته بالنسبة لقسمة المهاياة المكانية، ولا يجوز لأي شريك متهاى أن يسلم شريكه غير الشئ الشائع محل قسمة المهاياة

الزمانية حتى وإن كان هذا الشئ أفضل من الشئ الشائع المتعاقد على تنظيم الانتفاع به في القيمة أو المنفعة (١٩). كما يلتزم كل شريك متهاى بتسليم ملحقات الشئ الشائع كله عند انتهاء المدة الزمنية المحددة لانتفاعه به إن كنا بصدد قسمة مهاياة زمانية، أو تسليم ملحقات الاجزاء المفردة الاخرى في الجزء الذي يلتزم بالانتفاع به - إن كنا بصدد قسمة مهاياة مكانية، تماماً كما هو الحال بالنسبة لأحكام تسليم الشئ المبيع والشئ المؤجر.

والمقصود بالملحقات هنا : الاشياء التي تم اعدادها بصفة دائمة لاستعمال الشئ والانتفاع به وفق طبيعته والعرف وقصد المتعاقدين (٢٠). فمثلاً إذا كان الشئ المتهاى عليه منزلاً وجب تسليمه بذاته، فضلاً عن تسليم ملحقاته كمفاتيحه وجميع توابعه واجهزة التبريد أو التسخين وحقوق الارتفاق (٢١). وإن كان الشئ المتهاى عليه سيارة وجب تسليمها بذاتها، فضلاً عن تسليم ملحقاتها كالاطار الاحتياطي وأدوات اصلاحها، بشرط أن تكون تلك الملحقات موجودة وقت ابرام قسمة المهاياة وأن تكون ضرورية للانتفاع (٢٢) مع الإشارة إلى أن لقاضي الموضوع السلطة التقديرية في اعتبار الشئ من ضمن ملحقات المال الشائع من عدمه تبعاً للظروف والملابسات الخاصة بكل قضية دون معقب عليه من محكمة النقض (٢٣). كما ألزمت المادة (٧٤٢) من القانون المدني العراقي (٢٤) المؤجر بأن يسلم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لان تفي بما أعدت له من منفعة، وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين. وبالمقياس على قسمة المهاياة فإن كل شريك متهاى يلتزم بتسليم الشئ الشائع المتهاى عليه بالحالة التي يصلح معها لأن يفي بالمنفعة التي أعدت لها (٢٥) فمثلاً إذا كان الشئ المتهاى عليه منزلاً للسكنى: وجب تسليمه صالح الابواب والشبابيك وكامل المفاتيح وارضياته وجدرانه نظيفة، وإن كان الشئ المتهاى عليه أرضاً زراعية وجب تسليمها بحالة تكون صالحة للزراعة ما لم يتفق الشركاء على خلاف ذلك لكون القاعدة المذكورة في اعلاه مكاملة وليست أمرة (٢٦). مع الإشارة إلى أن تسليم الشئ المتهاى عليه يختلف بحسب طبيعة هذا الشئ، فإذا كان عقاراً يكون بتخليته ووضعه تحت تصرفه من دون أي عائق، وإذا كان منقولاً فيكون من خلال تسليمه تسليمه فعلياً أي بالمانولة اليدوية الى الشريك المتهاى الآخر، أو من

خلال التسليم الرمزي وذلك بتسليم مفاتيح المخزن الموجود فيه ذلك المنقول، أو التسليم الحكمي في حال اذا كان الشئ المتهاىء عليه في حوزة أحد الشركاء المتهايين قبل ابرام عقد قسمة المهاياة على سبيل الوديعة مثلاً فهنا يتم التسليم بمجرد تغيير النية في الحيازة (٢٧) . ومن الجدير بالإشارة أنه في حالة اخلال أي شريك متهاىء بالتزامه بتسليم الشئ المتهاىء عليه إلى باقي الشركاء أو إذا سلمه بغير الحالة المتفق عليها، أو بغير المكان أو الزمان الواجب التسليم فيهما اتفاقاً أو عرفاً أو قانوناً (٢٨) فإنه يكون مسؤولاً أمام بقية الشركاء وفقاً لأحكام المسؤولية العقدية .

الفرع الثاني: التزام الشريك المتهاىء بصيانة الشئ الشائع المتهاىء عليه : يلتزم الشركاء المتهايون بإبقاء الشئ الشائع صالح للانتفاع به طيلة مدة المهاياة، وتحقق هذه الحالة بإجراء الاعمال والاصلاحات اللازمة لضمان الانتفاع بالشئ الشائع، وبما أن عقد قسمة المهاياة يخضع لأحكام عقد الإيجار فيما لا يتعارض مع طبيعة الأول. فقد نصت المادة (٧٥٠) من القانون المدني العراقي والتي تقابلها المادة (٥٦٧) من القانون المدني المصري على: "١- على المؤجر اصلاح وترميم ما حدث من خلل في المأجور أدى إلى اخلال في المنفعة المقصودة منه ...". وفي الحقيقة إن الترميمات أو الاصلاحات التي يلتزم الشركاء المتهايون بالقيام بها كلاً بقدر حصته في المال الشائع، إما تكون ضرورية لتمكين الشركاء من الانتفاع بالشئ الشائع انتفاعاً كاملاً على الوجه المقصود من العقد، كالأعمال اللازمة للأسطح من بياض أو تجصيص واصلاح اجهزة التبريد والآبار وخزانات المياه. أو تكون ترميمات ضرورية يقتضيها بقاء الشئ الشائع وحفظه من الهلاك مثل تقوية اساسات منزل مهدد بالانهيار لضعف اساساته، أو ترميم تصدع حدث في جدران المنزل أو سقفه، وتخويط العقار الشائع وتسجيل سند ملكية العقار الشائع والوفاء بالضرائب المستحقة على العقار الشائع. وقد تكون الترميمات طفيفة (تأجيريه) فأنها عادةً تقع على عاتق المستأجر لأنها غالباً ما تكون ناجمة عن اهماله أو بسبب الاستعمال المألوف للمأجور مثل اصلاح حنفيات المياه والاقفال التي أصابها العطب واصلاح زجاج النوافذ وما

شابه ذلك، وإذا امتنع المؤجر عن القيام بالترميمات الضرورية فيحق للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو القيام بالترميم بنفسه وعلى حساب المؤجر بعد أخذ إذن المحكمة ويرجع على المؤجر بما صرف بالقدر المعروف (٢٩). وإن تقرير ما يُعدُّ من قبل الترميمات الضرورية أم التأجيرية مسألة تخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع. وعلى الأخير الأخذ بنظر الاعتبار العرف السائد، الذي يختلف من مكان لآخر ومن وقت لآخر. جدير بالإشارة إلى أن نص المادة (٧٥٠) من القانون المدني العراقي لا يُعدُّ من النصوص الآمرة المتعلقة بالنظام العام، مما يعني وبمفهوم المخالفة وقياساً على قسمة المهابة: جواز الاتفاق بين الأطراف المتهايين على خلاف ذلك، كأن يتفقوا على أن يتحمل كل شريك متهاى الترميمات البسيطة بحسب حصته في المال الشائع، أو أن يتفقوا على حمل شريك متهاى واحد لتلك الترميمات حتى وإن نشأت من سبب اجنبي لا يد له فيه .

الفرع الثالث : التزام الشريك المتهاى بضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية : من الالتزامات التي تقع على عاتق الشركاء المتهايين - بوصفهم مؤجرين- التزامهم بضمان التعرض الصادر عنهم شخصياً سواء أكان هذا التعرض مادياً يتمثل في قيامهم بأي عمل مادي من شأنه يقلل من انتفاع الشريك الآخر بالمال المشاع (٣٠) كمنع الشريك المتهاى من استعمال المصعد على سبيل المثال، أو قد يكون التعرض لانتفاع أحد الشركاء المتهايين قانونياً، كادعاء أحد الشركاء المتهايين بأنه صاحب حق عيني على المال الشائع الذي ينتفع به الشركاء الآخرون كحق الانتفاع أو حق شخصي أو حق الاستئجار (٣١). ومتى تحققت حالة التعرض (سواء كان شخصياً ام قانونياً) من قبل الشركاء المتهايين لشريكهم المتهاى، جاز للأخير مطالبتهم بالتنفيذ العيني إن كان ممكناً وذلك من خلال اصدار حكم قضائي بإجبار الشركاء المتهايين على منع التعرض الصادر عنهم. وإما مطالبتهم بفسخ عقد قسمة المنافع (المهابة)، وفي كلتا الحالتين يكون من حقه المطالبة بالتعويض إن كان له ضرورة (٣٢). كما إن الشركاء المتهايين يضمنون التعرض القانوني الصادر عن الغير، وذلك من خلال تدخل كل شريك

متهايي للدفاع عن الشريك المتهايي الآخر ضد تهديد الغير في انتفاعه بالشئ الشائع كله في
قسمة المهاياة الزمانية أو بالجزء المفرز في قسمة المهاياة المكانية. كذلك فإن الشركاء المتهايون
يلتزمون بضمان العيوب الخفية التي تظهر في المال الشائع وهو بيد أحدهم أثناء انتفاعه به
واخفاها عن باقي الشركاء الذين تسلموا من بعده هذا الشئ الشائع للانتفاع به خلال الدورة
الزمانية الانتفاعية المخصصة له والتي تناسب حصته فيه . ولكي يضمن الشركاء المتهايين
العيب الخفي في الشئ الشائع لابد من أن يكون هذا العيب قديماً؛ بمعنى أن يكون موجوداً وقت
ابرام عقد قسمة المهاياة وليس وقت بدء الانتفاع به (٣٣) كما يجب أن يكون العيب مؤثراً ومن
شأنه يحول دون الانتفاع بالمال الشائع أو ينتقص من منفعة أو الغرض الذي أعد من أجله
انتقاصاً كبيراً. مع الاشارة إلى أن العيوب التي جرى العرف على التسامح بها تخرج من ضمان
العيوب الخفية(٣٤). كما يشترط في العيب أن يكون خفياً وليس بمقدرة الشريك المتهايي أن
يتنبه للعيب فيما اذا بذل جهد الرجل المعتاد في فحص جزئه المفرز المخصص له للانتفاع به أو
المال الشائع كله خلال دورة انتفاعه الزمانية . ويترتب على اخلال الشركاء المتهايين بضمان
العيوب الخفية، أن يكون للشريك المتهايي الذي ظهر العيب في الجزء المفرز الذي ينتفع به في
المهاياة المكانية أو في الفترة الزمانية المخصصة لانتفاعه بالمال الشائع كله في المهاياة الزمانية
الخيار بين التعويض العيني أو فسخ العقد مع عدم الاخلال في طلب التعويض إن كان له مقتضى
. ولا بد من التأكيد على أنه يجوز الاتفاق بين الشركاء المتهايين على الاعفاء من ضمان العيوب
الخفية أو التخفيف من أحكامه شريطة أن لا يكون أحدهم أو بعضهم قد أخفى العيب عن
غش(٣٥).

المطلب الثاني : التزامات الشريك المتهايي أثناء المهاياة : يرتب عقد قسمة المهاياة بوصفه من
العقود الملزمة للجانبين التزامات متبادلة بذمة كل شريك متهايي، وتلك الالتزامات هي دفع
الاجرة والمحافظة على الشئ الشائع والالتزام برد الشئ المتهايي عليه عند انتهاء قسمة
المهاياة

لذا فقد قسمنا هذا المطلب الى فروع ثلاثة وعلى الوجه الآتي :

الفرع الاول : التزام الشريك المتهاىء بدفع الاجرة .

الفرع الثاني : التزام الشريك المتهاىء بالمحافظة على الشئ الشائع المتهاىء عليه.

الفرع الثالث: التزام الشريك المتهاىء برد الشئ الشائع المتهاىء عليه عند انتهاء قسمة
المهاياة .

الفرع الأول: التزام الشريك المتهاىء بدفع الأجرة : من بين الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر والتي حددها المشرع العراقي في الفصل الاول من الباب الثاني / العقود الواردة على الانتفاع بالشئ هو الالتزام بـ (دفع الاجرة) وفي حال امتناع المستأجر عن الايفاء بالأجرة المستحقة الوفاء كان للمؤجر الخيار بفسخ الاجارة (٣٦). وقياساً على قسمة المهاياة فإنه يفترض بأن يلتزم كل شريك متهاىء بدفع الاجرة على اعتباره مستأجراً مديناً بها . إلا أنه في الحقيقة أن عقد قسمة المهاياة يتميز بخصوصية من حيث الالتزام بدفع الاجرة , إذ إن كل شريك متهاىء يلتزم بتمكين غيره من الشركاء المتهايين الآخرين من الانتفاع بالأجزاء المفزة الاخرى غير الجزء المفرز الذي ينتفع هو به شخصياً فيما يخص المهاياة المكانية, وفي الانتفاع بالشئ الشائع كله خلال المدد الزمنية المقررة لباقي الشركاء مقابل التزامهم بتمكينه من الانتفاع بالجزء المفرز المخصص له في المهاياة الزمانية والذي يعادل حصته في المال الشائع خلال المدة الزمنية المخصصة له (٣٧) .

الفرع الثاني : التزام الشريك المتهاىء بالمحافظة على الشئ الشائع المتهاىء عليه : يقع على عاتق الشريك المتهاىء التزام مهم جداً يتمثل في المحافظة على الشئ الشائع المتهاىء عليه واستعماله وفقاً لما تم الاتفاق عليه في العقد أو بما يتفق مع طبيعته ووفقاً لما يقتضيه العرف, إذ نصت المادة (٧٦٢) من القانون المدني العراقي على أنه : "أيا كان المأجور يجب على المستأجر أن يستعمله على النحو المبين في عقد الاجارة, فإن سكت العقد وجب عليه أن يستعمله بحسب ما أعد له ووفقاً لما يقتضيه العرف" (٣٨). ويترتب على ذلك إنه إذا كالمال الشائع سيارة واتفق

الشركاء على استعمالها لنقل الركاب مثلاً فإنه لا يجوز استعمالها لنقل البضائع والأحمال. وكذلك إذا كان المال الشائع أرضاً مخصصةاً لزراعة محصول معين فلا يجوز استعمالها لزراعة محصول آخر (٣٨). ومن باب المحافظة على المال الشائع فإنه لا يجوز لأي من الشركاء المتهايين أن يحدث تغييرات ضارة في المال الشائع إلا بإذن البقية، فقد نصت المادة (٨٥٠) من القانون المدني المصري على: "١- لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر. ٢- فإذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة مجاوزاً في ذلك حدود الالتزام الواردة بالفقرة السابقة: جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضى". مع الإشارة إلى إن التغيير المقصود في النص أعلاه هو التغيير المادي الذي يترتب عليه ضرر بالمال الشائع كأن يقوم الشريك المتهايي بسد نوافذ للدار الشائعة أو استبدال اطارات ذات نوعية جيدة بأخرى رديئة للسيارة الشائعة (٤٠). وفي حال إخلال أحد الشركاء المتهايين بهذا الالتزام، فإنه يكون لأي شريك متهايي آخر المطالبة إما بالتنفيذ العيني وذلك من خلال طلب ازالة التغيير الضار الذي أحدثه شريكه المتهايي الآخر وإما بطلب فسخ عقد المهابة مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى، هذا كله مع عدم الإخلال بحق كل شريك متهايي في المطالبة بقسمة المال الشائع قسمة نهائية لإنهاء حالة الشيع. كما إن كل شريك متهايي بوصفه مستأجراً يلتزم بالمحافظة على المال الشائع محل المهابة وأن يبذل في ذلك عناية الرجل المعتاد (٤١)، كما يلتزم أيضاً بالامتناع عن إعاقة المؤجر من القيام بالترميمات الضرورية اللازمة لحفظ الشئ الشائع وبقائه، وأن يلتزم بإخطار باقي الشركاء بكل أمر يستوجب تدخلهم للقيام بالترميمات الضرورية اللازمة لحفظ الشئ الشائع وبقائه على اعتبار أنه قد علم أو كان باستطاعته أن يعلم بها فيما لو بذل عناية الرجل المعتاد (٤٢) وقد نصت المادة (٧٧٢) من القانون المدني العراقي على: "على المستأجر أن يرد المأجور في الحالة التي تسلمه عليها إلا ما يكون قد أصابه من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه". كما أن المادة (٥٨٤) من القانون المدني المصري نصت على: "١- المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه. ٢- فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان كل منهم

مسؤولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذي يشغله ويتناول ذلك المؤجر ان كان مقيماً في العقار هذا مالم يثبت ان النار ابتدأ نشوبها في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولاً عن الحريق" (٤٣). ويترتب على هلاك العين المؤجرة أو تلفها بسبب حريق تسبب فيه المستأجر ولم يستطيع دفع المسؤولية عن نفسه بإثبات السبب الاجنبي، أن يلتزم بتعويض المؤجر من جميع الاضرار التي اصابته العقار من جراء الحريق شريطة أن تكون تلك الاضرار متوقعة على اعتبار أن مسؤولية المستأجر هنا مسؤولية عقدية لا تقصيرية (٤٤).

الفرع الثالث : التزام الشريك المتهايي برد الشئ الشائع المتهايي عليه عند انتهاء قسمة المهاياة : يقع على عاتق كل شريك متهايي الالتزام برد الجزء المفرض الذي انتهت مدة انتفاعه به في المهاياة المكانية، والشئ الشائع كله المنتهية مدة انتفاعه به في المهاياة الزمانية فضلاً عن الملحقات إلى باقي الشركاء المتهايين بالحالة التي تسلمه عليها عند بداية المهاياة (٤٥) باعتبار أن عقد قسمة المهاياة من العقود الزمنية المؤقتة بطبيعتها، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه، وذلك بوضعه تحت تصرف جميع الشركاء المتهايين بحيث يتمكنوا من حيازته والانتفاع به دون عائق (٤٦) وهذا ما أكدته المادة (٧٧٢) من القانون المدني العراقي بقولها: "على المستأجر أن يرد المأجور في الحالة التي تسلمه عليها إلا ما يكون قد أصابه من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه" (٤٧). ويتم الرد في ذات المكان والزمان المتفق عليه في قسمة المهاياة، وفي حال عدم الاتفاق بين الشركاء المتهايين في شأن ذلك فيتم الرد في المكان والزمان الذي يقضي بهما العرف، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف، طبقت القواعد العامة القاضية بأن يكون رد العين المؤجرة في المكان الذي تسلمها فيه المستأجر وقت الإيجار (٤٨). وإن نفقات الرد تكون على عاتق كل شريك متهايي باعتباره المدين في الالتزام بالرد قياساً على القواعد العامة التي تقضي بتحمل المدين نفقات الوفاء (٤٩).

المبحث الثالث: انتهاء عقد قسمة مهاياة المال الشائع : إن الأصل في عقد قسمة المهاياة ينتهي بانتهاء مدته سواء أكانت تلك المدة متفق عليها في العقد في حالة المهاياة الزمانية أو

كانت تلك المدة محددة بموجب القانون بالنسبة للمهاياة المكانية والبالغة خمس سنوات كحد اقصى في حالة الاتفاق على مدة، أو سنة واحدة في حالة عدم الاتفاق على مدة معينة. وقد ينتهي عقد قسمة المهاياة قبل المدة المحددة لأسباب خاصة تنحصر في ثلاث حالات تتمثل الحالة الاولى: في طلب اجراء القسمة النهائية من قبل احد الشركاء المتهايين والحالة الثانية: اذا طرأت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ المهاياة بدايةً أو اثناء سريانها مرهقاً على كاهل احد الشركاء المتهايين والحالة الثالثة: تحول قسمة المهاياة المكانية إلى قسمة نهائية بقوة القانون. كما قد ينتهي عقد قسمة المهاياة قبل المدة المحددة لأسباب عامة باعتباره يخضع في الأخير إلى النظرية العامة في العقد ومن بين هذه الاسباب : الابطال : وذلك في حال تخلف أحد شروط صحة عقد المهاياة أو انعدام ركن من أركانها. وكذلك الفسخ القضائي: ويحدث عندما يكون هناك اخلال بالالتزامات المفروضة على عاتق أحد المتهايين تجاه الشركاء كاستعمال المال الشائع في غير الغرض المقصود منه، أو امتناعه عن تسليم المال الشائع إلى بقية الشركاء بعد انتهاء المدة الزمنية المخصصة للانتفاع في المهاياة الزمانية. والانفساخ الذي يحدث في حال اذا اصبح الوفاء بالالتزام من قبل اي شريك متهايي مستحيلًا، كما لو إن المال الشائع تعرض للهلاك سواء أكان هذا الاخير مادياً أو قانونياً، أو إن المال الشائع نزعت ملكيته للمصلحة العامة أو فسخ سند ملكية الشركاء المتهايين للمال الشائع أو تحقق الشرط الفاسخ المعلق عليه التزام احد الشركاء المتهايين . فضلاً عن الاقالة أو التفاسخ : ويحدث ذلك في حال اتفاق الشركاء المتهايون على اخلال عقد قسمة المهاياة قبل انقضاء مدته بصورة صريحة أو ضمنية كأن يقوم أحد الشركاء بتسليم الجزء المفرز إلى باقي الشركاء، فيقوم الشركاء الآخرون بتسليم أجزائهم المفرزة دون تحفظ، أو أن يرفع أحد الشركاء دعوى فسخ، فيوافق الباقيون على التفاسخ. وأخيراً اتحاد الذمة في ذمة واحدة : كما لو قام احد الشركاء بشراء بقية الحصص العائدة للبقية الشركاء أو تملكها عن طريق الميراث او الهبة فتتحد الذمم في ذمة واحدة .

وهذا ما سنحاول بيانه تباعاً في مطلبين وعلى الوجه الآتي:

المطلب الاول : انتهاء عقد قسمة المهاياة بانتهاء مدته.

المطلب الثاني: انتهاء عقد قسمة المهاياة لأسباب خاصة .

المطلب الأول: انتهاء عقد قسمة المهاياة بانتهاء مدته : ينتهي عقد قسمة المهاياة بانتهاء المدة المحددة له سواء أكانت محددة بموجب القانون أم بموجب الاتفاق من دون حاجة الى التنبيه بالإخلاء، إذ نصت المادة (١/٧٧٩) من القانون المدني العراقي على: " ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء(٥٠) وقد يتفق الشركاء المتهايين على خلاف ذلك، عندئذ يقع على الشريك المتهايي الراغب في الانهاء التنبيه بالإخلاء على باقي الشركاء المتهايين بغض النظر عن شكل التنبيه فيصح أن يكون شفاهة أو كتابة أو بخطاب مسجل أو بالبريد العادي، إلا أنه يفضل أن يتم بطريقة رسمية وذلك لسهولة الاثبات. وقد يوجب القانون التنبيه بالإخلاء في الموعد المحدد قانوناً في حالات معينة حدتها المادة (٢/٧٧٩) من القانون المدني العراقي (٥١) التي نصت على : اذا لم تحدد مدة الإيجار أو كان العقد لمدة غير محددة طبقت احكام المادة ٧٤١". واذا لم يتم هذا الاجراء فان العقد يمتد إلى فترة اخرى (تمديد تلقائي) طالما لم يصدر تنبيه عن صاحب الرغبة في الانهاء إلى الطرف الآخر . وقد يتجدد عقد قسمة المهاياة تلقائياً لمدة اخرى، فقد أوضحت المادة (١٠٧٨) من القانون المدني العراقي (٥٢) بأنه: " لا يصح الاتفاق على قسمة المهاياة لمدة لا تزيد على خمس سنين، فإذا لم تشترط لها مدة حسبت مدتها سنة واحدة، تتجدد اذا لم يعلن الشريك شركاءه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة اشهر أنه لا يرغب في التجديد". وقد حذا المشرع المصري حذو المشرع العراقي اذ أوجب في المادة (٥٦٣) من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ التنبيه بالإخلاء في احدى حالتين حددهما على سبيل الحصر وهي : عدم تحديد مدة معينة للعقد، وتعذر اثبات هذه المدة، ففي الحالتين المذكورتين يجب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية المحددة قانوناً، واذا لم يحصل هذا التنبيه من صاحب الرغبة في الانهاء إلى الطرف الآخر امتد العقد إلى مدة تالية أي يتجدد تلقائياً . لما تقدم ومن النصوص المذكورة في أعلاه يتضح أن من الشروط التي يقتضي توافرها لتجديد عقد قسمة

المهاياة تلقائياً هي أن تكون قسمة المهاياة مكانية لا زمانية وأن تكون القسمة المكانية غير محددة المدة أو أن تكون المدة المتفق عليها قد انتهت ولم يحصل اتفاق جديد. فضلاً عن عدم اعلان أحد الشركاء إلى شركائه عدم رغبته في تجديد العقد قبل انتهاء مدة السنة المقررة له قانوناً بثلاثة اشهر.

المطلب الثاني: انتهاء عقد قسمة المهاياة لأسباب خاصة: توجد اسباب خاصة تؤدي الى انتهاء عقد قسمة المهاياة قبل انتهاء المدة المحددة له بموجب القانون أو بموجب العقد وهذه الأسباب سنحاول بيانها في ثلاثة فروع وعلى الوجه الآتي :

الفرع الاول : طلب اجراء القسمة النهائية .

الفرع الثاني : أن تطرأ ظروف خطيرة غير متوقعة تجعل من الالتزام مرهقاً على كاهل أحد الشركاء المتهايين .

الفرع الثالث: تحول قسمة المهاياة إلى قسمة نهائية بقوة القانون .

الفرع الأول : طلب اجراء القسمة النهائية : بالنظر للمشاكل المتعددة التي قد تطرأ بين الملاك على الشيوع من حيث ممارسة كل منهم لسلطاته في استعمال المال الشائع واستغلاله والتصرف به ونتيجة لعدم التوافق بينهم ما يؤدي إلى قيام احد الشركاء (الراغب في انهاء حالة الشيوع) برفع دعوى القسمة امام المحاكم المختصة، وإن القاضي المختص بنظر الدعوى متى ما قرر واخذ قراره بالقسمة النهائية: فإن قسمة المهاياة تنقضي تلقائياً ودون الحاجة إلى الاتفاق وقت ابرامها على التقايل أو التفاسخ منها بطلب أحد اطرافها اجراء القسمة النهائية، كون إن طلب القسمة يتعلق بالنظام العام ومن ثم فلا يجوز أن يحرم منه احد لمدة تزيد على خمس سنوات استناداً لنص المادة (١٠٧٨/١) من القانون المدني العراقي(٥٣) التي نصت على : " ولا يصح الاتفاق على قسمة المهاياة لمدة تزيد على خمس سنين ...".

الفرع الثاني: حدوث ظروف خطيرة غير متوقعة تجعل من الالتزام مرهقاً على كاهل احد الشركاء المتهايين

عندما تكون قسمة المهاياة محددة المدة، وتحدث ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذها في بادئ الأمر أو اثناء سريانها مرهقاً فإنه يجوز للشريك المتهايي الذي استجدت تلك الظروف في شأنه أن يطلب انتهاء القسمة شريطة أن يراعي مواعيد التنبيه بالإخلاء المنصوص عليها في المادة (١/٧٧٩) من القانون المدني العراقي والتي تقابلها المادة (١٠٣) من القانون المدني المصري.

الفرع الثالث : تحول قسمة المهاياة الى قسمة نهائية بقوة القانون : إن المشرع المصري (على خلاف المشرع العراقي) خص قسمة المهاياة المكانية بتحويلها الى قسمة نهائية دون قسمة المهاياة الزمانية بشرطين الأول: أن تدوم هذه القسمة خمس عشرة سنوات والثاني : هو اتفاق الشركاء على عدم انقلاب القسمة المكانية الى نهائية، إذ نصت الفقرة الثانية من المادة (٨٤٦) من القانون المدني المصري على: "وإذا دامت هذه القسمة خمس عشرة سنة انقلبت قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك" ولهذه القاعدة ما يسوغها، ذلك لأن المهاياة المكانية التي تدوم خمس عشرة سنة دون أن يرغب أحد في انائها هي خير قسمة نهائية يستطيع الشركاء أن يصلوا اليها، وقد وصلوا اليها فعلاً بالتجربة واطمأنوا الى نتائجها، فإن كانوا يريدون غير ذلك فما عليهم الا ان يتفقوا مقدماً على أن قسمة المهاياة لا تنقلب إلى قسمة نهائية . وفي هذا قضت محكمة النقض المصرية في حكم لها (٥٤) جاء فيه : " وفقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٨٤٦ من القانون المدني تنقلب قسمة المهاياة المكانية التي تدوم خمس عشرة سنة الى قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك، كما اعتبر المشرع في الشق الاخير من تلك الفقرة حياة الشريك على الشيوع مجزء مفرز من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة قرينة قانونية على ان حيازته لهذا الجزء تستند الى قسمة مهاياة. مما مؤداه أنه إذا لم يثبت عكس هذه القرينة فإن حيازة الشريك على الشيوع مجزء مفرز من المال الشائع تؤدي الى ملكيته لهذا الجزء اعمالاً لهذه القرينة وللحكم الوارد في صدر الفقرة الثانية من المادة ٨٤٦ المشار اليها " ويترتب على ذلك أنه اذا حاز الشريك على الشيوع مجزءاً مفرزاً من المال الشائع مدة (١٥) سنة افترض أن حيازته لهذا الجزء تستند إلى قسمة مهاياة، وبالتالي فلا يكلف بأثبات حصول هذه

القسمة ولا تقديم السند المثبت للاتفاق عليها، فإذا قامت هذه القرينة أمكن للشريك الحائز أن يحول قسمة المهاياة بعد مرور خمس عشرة سنة إلى قسمة مهاياة . وعلى الرغم من تأييدنا لموقف المشرع إلا أننا نلاحظ أن الطبيعة القانونية لقسمة المهاياة المكانية تختلف عن القسمة النهائية وهذا يصطدم مع ما نص عليه المشرع المصري من انقلاب الأولى إلى الثانية متى دامت مدة خمس عشرة سنة، إذ إنه نص في المادة (٨٤٨) من القانون المدني قد اخضع قسمة المهاياة المكانية بصريح النص لأحكام عقد الايجار . وتجدر الاشارة إلى أن قسمة المهاياة لا تنتهي بموت الشريك المتهايي وإنما تنتقل إلى الورثة، ويجوز للورثة أو للشركاء المتهايين الآخرين أن يطلبوا مع ذلك انتهاء القسمة إذا كانت المهاياة لم تبرم إلا بسبب حرفة الشريك المتهايي كأن يكون المال الشائع المتهايي عليه ارضاً زراعية ويكون الشركاء المتهايون جميعهم مزارعين(٥٥) .

الخاتمة

بعد أن شارفنا على الانتهاء من مسيرة البحث المتواضعة بشأن قسمة المنافع "المهاياة" ودورها في ادارة المال الشائع في القانون المدني توصلنا إلى جملة من النتائج و المقترحات:
أولاً/ النتائج:

١- إن الشبوع عبارة عن حالة قانونية تنتج عن اشتراك عدة اشخاص في ملكية شيء واحد دون أن يكون هناك تقسيم مادي لهذا الشيء الى اجزاء مفرزة، ويكون حق كل شريك في هذا المال هو حصة شائعة فيه تقدر بقدر معين، كالنصف أو الربع أو الثمن، موزعة على جميع مكونات هذا المال الشائع، فيكون كل جزء من المال الشائع مشتركاً بين كل الشركاء مهما كبر أو صغر ذلك الجزء .

٢- إن المهاياة صورة من صور تنظيم الانتفاع بالمال الشائع، تتم إما اتفاقاً وإما قضاءً، ومقتضاها يتقاسم الشركاء منفعة المال الشائع، إما مكانياً وذلك بإفراز جزء منه لكل شريك يعادل حصته فيه، فينتفع به وحده متنازلاً في مقابل ذلك عن منفعة باقي الاجزاء

لشركائه، وهذه هي قسمة المهاياة المكانية، وإما زمانياً وذلك بأن يتناوب كل شريك على الانتفاع بالمال الشائع كله لمدة زمنية تعادل حصته فيه، وهذه هي قسمة المهاياة الزمانية .

٣- إن المهاياة بنوعيتها لا تخضع لأحكام القسمة النهائية وإنما تخضع لأحكام عقد الإيجار من حيث الاحتجاج بها على الغير ومن حيث حقوق والتزامات اطرافها وطرق اثباتها بشرط أن لا يتعارض ذلك مع طبيعتها . فكل شريك في قسمة المهاياة يُعدّ مؤجراً للشريك الآخر لحصته ومستأجراً منه حصته لكونها قسمة انتفاع لا قسمة ملكية .

٤- إن المشرع العراقي ضيق نطاق المهاياة القضائية عندما نص في المادة (١٠٨٠) على أن المهاياة القضائية ترد على المنقول فقط ويلجأ اليها الشركاء في حالة امتناع احدهم عن اجراءها بشرط أن لا يتقدم الشريك الآخر بطلب ازالة الشيوع .

٥- لا يمكن للمهاياة الزمانية أن تنقلب الى قسمة نهائية على خلاف المهاياة المكانية التي يمكن أن تنقلب الى ذلك في حال عدم اتفاق الشركاء على خلاف ذلك، إذ إن المهاياة المكانية التي تدوم (١٥) سنة دون أن يرغب أحد في انهاءها هي خير قسمة نهائية يستطيع الشركاء أن يصلوا اليها وقد وصلوا اليها في التجربة واطمأنوا الى نتائجها فإن كان يريدون غير ذلك فما عليهم الا أن يتفقوا مقدماً على أن قسمة المهاياة لا تنقلب إلى قسمة نهائية .

التوصيات :

١- نقترح على المشرع العراقي ان ينظم موضوع المهاياة ضمن حالات الانتفاع بالمال الشائع وليس ضمن حالات انهاء الشيوع، لأنها لا يمكن أن تكون بأي حال من الاحوال سبباً من اسباب انهاء الشيوع في القانون العراقي .

٢- بالنظر لوجود تعارض بين طبيعة المهاياة وعقد الإيجار نقترح على المشرع العراقي الغاء نص المادة (١٠٧٩) من القانون المدني العراقي ونرتأي أن يتم اخضاع المهاياة لأحكام القسمة كما فعل المشرع

اليمني

- ٣- نقترح على المشرع العراقي تعديل نص المادة (١٠٧٨/١) من القانون المدني العراقي وعدم تقييد
المهاياة المكانية بخمس سنوات ويترك أمر تحديد المدة لإرادة الشركاء حسب رغبتهم وظروفهم .
- ٤- على المشرع العراقي اعادة النظر في نص المادة (١٠٨٠) من القانون المدني العراقي بشأن تنظيم
المهاياة القضائية، ونرتأى حصرها بالعقارات ودون المنقولات ويجوز لأي شريك ان يتقدم بطلب لغرض
اجراء المهاياة القضائية اذا كانت الحصص متساوية بينهم .
- ٥- بغية تحقيق الاستقرار في المعاملات وتلافي الحاق الضرر بأي من الشركاء المتهايين، نقترح على
المشرع العراقي الاخذ بالمهاياة القضائية لحين اتمام اجراءات القسمة النهائية للمال الشائع .

الهوامش

١. المهاياة لغة: سميت أيضاً بالمهانات بالنون لأن كل واحد من الشركاء هنا صاحبه بما اراد وأيضاً سُميت بالمهاياة بالباء
لان كل واحد من الشركاء وهب لصاحبه الاستمتاع بحقه. وهياً الامر مئينة: أصلحه فهو مهياً. ومنه الهيئة وهي
صورة الشئ وشكله وحالته. وذوي الهيئات الحسنة أي الذين يلزمون حالة وسمة واحدة. لا تختلف حالاتهم
بالتقل من هيئة الى هيئة ومأبوا على كذا : تمالكوا , والمهاياة الامر المتهايي عليه، والمهاياة : أمر يتهايا القوم
فيتراضون به، ابن منظور، لسان العرب، مج ١، ط ١، دار جادر، بيروت، بدون سنة طبع، ص ١٨٧-١٨٩ .
٢. حسن علي الذنون، الحقوق العينية الاصلية، شركة الرابط للطباعة، بدون سنة طبع، ص ٨٦.
٣. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط ج ٨، حق الملكية، تنقيح المستشار أحمد المراعي، منشأة المعارف،
الاسكندرية، ٢٠٠٤، ص ٧٣٩؛ جميل الشرقاوي، الحقوق العينية الاصلية، دار النهضة العربية، القاهرة، من
دون تاريخ نشر، ص ١١٧.
٤. ندى سالم حمدون ملا علو، مفهوم المهاياة وتكييفها، بحث منشور في مجلة الرافيدين للحقوق، المجلد (١١)، العدد
(٤٢) السنة ٢٠٠٩، ص ٣.
٥. ندى سالم حمدون ملا علو، مفهوم المهاياة وتكييفها، المرجع السابق، ص ٣ .

٦. حسن علي الذنون، الحقوق العينية الاصلية، المرجع السابق، ص ٨٦، منصور حاتم محسن، الانتفاع بالشيء المملوك شيوعاً عادياً في القانون المدني العراقي، بحث منشور في مجلة بابل للعلوم الادارية والقانونية، م ٥٤، ٦٤، جوان ٢٠٠٠، ص ٩٢١.
٧. تقابلها المادة (٨٤٦) من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ المنشور في جريدة الوقائع الرسمية بالعدد (١٠٨) مكرر (أ) في ١٩٤٨/٧/٢٩.
٨. قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم (١٨٤/١٨٤) قسمه المال/٢٠٠٧، المؤرخ في ٢٥/١/٢٠٠٧، منشور على الموقع الالكتروني : <https://www.hjc.iq> تاريخ الزيارة ١٥/١٠/٢٠٢٣ الساعة ١٠ مساءً
٩. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ١٩٩٧، ص ٨٣؛ جابر محجوب، حق الملكية في القانون المدني المصري، مكتبة الكتب العربية، القاهرة، من دون تاريخ نشر، ص ١٣٧.
١٠. غير إنه على وفق المادة (٨٢٠) من القانون المدني الفرنسي يجوز للقاضي أن يقضي بتأجيل القسمة النهائية لمدة سنتين كحد اقصى متى تراءى له ان القسمة فيها اساس بقيمة الاموال الشائعة، إذ نصت المادة (٨٢٠) مدني فرنسي على انه : "يجوز للمحكمة بناءً على طلب مالك الشيوع، تأخير الحكم بالقسمة لمدة لا تتجاوز سنتين متى كان من شأنها أن تتسبب في نقص قيمة الاموال الشائعة أو إذا لم يكن باستطاعة أحد الملاك على الشيوع استئناف العمل في المشروع الزراعي او التجاري او الصناعي او الحرفي التابع للتركة الا عند انقضاء تلك المهلة ويمكن للقضاء ان يؤخر القسمة فيما يتعلق بجميع الاموال الشائعة أو البعض منها فقط ..."
١١. لما كانت قسمة المهابة المكانية يمكن ان تقلب بقوة القانون الى قسمة ثمانية متى دامت مدة (١٥) سنة، فإنه يشترط للاحتجاج بها على الغير ان يتم تسجيلها متى كانت واردة على عقار، نقض مدني مصري في ٢٧/٣/٢٠١١ الطعن رقم (٩٤٠٥) لسنة ٧٩ قضائية منشور على الموقع الالكتروني لمحكمة النقض المصرية تاريخ الزيارة ١٣/١٠/٢٠٢٣ الساعة ٨ مساء .
١٢. المادة (١٠) من قانون الشهر العقاري المصري رقم (١١٤) لسنة ١٩٤٦ المعدل بموجب القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٢ المنشور في الجريدة الرسمية بالعدد (٩) مكرر (أ) في ٦ مارس لسنة ٢٠٢٢.

١٣. تنص المادة (١٠٧٩) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل على: "تخضع المهاياة من حيث اهلية المتهايين وحقوقهم والتزاماتهم لأحكام عقد الايجار ما دامت هذه الاحكام لا تتعارض وطبيعة المهاياة".
١٤. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الاصلية، حق الملكية، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون تاريخ نشر، ص ٢١١؛ منصور مصطفى منصور، حق الملكية في القانون المدني المصري، مكتبة عبد الله وهبة، القاهرة، ١٩٦٥، ص ١٣٦.
١٥. تنص المادة (٥٦٦) من القانون المدني المصري على انه: "يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم العين المباعة من احكام وعلى الاخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها".
١٦. وقد قضت محكمة النقض المصرية في حكمها الصادر في ٢٦/١٢/٢٠١٠ بأنه: المقرر في قضاء محكمة النقض أن التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون الا بتسليم العين جميعها وملحقاتها تسليماً يمكن به المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملاً دون حائل، فإذا اقتصر التسليم على جزء من هذه العين أو العين دون ملحقاتها أو سلمت العين في حالة غير حسنة، فإنه يكون من حق المستأجر طبقاً للمادة (٥٦٥) من القانون المدني فوق طلب الفسخ والتعويض أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة. نقض مدني مصري في ٢٦/١٢/٢٠١٠ الطعن رقم ٧٢٧٩ لسنة ٦٥ ق، س ٦١، ص ١٠٢٥، ق ١٧٤، منشور على الموقع الالكتروني لمحكمة النقض المصرية، تاريخ الزيارة ٢٠٢٣/٥/١٤ الساعة ٤ عصراً.
١٧. محمد المرسي زهرة، العقود المسماة، ص ٤٠١؛ رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الايجار، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ٢٠٠٦، ص ١٧١؛ محمد ربيع انور فتح الباب، التنظيم القانوني لعقد قسمة المهاياة، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة عين شمس-كلية الحقوق، العدد الثاني، الجزء الثاني، السنة التاسعة والخمسون، يوليو ٢٠١٧، ص ١١٧٦.
١٨. حسام الدين كامل الاهواني، عقد الايجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٠، ص ٩١؛ عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الايجار والعارية، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٤، ص ٢٢٤.
١٩. رمضان ابو السعود، العقود المسماة، عقد الايجار، المرجع السابق، ص ١٧١.

٢٠. محمد علي عمران. شرح أحكام عقد الايجار في القانون المدني المصري. دار النهضة العربية، القاهرة، من دون تاريخ نشر، ص ١٢٩.
٢١. حسام الدين الاهواني. عقد الايجار. المرجع السابق، ص ٩٣.
٢٢. تقابلها المادة (٥٦٤) من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨.
٢٣. رمضان أبو السعود. العقود المسماة. المرجع السابق، ص ١٧٤.
٢٤. عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط. العقود الواردة على حق الانتفاع بالشئ، المرجع السابق، ص ٢٣١؛ محمد حسين منصور، شرح العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١٠، ص ٤٤١.
٢٥. رمضان أبو السعود. العقود المسماة. المرجع السابق، ص ١٧٩.
٢٦. حكم محكمة النقض المصرية في ٢٠١١/٤/٦، الطعن رقم ٢٠٦٥ لسنة ٦٦ ق، منشور على الموقع الالكتروني لمحكمة النقض المصرية، تاريخ الزيارة ٢٠٢٣/٦/٨ الساعة ٥ مساءً.
٢٧. تنصُ الفقرة الثانية من المادة (٧٥٠) من القانون المدني العراقي على انه: "إذا امتنع المؤجر من الترميم كان للمستأجر ان يفسخ الاجارة أو ان يقوم بالترميم باذن المحكمة ويرجع على المؤجر بما صرف بالقدر المعروف".
٢٨. سعيد سليمان جبر. العقود المسماة (البيع والايجار)، من دون دار نشر، من دون تاريخ نشر، ص ٣٢١؛ منصور مصطفى منصور، حق الملكية في القانون المصري، المرجع السابق، ص ١٦٩؛ محمد ربيع انور فتح الباب، التنظيم القانوني لعقد قسمة المهابة، المرجع السابق، ص ١١٨٩١.
٢٩. المادة (٥٧١) من القانون المدني المصري.
٣٠. نقض مصري صادر في ١٩٩٢/١١/١٩، الطعن رقم ٧٣٧ لسنة ٥٨ ق، س ٤٣، ع ٢، ص ١١٧٠، ق ٢٣٧، منشور على الموقع الالكتروني لمحكمة النقض المصرية تاريخ الزيارة ٢٠٢٣/٥/١٥ الساعة ٦ مساءً.
٣١. محمد علي عمران. شرح أحكام عقد الايجار في القانون المدني المصري، المرجع السابق، ص ١٧٨؛ رمضان أبو السعود، العقود المسماة، المرجع السابق، ص ٢٦٧.
٣٢. حمدي محمد اسماعيل سلطح. أحكام قسمة المهابة في القانون المدني والفقهاء الاسلامي. دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ٢٠٠٩، ص ٢٨٩.

٣٣. تنص المادة (٧٥٩) من القانون المدني العراقي التي تقابلها المادة (٥٧٨) من القانون المدني المصري على أنه: "يقع باطلاً كل اتفاق يتضمن الاعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان".
٣٤. (٢/١٧٧) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل . .
٣٥. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الاصلية، المصدر السابق، ص ٢٤٧ .
٣٦. تقابلها المادة (٥٧٩) من القانون المدني المصري .
٣٧. سليمان مرقس، العقود المسماة، المرجع السابق، ٢٩٧
٣٨. منصور مصطفى منصور، حق الملكية في القانون المدني المصري، المرجع السابق، ص ٢١٨ .
٣٩. المادة (٥٨٢) من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ .
٤٠. رمضان ابو السعود، العقود المسماة، المرجع السابق، ص ٣٠٩ .
٤١. تقابلها المادة (١٧٣٣) من القانون المدني الفرنسي التي نصت على: "يكون المستأجر مسؤولاً عن الحريق الا اذا اثبت: ان الحريق رقد نشب بفعل حادث فجائي او قوة قاهرة او بسبب عيب في البناء أو ان الحريق قد انتقل من منزل مجاور".
٤٢. حسام الدين الاهواني، عقد الايجار، المرجع السابق، ص ١٤٨ .
٤٣. محمد المرسى زهرة، العقود المسماة، المرجع السابق، ص ٤٦١ .
٤٤. محمد علي عمران، شرح أحكام عقد الايجار في القانون المدني المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، دون تاريخ نشر، ص ٢١٢؛ رمضان أبو السعود، العقود المسماة، مرجع سابق، ٣٣٥ .
٤٥. تقابها المادة (٥٩١) من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ المعدل .
٤٦. نصت المادة (٧٧١) من القانون المدني العراقي على: "إذا انقضى عقد الايجار وجب على المستأجر أن يخلي المأجور للمؤجر في المكان الذي تسلمه فيه اذا لم يجدد الاتفاق أو العرف مكاناً آخر".
٤٧. محمد علي عمران، المرجع السابق، ص ٢٣٨ .
٤٨. تقابلها المادة (٥٩٨) من القانون المدني المصري التي تنص على: "ينتهي عقد الايجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة الى تنبيه بالإخلاء".

٤٩. تقابلها المادة (٥٦٣) من القانون المدني المصري التي تنص على: "إذا عقد الايجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر اثبات المدة المدعاة، اعتبر الايجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الاجرة وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب احد المتعاقدين اذا هو نبه على المتعاقد الاخر بالإخلاء في المواعيد الاتي بيانا...".
٥٠. تقابلها المادة (٨٤٦) من القانون المدني المصري التي تنص على: "في قسمة المهابة يتفق الشركاء على ان يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصته في المال الشائع متنازلا لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الاجزاء ولا يصح هذا الاتفاق لمدة تزيد على خمس سنين، فإذا لم تشرط لها مدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد كانت مدتها سنة واحدة تتجدد اذا لم يعلن الشريك الى شركائه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة أشهر انه لا يرغب في التجديد .".
٥١. تقابلها المادة (٨٣٤) من القانون المدني المصري التي نصت على: "لكل شريك ان يطالب بقسمه المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص او اتفاق ولا يجوز بمقتضى الاتفاق أن تمنع القسمه الى اجل يجاوز خمس سنين، فإذا كان الاجل لا يجاوز هذه المدة نفذ الاتفاق في حق الشريك وفي حق من يخلفه".
٥٢. قرار محكمة النقض المصرية بالعدد (٠٣٣٢)، لسنة ٣٥، مكتب فيني ٢٠، ص ١٠٨٤ منشور على الموقع الالكتروني لمحكمة النقض المصرية.
٥٣. نصت المادة (٦٠٢) من القانون المدني المصري على: "اذا لم يعقد الايجار الا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات اخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا انهاء العقد".

المصادر والمراجع:

١. ابن منظور، لسان العرب، مج ١، ط ١، دار جادر، بيروت، بدون سنة طبع.
٢. جابر محجوب، حق الملكية في القانون المدني المصري، مكتبة الكتب العربية، القاهرة، من دون تاريخ نشر.
٣. جميل الشراكوي، الحقوق العينية الاصلية، دار النهضة العربية، القاهرة، من دون تاريخ نشر.
٤. حسام الدين كامل الاهواني، عقد الايجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٠.
٥. حسن علي الذنون، الحقوق العينية الاصلية، شركة الرابط للطباعة، بدون سنة طبع.
٦. حمدي محمد اسماعيل سلطح، أحكام قسمة المهابة في القانون المدني والفقه الاسلامي، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ٢٠٠٩.

٧. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الايجار، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ٢٠٠٦.
 ٨. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ١٩٩٧.
 ٩. سعيد سليمان جبر، العقود المسماة (البيع والايجار)، من دون دار نشر، من دون تاريخ نشر.
 ١٠. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط ج ٨، حق الملكية، تنقيح المستشار أحمد المراعي، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٤.
 ١١. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الايجار والعارية، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٤.
 ١٢. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الاصلية، حق الملكية، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون تاريخ نشر.
 ١٣. محمد المرسي زهرة، العقود المسماة، ص ٤٠١؛
 ١٤. محمد حسين منصور، شرح العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠١٠.
 ١٥. محمد علي عمران، شرح أحكام عقد الايجار في القانون المدني المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، من دون تاريخ نشر.
 ١٦. منصور مصطفى منصور، حق الملكية في القانون المدني المصري، مكتبة عبد الله وهبة، القاهرة، ١٩٦٥.
- ثانياً: البحوث والمقالات:
- ١- ندى سالم حمدون ملا علو، مفهوم المهابة وتكييفها، بحث منشور في مجلة الرافيدين للحقوق، المجلد (١١)، العدد (٤٢)، السنة ٢٠٠٩..
 - ٢- محمد ربيع انور فتح الباب، التنظيم القانوني لعقد قسمة المهابة، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة عين شمس-كلية الحقوق، العدد الثاني، الجزء الثاني، السنة التاسعة والخمسون، يوليو ٢٠١٧.
 - ٢- منصور حاتم محسن، الانتفاع بالشيء المملوك شيوفاً عادياً في القانون المدني العراقي، بحث منشور في مجلة بابل للعلوم الادارية والقانونية، م ٥٥، ٦٤، جوان ٢٠٠٠، ص ٩٢١.
 - ٣- سفانة سمير حميد، رهن الملكية الشائعة تأميناً "دراسة مقارنة" بحث منشور في مجلة مداد الآداب، الجامعة العراقية، العدد (١٣)، سنة ٢٠١٧.

٤- سعد حسين عبد ملحم، تقييد سلطة التصرف القانوني للشريك في المال الشائع، بحث منشور في مجلة كلية التراث
الجامعة، العدد (١٩).

ثالثاً: القوانين :

- ١- القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل
- ٢- القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ .
- ٣- القانون المدني الاردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٩ المعدل .