



## Removing the Commonality through the Disposal of the Majority of the Partners in the Entire Property within the Framework of the Jordanian Real Estate Ownership Law of 2019: A Critical Analytical Study

Naeem Al-Otoum

Department of Private Law, Faculty of Law, Yarmouk University, Jordan

### Abstract

The new Real Estate Ownership Law No. (13) of 2019 introduced a new way to eliminate commonality in commonly owned properties, by granting partners who own at least three-quarters of the shares the right to dispose of the entire property, according to certain conditions. The study used the descriptive-analytical-comparative approach by clarifying the conditions that must be met so that the majority of partners can dispose of the entire property owned in common, and to shed light on the areas of criticism that this method used to eliminate commonality with the aim of providing appropriate solutions to rectify these deficiencies, especially by benefiting from the experiences of Arab legislation that adopted an approach similar to that of the Jordanian legislator in this context. The study found that there are strange and illogical legislative distortions in the provisions of this law, such as the legislator's requirement of unanimity to dispose of the entire movable, while he required the consent of the partners who own three-quarters of the shares to dispose of the entire property! Moreover, the legislator subjected the actions of the majority in the framework of unusual management actions to judicial control; unlike the legal actions in the entire property, which he subjected to formal judicial control.

**Keywords:** Common property, eliminating commonality, the disposal of the majority of the partners in the entire property.

### إزالة الشيوع عن طريق تصرف أكثريّة الشركاء في كامل العقار في إطار قانون الملكيّة العقاريّة الأردنيّ لعام 2019: دراسة تحليليّة ناقدة

نعميم / العتوم

قسم القانون المدني، كلية الحقوق، جامعة اليرموك، الأردن.

### ملخص

استحدث قانون الملكيّة العقاريّة الجديد رقم (13) لعام 2019، طريقاً جديداً لـ إزالة الشيوع في العقارات المملوكة على الشيوع، وذلك بمنح الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع الحصص الحق في التصرف في كامل العقار، وفق شرائط معينة. استخدمت الدراسة المنهج التحليلي المقارن وذلك لبيان الشارانط الواجب توافرها حتى يتمكّن أكثريّة الشركاء من التصرف في كامل العقار المملوك على الشيوع، وتسلیط الضوء على مواطن النقد التي اعترفت هذه الطريقة من طرق إزالة الشيوع؛ بهدف تقديم الحلول الملائمة لتهذيب مواطن الخلل تلك، لا سيما من خلال الإفادة من تجارب التشريعات العربيّة التي تبنت نهجاً مقارنًا لنهج المشرع الأردني في هذا الإطار. توصلت الدراسة إلى وجود تشوّهات تشريعية غريبة وغير منطقية في أحكام هذا القانون كاشترط المشرع الإجماع للتصريف في كامل المنقول، حين أنّه اشترط موافقة الشركاء مالكي ثلاثة أرباع الحصص للتصريف بكلّ العقار! وكذا، إخضاع المشرع تصرّفات الأكثريّة في إطار أعمال الإداراة غير المعتادة لرقابة القضاء؛ خلافاً للتصرّفات القانونيّة في كامل العقار التي أخضعها لرقابة قضائيّة شكّلية.

الكلمات الدالة: الملكيّة الشائعة، إزالة الشيوع، تصرف أكثريّة الشركاء في كامل العقار.

Received: 18/12/2019  
Revised: 3/3/2020  
Accepted: 6/7/2020  
Published: 1/12/2020

Citation: Al-Otoum , N. (2020). Removing the Commonality through the Disposal of the Majority of the Partners in the Entire Property within the Framework of the Jordanian Real Estate Ownership Law of 2019: A Critical Analytical Study. *Dirasat: Shari'a and Law Sciences*, 47(4), 182-195. Retrieved from <https://dsr.ju.edu.jo/djournals/index.php/Law/article/view/3266>



© 2020 DSR Publishers/ The University of Jordan.

This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY-NC) license <https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>

## المقدمة

إن الملكية إما أن تكون مفرزة، وإنما شائعة. والملكية المفرزة هي تلك التي يكون فيها المال مملوكاً لشخص واحد. وأما الملكية الشائعة فهي التي يكون فيها المال مملوكاً لعدة أشخاص، دون أن تتحدد حصة كل واحد منهم بجزء معين بذاته، وإنما تتحدد بصورة رمزية (حسابية) في الحق ذاته (سوار، 2010: 108؛ يكن: 328. 329؛ 334. 334). تنص المادة (1030 مدنى) على أنه: "مع مراعاة أحكام الحصص الإثباتية لكل وارث، إذا تملك اثنان، أو أكثر، شيئاً يسبب من أسباب التملك. دون أن تفرز حصة كلٍّ منهم فيه. فهم شركاء على الشيوع، وتحسب حصص كلٍّ منهم متساوية، إذا لم يقم الدليل على غير ذلك".

والملكية الشائعة هي حق ملك تام، شأنها في ذلك شأن الملكية المفرزة؛ ومن ثم يثبت للمالك على الشيوع مباشرة حق الاستعمال والاستغلال والتصرف. بيد أن الملكية الشائعة تختلف عن الملكية المفرزة من زاوية أن السلطات الممنوحة للمالك على الشيوع تخص في ممارستها لقيود متباعدة بين الشركاء (وقد عمد المشرع المصري إلى ترجمة هذه المعانى في إطار الفقرة الأولى من المادة 826 مدنى) بقوله: "كلُّ شريك في الشيوع يملك حصته ملكاً تاماً؛ وله أن يتصرف فيها، وأن يستولي على ثمارها، وأن يستعملها، بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء"، خلافاً للملكية المفرزة التي يستطيع المالك ممارسة سلطاته دون النظر إلى مثل هذه القيود. وهذا هو الفارق الرئيس بين الملكية المفرزة والملكية الشائعة، وتفرغاً على ذلك أثبتت المشرع للملكية الشائعة أحكاماً خاصة بها في إطار استعمالها، واستغلالها، وإدارتها، والتصريف فيها بما يتوافق وطبيعتها. (السنهوري، ج 8: 801. 800؛ سوار، 2010: ص 341؛ يكن: 344. 342).

ومما لا شك فيه أن الشيوع أمر مرغوب عنه من الناحية الاقتصادية؛ لما يترتب عليه من تعطيل الانتفاع للأملاك بالمال؛ لعدم التمكن من استغلاله على الوجه المأمول؛ بالنظر إلى اختلاف وجهة نظر المالك على الشيوع في تحديد سبُل الانتفاع بالمال؛ ذلك أن الماء مجبول بطبعه على حسن استغلال المال الذي يتفرد بملكه، بوجه يربو على استغلال المال الذي يشترك به مع غيره؛ فالصورة الأولى راجحة لما فيها من حافز أقوى على العمل والإنتاج (السنهوري، ج 8: 880. 881). ويؤكّد قانون الملكية العقارية في الفقرة الأولى من المادة (100) على أنه: "للشريك في عقار مملوك على الشيوع، أن يطلب قسمته، ولا يحق لأيٍ من شركائه فيه أن يرفض هذا الطلب" (هذا، ما لم يتبيّن من الغرض الذي حُصص له المال وجوب بقائه دائماً مملوكاً على الشيوع (م 100/د ملكية عقارية: م 1060 مدنى)).

ومع ذلك يبقى الشيوع أمراً واقعاً يفرض نفسه، ولا يمكن تجاهل أسباب نشوئه، التي غالباً ما تكون بالجبر لا بالاختيار، والتملك على الشيوع عن طريق الميراث خير شاهد على ذلك.

ونلحظ أن المشرع الفطن يسعى دوماً إلى التخلص من حالة الشيوع، فييسير سبل ذلك. وقد جاء قانون الملكية العقارية رقم (13) لعام 2019، متناغماً مع هذه الغاية؛ فسنّ طريقاً جديداً لإنهاء حالة الشيوع: إذ منح الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع العقار المملوك على الشيوع الحق في التصرف فيه كاملاً، وهذا الطريق من طرق إزالة الشيوع لم تعرفه المنظومة التشريعية الأردنية قطُّ (وهذه السياسة التشريعية يعدها جملة من القواعد الفقهية أبرزها: الضرورات تُبْعَدُ المحظورات" (م 222 مدنى): "درء المضار، أولى من كسب المنافع" (م 64 مدنى): "المشقة تجلب التيسير" (م 17 مجلة): "الأمر إذا ضاق أَسْعَ" (م 18 مجلة): "الضرر الأَشَدُ يُزَالُ بالضرر الأَخْفَ" (م 27 مجلة: م 65 مدنى)؛ إذا تعارض مفسدتان رُوِيَ أَعْظَمُهُما ضررًا بارتكاب أَخْفَهُما" (م 28 مجلة): "يُختار أَهُونُ الشَّرَيْنِ" (م 29 مجلة): "الحاجة تُزَلَّ مِنْزَلَةُ الضرورة عَامَةً أَوْ خَاصَةً" (م 32 مجلة): "التصريف على الرعية منوط بالمصلحة" (م 233 مدنى). حيث أُعرض واضح القانون المدني عن تقرير صحة التصرف في كامل المال الشائع الصادر من الشركاء الذين يملكون أغلبية الحصص. (سوار، 2010: 131).

وقد خصّ المشرع الفصل الخامس من قانون الملكية العقارية لـ"إزالة الشيوع، وخصوص له (27) مادة (المواز: 94. 120). وقد أتى المشرع في هذا الفصل على تحديد وسائلتين لإزالة الشيوع: الأولى عن طريق التصرف في العقار؛ والثانية بقسمة العقار فيما بين الشركاء المشتاعين، وإنما بالاتفاق بينهم جميعاً، وإنما عن طريق "لجنة إزالة الشيوع في العقار" (وقد صدر نظام خاصٌ يُنظّم عمل هذه اللجنة، وهو نظام "لجان إزالة الشيوع في العقار"، رقم (145) لعام 2019. منشور بالجريدة الرسمية، العدد (5599)، بتاريخ: 2019/9/16، ص 5575)، إن اختلفوا (تنص الفقرة الأولى من المادة (102 ملكية عقارية) على أنه: "يُقسّم العقار الذي يقبل القسمة باتفاق جميع الشركاء فيه، أو بوساطة لجنة إزالة الشيوع في العقار المشكّلة وفق أحكام هذا القانون"). تنص المادة (94 ملكية عقارية) على أنه: "يُزَالُ الشيوع في ملكية العقار بتصريف الشركاء فيه تصريفاً ناقلاً للملكية؛ أو بقسمته بينهم كُلُّ بنسبة حصته في ملكيته". وبذال، يكون المشرع قد ألغى في إطار العقارات المملوكة على الشيوع طريق القسمة القضائية على الرغم من وفرة الضمانات التي تقدّمها (خلافاً لما عليه الحال في إطار القانون المدني. حيث تنص المادة (1040 مدنى) على أنه: "مع مراعاة أحكام القوانين الأخرى، يجوز من يُريد الخروج من الشيوع، ولم يتفق مع باقي شركائه على ذلك، أن يطلب القسمة القضائية").

وما يعنينا في هذه الدراسة هو طرفيه الأولى من طرق إزالة الشيوع، المتمثّلة بإزالة الشيوع عن طريق التصرف في العقار، وتحديداً إنهاء الشيوع عن طريق تصرف الشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع الحصص في كامل العقار (ومن ثم، يخرج من نطاق هذه الدراسة التصرف في كامل العقار بناءً

على طلب من الشركاء الذين يملكون أقل من ثلاثة أرباع الحصص، والذي عالجه المشرع في إطار المادتين (96/2: 97 ملكية عقارية)). من المسلم به، ابتداء، أن إجماع الشركاء على التصرف في العقار كاملاً أو بجزء منه يُعد تصرفًا صحيحاً نافذاً في مواجهة جميع الشركاء. سواءً أكان التصرف ناقلاً للملكية أم مُنشئاً لحقٍ عينيًّاً أصليًّاً أو بعيريًّاً عليه. (ركي، 1978: 130-131؛ كبرة، 1998: 170) وهذا فرض لا يثير أي إشكالية. بيد أن إجماع الشركاء المشتاعين على التصرف في كامل العقار، أو بجزء منه، هو فرض قليل الوقع في الحياة العملية، وهذا متصور غالباً عندما يكون عدد الشركاء المشتاعين قليلاً. ولكن في الغالبية العظمى من الحالات لا يستطيع الشركاء التوصل إلى اتفاق للتصرف في كامل العقار الشائع، لا سيما في الأحوال التي يكون فيها عددهم كثيراً.

وحيث يُعد تصرف الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع الحصص في كامل العقار الشائع صحيحاً مُنجزاً لآثاره فقد وضع المشرع جملة من الشرائط الموضوعية (المبحث الأول)؛ وأخرى إشكالية (المبحث الثاني). وهذه الشرائط تستفاد من الفقرة الأولى من المادة (96 ملكية عقارية) التي تنص على أنه: "إذا تعدد اتفاق جميع الشركاء على التصرف في العقار المملوك على الشيوع ببيعه؛ يجوز التصرف في هذا العقار لإنها الشيوع فيه بطلب يقدم إلى مدير التسجيل لإحالته إلى لجنة إزالة الشيوع في العقار من: أ. مالكي (4/3) ثلاثة أرباع الحصص على الأقل في العقار شريطة أن تكون الحصص المتبقية غير قابلة للقسمة مُنفردة أو مُجتمعة، على أن يبلغ طلهم إلى بقية الشركاء، فإن أجازوه أجرى التصرف، وإن لم يُجيزوه أو امتنعوا عن إبداء رأيهم فيه، نفذ التصرف، ولهم إقامة دعوى للمطالبة بالتعويض عما لحق بهم من ضرر في ما يخص حصصهم من ثمن العقار، لدى المحكمة خلال (30) ثلاثة يوماً من تاريخ تسجيل التصرف في العقار."

**أهمية الدراسة:** تتبّع أهمية هذه الدراسة من كوتها تعالج موضوع تصرف الشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع الحصص في كامل العقار الشائع. وهو موضوع يتسم بجذبه وحداثته: بالنظر إلى أن هذه الطريقة من طرق إزالة الشيوع هي طريقة مُستحدثة في إطار المنظومة التشريعية الأردنية. **إشكالية الدراسة:** تتمحور إشكالية هذه الدراسة الرئيسية في بيان أوجه الخلل التي شابت مُعالجة وضع قانون الملكية العقارية رقم (13) لعام 2019 لإزالة الشيوع عن طريق تصرف الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع الحصص تصرفًا ناقلاً للملكية في كامل العقار. ليصار بعدها إلى محاولة تهذيب هذه الآلية الجديدة بوضع بعض الحلول بين يدي المشرع.

**منهجية الدراسة:** تتبّع هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي المقارن، وذلك عن طريق تسلیط الضوء على الأحكام القانونية الناظمة للتصرف في الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع الحصص في العقار الشائع في إطار قانون الملكية العقارية، ومحاولة الإفادة من تجارب التشريعات الأخرى التي تبيّن هذه المنهجية ولكن على نحو مُغاير ل موقف المشرع الأردني.

#### المبحث الأول:

##### الشروط الموضوعية لصحة تصرف أكثرية الشركاء في كامل العقار

أني واضع قانون الملكية العقارية على وضع جملة من الشرائط الموضوعية التي يجب مراعاتها حتى يتسم التصرف في كامل العقار الشائع، ويمكن تقسيم هذه الشرائط إلى طائفتين: الأولى: شرائط تجد أساسها في الطبيعة القانونية لإزالة الشيوع والتي تقتضي الإنتهاء الجندي لحالة الشيوع، ويمكن أن نخلع عليها وصف "الشروط العامة" (المطلب الأول). وأما الطائفة الثانية: فهي شرائط فرضها المشرع لتذليل عملية إزالة الشيوع عن طريق التصرف في كامل العقار، وتتركز هذه الطائفة في شريطة واحدة وهي اشتراط موافقة الشركاء مالكي ثلاثة أرباع الحصص في العقار الشائع، وهذه الشريطة يمكن وصفها بـ"الشريطة الخاصة" (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول:

##### الشروط الموضوعية العامة:

وضع المشرع ست شرائط موضوعية عامة حتى يعد التصرف الصادر عن أكثرية الشركاء في كامل العقار نافذاً في مواجهة الأقلية. وهذه الشرائط هي على النحو الآتي:

**الشريطة الأولى:** أن يكون التصرف متعلقاً بعقار: جاء قانون الملكية العقارية من اسمه مُعالجة المسائل المتعلقة بالعقارات. ومن هنا، فإن جميع المسائل المتعلقة بمال المنقول تبقى خاضعة للقواعد العامة. ومن جملة هذه المسائل التصرف في المال المنقول المملوك على الشيوع تصرفًا ناقلاً للملكية. ومن ثم، فإن المنقول إن كان مملوكاً على الشيوع فلا يكون يوسع أكثرية الشركاء التصرف في كامل هذا المال إلا إذا تحقق إجماعهم، فإذا تصرف بعض الشركاء في كامل المنقول كان هذا التصرف صحيحاً نافذاً بين طرفيه في حدود حصّة الشرك المتصرّف (تنص الفقرة الأولى من المادة (1031 مدني) على أنه: "لكل واحد من الشركاء في الملك أن يتصرف في حصّته كيف شاء، دون إذن من باقي شركائه، بشرط ألا يُلحق ضرراً بحقوق سائر الشركاء"), بيد أنه لا يكون نافذاً في مواجهة بقية الشركاء، الذين يثبت له الخيار بين إجازته أو المطالبة بفسخه في حدود حصصهم (سوار، 2010: 127-128؛ مبارك، 1996: 38-39)؛ وذلك لأنعدام الولاية على محل العقد فيما يخص حصص الشركاء الذين لم يكونوا طرفاً في العقد (تنص المادة (1711 مدني) على أنه: "يكون التصرف موقوف النفاذ على الإجازة: إذا صدر من فضولي في مال غيره؛ أو من مالك في مال له تعلق به

حق الغير؛ أو من ناقص الأهلية في ماله، وكان تصرفًا دائرًا بين النفع والضرر؛ أو من مكره؛ أو إذا نص القانون على ذلك". وتنص المادة (175 مدنى) على أنه: "1 . إذا أجزى التصرف الموقوف نفذ مستندًا إلى وقت صدوره، واعتبرت الإجازة اللاحقة كالوكالة السابقة. 2 . إذا رفضت الإجازة بطل التصرف". وقد جانب المشرع الصواب عند تقريره جزاء البطلان في حال رفض إجازة العقد الموقوف؛ بالنظر إلى أن هذا الجزاء مكتبس في إطار المدونة المدنية للعقد الذي ليس مشروعًا بأصله ووصفه، أي الباطل (م 168 مدنى). خلافاً للعقد الموقوف؛ إذ هو صحيح في ذاته، وإن كان غير نافذ؛ "لذا تؤثر إحلال عبارة: "عد التصرف في حكم المدحوم بالنسبة لهن تقرر الوقف لصالحه" ، أو عبارة: "عد التصرف كأن لم يكن" ، والعبارة الأخيرة هي التي جرى المشرع على استعمالها في إطار المادة (3/179 مدنى) بقصد خيار الشرط. سوار، 2001: 270).

وبيني على ذلك، أننا نصل إلى نتيجة غاية في الغرابة، وهي أن المشرع تشدد في التصرف في المنقول باشتراطه الإجماع لنفاذ التصرف في مواجهة جميع الشركاء، أكثر من تشدد في التصرف في العقار باشتراطه موافقة الشركاء مالكي ثلاثة أرباع الحصص، وذلك على الرغم من أن العقار يفوق في قيمته وأهميته المنقول بدرجات!

الشريطة الثانية: تعلل اتفاق جميع الشركاء على التصرف في كامل العقار: وهذه شريطة بدھيّة؛ ذلك أن اتفاق جميع الشركاء على إجراء تصرف في العقار الشائع يعد تصرفًا صحيحًا نافذًا مُنْتِجًا لآثاره في حق جميع الشركاء، سواء أكان التصرف ينصب على نقل ملكيّة العقار كله أم جزء منه (البيع والهبة والوصية)، أم على ترتيب حق عينيًّاً أصليًّا عليه (حق ارتفاق)، وأم على ترتيب حق عينيًّاً تبعيًّا عليه (حق الرهن). وما ذلك إلا تأكيد لمبدأ سلطان الإرادة. وقد حرص المشرع على التأكيد على هذه المُسْلَمَة في إطار المادة (95 ملكيّة عقاريّة)، التي تنص على أنه: "يجري التصرف في العقار المملوك على الشيوع باتفاق جميع الشركاء فيه ببيعه، وتوزيع ثمنه بين الشركاء كُلّ حسب حصته في ملكيّته". (لما مقابل لهذا النص في القانون المدني، ولكن ما جاء به يُعد تطبيقاً للقواعد العامة)

الشريطة الثالثة: أن يكون التصرف المزاد إجراؤه تصرفًا قانونيًّا: يجب أن يتعلّق التصرف المزاد إجراؤه بتصريف قانوني، كالبيع مثلاً. أمّا التصرف المادي في العقار، كالبناء أو الهدى، فلا يملك أكثرية الشركاء أياً كانت أنصبّتهم القيام به وفقاً للقواعد العامة؛ "ذلك لأنَّ التصرف المادي بالشيء باستهلاكه أو إعدامه لا يثبت، في حالة الملكيّة الشائعة، إلا للشركاء جميعًا" (سوار، 2010: 127). وبيني على ذلك أنَّه إذا عمد أحد الشركاء، أو أغلبّهم وتصرف في العقار تصريفًا ماديًّا، بإهلاكه مثلاً، عد معتبرًا على حقوق باقي الشركاء، ونهضت مسؤوليته في مواجهتهم (أبو السعود، 1997: 91-90).

الشريطة الرابعة: أن يكون التصرف المزاد إجراؤه ناقلاً للملكية؛ إن الهدف من إباحة المشرع للشركاء مالكي ثلاثة أرباع الحصص التصرف في العقار هو إنهاء حالة الشيوع؛ ومن ثم، فلا يتصور إنهاء جذريًّا لحالة الشيوع إلا في إطار التصرفات الناقلة للملكية العقار الشائع.

ولم يأت، المشرع على ذكر هذه الشريطة صراحة (خلافاً لمسودة المشرع التي كانت تنص على ذلك صراحة. حيث كانت الفقرة من المادة (82) من مسودة مشروع قانون الملكيّة العقاريّة تنص على أنه: "إذا تعلل اتفاق جميع الشركاء على التصرف بالعقار المملوك على الشيوع، وتواترت أسباب قوّة تدعو إلى التصرف به لإنهاء حالة الشيوع في ملكيّته، فيجوز لمالك (3/4) ثلاثة أرباع الحصص فيه أن يتقدّموا إلى مدير التسجيل بطلب للتصريف به، باليبيع أو أي تصرف آخر ناقل للملكية..."); بيد أنّها تستفاد ضمناً من طريقين: الأول: دلالة عنوان الفصل الخامس، الذي جاء موسوماً بـ"إزالة الشيوع": ممّا يعني أنَّ المشرع خصّ هذا الفصل لمعالجة الأحكام الناظمة لإنهاء حالة الشيوع. أمّا الطريق الثاني: العبارة التي جاءت في صدر الفقرة الأولى من المادة (96): "إذا تعلل اتفاق جميع الشركاء على التصرف في العقار المملوك على الشيوع ببيعه...، فالملاحظ أنَّ المشرع أتى على ذكر "البيع"، وهو المثال الأوضح للتصرفات الناقلة للملكية، مع مراعاة أنَّ المشرع أتى على ذكر تصريف واحد هو البيع، والذي يظهر أنَّ هذا إنما جاء على سبيل المثال، لا الحصر، وهذا يُعد قيداً أكثرىً؛ بالنظر إلى أنَّ البيع هو أكثر التصرفات انتشاراً في الواقع العملي.

وبناءً على ذلك، فإنَّ هذه الطريقة لا يمكن اللجوء إليها بغية ترتيب حق عينيًّاً أصليًّا على العقار، أو ترتيب حق عينيًّاً تبعيًّا عليه. بالنظر إلى أنَّ هذه التصرفات ليست من التصرفات الناقلة لحق الملكية؛ كونها لا تؤدي إلى إنهاء حالة الشيوع. ومن هنا، تبقى مثل هذه التصرفات خاضعة للقواعد العامة. فإذا ما تصرف أحد الشركاء، أو أغلبّهم، في العقار الشائع كله أو في مقدار يزيد على حصته الشائعة فيه بتقرير حق عينيًّاً أصليًّا (حق ارتفاق)، يقول الدكتور سوار رحمة الله: "في الملكيّة الشائعة، ليس لأحد الشركاء أن ينفرد في تقرير حق الارتفاع، وإلا كان تصريفه موقوفاً على إجازة باقي الشركاء، أو وقوع العقار المُنْقل بالارتفاع في نصيّه عند القسمة". (442: 1999)، أو بتقرير حق عينيًّاً تبعيًّا على العقار (حق الرهن). حيث يسمح المشرع للشريك برهن حصته الشائعة، فقط، دون أن يمتد ذلك إلى حصص باقي الشركاء، تنص الفقرة الأولى من المادة (1331 مدنى) على أنه: "للشريك في عقار شائع أن يرهن حصته، ويتحول الرهن بعد القسمة إلى الحصة المفرزة التي تقع في نصيّه". ولا مقابل لهذا النص في قانون الملكيّة العقاريّة، فإنَّ تصريفه هذا يكون صادراً من غير مالك بالنسبة إلى ما زاد على حصته الشائعة فيه. ومن ثم، يكون هذا التصرف صحيحاً نافذاً فيما بين طرفيه في الحصة التي يملكها الشريك المُتصِّرف (م 1031/1 مدنى)، وموقوف النفاذ على إجازة باقي الشركاء بالنسبة إلى ما زاد على حصته الشريك المُتصِّرف؛ لأنّهم يُعدون من غير في هذا التصرف بالنسبة إلى حصصهم الشائعة في العقار (م 171: 175 مدنى).

**الشريطة الخامسة:** أن ينصب التصرف على كامل العقار الشائع: لم ينص المشرع على هذه الشريطة صراحة، بيد أنها تستفاد ضمناً بالنظر إلى مقصود المشرع من الفصل الخامس، الذي جاء موسوماً بـ"إزالة الشيوع": فمراد المشرع هنا هو إنهاء حالة الشيوع بشكل جذري، وهذا لا يتصور إلا إذا تم التصرف في كامل العقار.

ويتبين على ذلك، أنه لا يجوز للأكثرية الشركاء المالكين لثلاثة أرباع الحصص أن بطلوا التصرف في جزء من العقار، قل أو كثُر، حتى وإن قامت أسباب قوية تُسْوَغ مثل هذا التصرف؛ ذلك أن التصرف في جزء من العقار لا يؤدي إلى إنهاء حالة الشيوع، وليس هذا هدف المشرع، في هذا المقام.

**الشريطة السادسة:** أن تكون الحصص المتبقية غير قابلة للقسمة مُنفردة أو مُجتمعة: فإذا كانت حصص الأقلية قابلة للقسمة مُنفردة بمعنى بجوز إفراز حصّة كل شريك بسند مُستقل أو على الأقل أن تكون حصص الأقلية بمجموعها قابلة للإفراز عن طريق تجميدها بسند تسجيل مُستقل، فلا يجوز إجراء التصرف في كامل العقار. (تنص الفقرة الأولى من المادة (113 ملكية عقارية) على أنه: "أ. مع مراعاة أحكام قانون تنظيم المدن، والقرى، والأبنية، وأي تشرعيات أخرى، وأحكام النظام الصادر بالاستناد للمادة (120) من هذا القانون، تُعد الحصّة قابلة للقسمة إذا كانت المنفعة المقصودة منها لا تفوت بالقسمة")

ومثال ذلك أن تكون مساحة العقار اثنا عشر دونماً ونوعه تنظيم (أ/ الحد الأدنى الإفرازي ألف متر) وهو مملوك لاثني عشر شريكاً على التساوي. فهنا لا يجوز للأكثرية التصرف فيه كون حصّة كل شريك قابلة للقسمة بمفردها. وكذا لو كان الحد الأدنى الإفرازي في مثل: هذا العقار أربعة دونمات فلما تملك الأكثريّة (من يملكون ثمانية دونمات) التصرف في كامل العقار كون الحصص المتبقية (أربعة دونمات) قابلة للقسمة مُجتمعة في سند تسجيل واحد.

ويظهر من هذه الشريطة أننا نصل إلى النتيجة ذاتها في قسمة العقار المشترك في إطار المادة (113 ملكية عقارية)، فوفقاً لهذا النص فإنه إذا جرت قسمة العقار الشائع، وكان هناك حصّة، أو حصص، غير قابلة للقسمة مُنفردة أو مُجتمعة، فيُصّار إلى بيع هذه الحصّة، أو الحصص، بالزاد بين الشركاء أصحاب الحصص القابلة للقسمة، فإن رفضوا ذلك، فيُصّار إلى بيع العقار كاملاً بالزاد العلني. وبعبارة أخرى، إن البقاء في الشيوع بالنسبة إلى هذه الحصص غير القابلة للقسمة مُجتمعة أو مُنفردة، سيترتب عليه مالاً أننا سنصل في الأحوال كُلّها جمِيعاً إلى بيع هذه الحصص. فيكون المشرع بسماحه للأكثرية الشركاء ببيع العقار كاملاً، قد سهل من طرف خفي مسألة إزالة الشيوع جذرياً، ووصل إلى النتيجة ذاتها في حال الترخيص إلى حين أن تتم قسمة العقار (وهذا المعنى يمكن أن يستفاد من منطوق المادتين (1043؛ 1044 مدني)، حيث تنص الأولى على أنه: "يجب أن يكون المال المشترك قابلاً للقسمة؛ بحيث لا تفوت المنفعة المقصودة منه بالقسمة". كما تنص الثانية على أنه: "إذا تعددت القسمة عيناً، أو كان من شأنها إحداث ضرر أو نقص كبير في قيمة العين المراد قسمتها، جاز لأيٍ من الشريكين بيع حصّته للأخر؛ أو أن يطلب من المحكمة بيعها بالطريق المبينة في القانون". وجاء في المذكّرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني تعليقاً على نص المادة (1044 مدني): "القسمة قضاء لا تجري في العين إذا كان تبعيضاً يضر بالعين، أو يهدى المنفعة المقصودة منها؛ لأن الإجبار على القسمة شُرُع لتحقيق المنفعة، فإذا تعدد تحقيق المنفعة، وتعذر بالتالي على الشريكين الاستمرار في الانتفاع بالعين؛ جاز لأيٍ مما يبع نصيبيه للأخر، أو أن يطلب من المحكمة بيعها على أن يقتصر البيع (المُزايدة) على الشركاء فقط، إذا هم طلبوا ذلك". (ج 2، إعداد المكتب الفني لنقابة المحامين، عمان، 2000، ص 713).

ويقول الدكتور سعيد مبارك. رحمة الله. تعليقاً على نص المادة (1044 مدني): "... إن المحكمة تقوم بقسمة المال الشائع، بناءً على طلب أحد الشركاء، إذا كان قابلاً للقسمة العينية، أمّا إذا ثبت بأنَّ المال الشائع غير قابل للقسمة العينية، ومن شأن القسمة العينية إحداث ضرر كبير في قيمة المال الشائع؛ فتجري القسمة عن طريق البيع، حيث لأيٍ من الشركاء بيع حصّته للأخر أو طلب بيعها بواسطة المحكمة". (1996: ص 55).

وبناءً، يكون تصرف أكثرية الشركاء في كامل العقار الشائع وسيلة تُؤدي إلى قسمة العقار الشائع ولكن بأسلوب مُغایر.

## المطلب الثاني

### الشريطة الموضوعية الخاصة

تتمحور هذه الشريطة في وجوب أن يتم تقديم طلب إجراء التصرف من الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع الحصص في العقار الشائع. وهذه الشريطة جوهرية أساسية في هذا الإطار؛ فيجب حتى يكون طلب التصرف في كامل العقار الشائع مقبولاً أن يتم تقديمها من قبل الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع الحصص (خلافاً للقانون المدني الذي يشرط لصحة التصرف الناكل لملكية العقار المملوك على الشيوع اتفاق جميع الشركاء على ذلك، بحيث إذا رفض أحدهم ذلك. بغض النظر عن مقدار حصّته). فلا يعد بوسط الشركاء إجراء التصرف. سوار، 2010: 132). وأمّا إذا قُيّم الطلب من ملوك حصصاً أقل من هذه النسبة فلا يُعد مثل هذا التصرف نافذاً في مواجهة الشركاء الآخرين (وقد رسم المشرع طريقاً خاصاً مثل هذا الفرض. (ر) (أمر المفرد المذكور من رأي، بمعنى انظر): م 96/2؛ م 97 ملكية عقارية)).

وبالنظر إلى أن المشرع منح الأكثريّة حق التصرف في كامل العقار، دون أن يكون لاعتراض الأقلية أثر في وقف مثل هذا التصرف؛ فبذا تُعد الأكثريّة عند مباشرتها مثل هذه التصرفات أصلية عن نفسها ونائبة نيابة قانونية عن باقي الشركاء (وقد أتى واضع القانون المدني على صورة مثل هذه

النيابة القانونية في إطار الملكية الشائعة؛ حين سمح لأي شريك. مهما بلغ مقدار حصته. أن يقوم بما يلزم لحفظ المال الشائع، وله بعد ذلك أن يرجع بما أنفق على بقية الشركاء كُلُّ بقدر حصته، ولو قام بمثل هذه الأعمال دون موافقتهم، كونه نائبًا نيابة قانونية عنهم. تنص المادة (1036) على أنه: "لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتَّخذ من الوسائل ما يحفظ المال المشترك، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء". وتنص المادة (1037) على أن: "نفقات إدارة المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه، وسائر التكاليف الناتجة عن الشيوع أو المقررة على المال، يتحمّلها جميع الشركاء كُلُّ بقدر حصته". سوار، 2010: 125؛ ذلك أن القانون هو من خوّلها الحق بالانفراد القيام بأعمال التصرف هذه. (رَقْبِيًّا من هذا المعنى: أبو السعود، 1997: 92).

والسؤال الذي يُثار في هذا المقام هل يكفي أن يكون المالك لثلاثة أرباع الحصص شريًّا واحدًا، أم يُشترط أن يكون أكثر من شريك؟ ظاهر النص يُفيد أنَّه يجب أن تكون هذه الحصص مملوكة لأكثر من شريك، بدليل قول المشرع: "ماليٰ (4/3) ثلاثة أرباع الحصص في العقار"، ولفظة: "ماليٰ" جمع، وبما أنَّ أقلَّ الجمع في العربية اثنان، فيجب أن يُقدم الطلب من المالكين اثنين على الأقل.

ولكن الذي يظهر أنَّ المشرع إنما أراد ربط هذه الأكثريَّة بمعيار مقدار الحصص (قيمة الأنصبة) لا بعدد الشركاء. فالعبرة إِذَا تكون بالنظر إلى مقدار الحصص بغض النظر عن عدد الشركاء (ورفعًا لمثل هذا الالتباس حبذا لو أنَّ المشرع كان أكثر وضوحاً في هذا المقام، على غرار ما فعل واضع المدونة المدنيَّة عندما اشترط لصحَّة ممارسة أعمال الإِدارة غير المعتادة موافقة الشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع الحصص، وأنَّ العبرة بالأغلبية تكون بالنظر إلى قيمة الأنصبة). تمييز حقوق 2011/3627، تاريخ الفصل: 29/2/2012، منشورات قسطاس (نفاذ عقد إِجارة لكامل عقار مملوك وتعتبر الأغلبية بقيمة الأنصبة). تمييز حقوق (هـ. 1323/1994)، تاريخ الفصل: 22/2/1995، منشورات قسطاس؛ ذلك أنَّ غاية المُشروع الأبعد هي على الشيوع في حق جميع الشركاء، أبْرمه شريك واحد يملك أغلبية الحصص). تقول المحكمة: "إنَّ المُدعي شريك ومالك لأغلبية الحصص في العقار المشترك وقد أَجَرَ العقار المشترك كاملاً، وليس حصته فقط. فإنَّ هذه الإِجارة مُنعِّدة في حق الشركاء جميعاً وحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصبة عملاً بالمادة (1034) من القانون المدني التي تعتبر رأي الشريك المالك لأغلبية الحصص في الملك الشائع ملِزمًا لشركائه فيما يتعلق بإِدارة المال المشترك". رَ المعنى عينَه: تمييز حقوق (هـ. 1323/1994)، تاريخ الفصل: 22/2/1995، منشورات قسطاس؛ ذلك أنَّ غاية المُشروع الأبعد هي التخلُّص من حالة الشيوع، وإن تمَّ التضحية برأي الأقلية، وهذه الغاية لا تتحقَّق إِلا بجعل مناط الأكثريَّة مُرْتَبًا بمقدار الحصص (ثلاثة أرباع) لا بعد الشركاء وهنا يمكن أن نرتكن إلى القانون المقارن في تفسير هذا النص، حيث صُرِّرت المادة (832) مدنيًّا مصرية. المقابلة في فكرتها العامة. لنص المادة (96/1) ملكيَّة عقارية أردنية بعبارة: "للشركاء، الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع...". حيث يقول الدكتور السهوري. رحمة الله. عند بيانه للمقصود بالأكثريَّة: "الأغلبية اللازمَة لتقرير التصرف في المال الشائع... ويُشترط القانون أن تكون هذه الأغلبية هي عدد من الشركاء يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع... والعدد الذي يملك هذا القدر من المال الشائع قد يكون كثيًّا أو قليلاً، بل قد يكون شريًّا واحدًا. فإذا ملك شريك ثلاثة أرباع المال الشائع، كان له أن يُقرِّر وحده التصرف في هذا المال" (ج 8، 840. رَأَيْه: طلبة، 2018: 15).

وبناءً على ذلك، يمكن القول: إنَّه إذا كان أحد الشركاء يملك مُنفِّرًا ثلاثة أرباع الحصص، أو أكثر، فيستطيع أن يُقدم طلباً للتصُّرف في كامل العقار الشائع (وهذا ما قضى به المُشروع اليماني بعبارة واضحة. حيث تنص المادة (1193) مدنيًّا يمنيًّا على أنَّه: "إِذا كانت الشركة في المال بين اثنين مُنافِضة، وكان المال ممَّا لا يقبل القسمة بدون ضرر، ورغم أحدهما في التصرف فيه، اعتُبر ذلك في حكم رغبة الأغلبية...").

خلافاً للمُشروع الكوبي الذي حظر ذلك صراحة. تنص المادة (828) مدنيًّا كوفيًّا على أنَّه: "في الحالات التي ينصُّ فيها القانون على حقَّ أغلبية الشركاء في الإِدارة غير المعتادة أو التصرف، لا تتوافَر الأغلبية في شريك واحد مهما بلغت حصته في المال". أبو الليل، 1990: 148. وعلى هذا النهج سار أخوه البحريني (م 787 مدنيًّا بحرينيًّا).

ويُرِزق تساؤل آخر هنا: هل يُشترط أن يتمَّ التصرف لجنبِيِّ أم يجوز أن يتمَّ التصرف لأحد الشركاء؟ أَغفل المُشروع الإِجابة عن هذا التساؤل. والذي يظهر أنَّه يستوي أن يتمَّ التصرف لأحد الشركاء المُشتَاعِين أم لجنبِيِّ؛ ذلك أنَّ المُشروع اشترط توافر أكثرية الشركاء ماليٰ ثلاثة أرباع الحصص عند تقديم الطلب إلى مدير التسجيل، بمعنى أنَّ هذه الأكثريَّة مطلوبة ابتداء لغایات قبول الطلب، دون النظر إلى شخص المُتَصَرِّف إِليه. هذا من جهة، ومن جهة أخرى، إنَّ غاية المُشروع من استحداث هذه الوسيلة هي التخلُّص من حالة الشيوع القائمة، أي أنَّ المُشروع ربط هذه الآلية بمعيار موضوعي هو إِنْهاء حالة الشيوع، وهذا كما يتحقق في الشخص الأجنبي يمكن أن يتحقق بشخص أحد الشركاء، لا بل ربما أنَّ التصرف في كامل العقار لأحد الشركاء أَسْهَل من الناحية العمليَّة من التصرف فيه لجنبِيِّ.

وأيًّا من كان شخص المُتَصَرِّف إِليه، أَجنبِيًّا أم شريًّا، فإنَّ التصرف في كامل العقار وفق هذه الآلية لا يُثْبِت للأقلية المُعَرِّضة حقَّ تملك العقار المبيع بالشفعية؛ والقول بغير ذلك قد يترَّبَّ عليه تعطيل إِزالة الشيوع عن طريق التصرف في كامل العقار، لا سيَّما عند تعدد الشفعاء، إذ ثبتت لُكِّل واحد منهم المُطالبة بِتَمْلِك العقار المُتَصَرِّف فيه عن طريق الشفعية، فيعود العقار سيرته الأولى ملكيَّة شائعة كما كان.

ويبدو أنَّ واضح قانون الملكيَّة العقاريَّة قد ذهل عن إِبراد هذه الحالة ضمن عداد الحالات التي لا يجوز فيها ممارسة حقَّ الشفعة. وهذا خلل

يجدر الإسراع بمعالجته؛ لا سيما أن هذه الحالات قد أوردها المشرع على سبيل الحصر في إطار الفقرة الخامسة من المادة (14) من هذا القانون. وتتجدر الإشارة أخيراً، إلى أن المشرع لا يشترط توافر أهلية أداء كاملة في أي من الشركاء (الأكثريَّة أم الأقلية)، فيستوي أن يكون بين أيٍ من الشركاء من هو ناقص أهلية أو عديمها أو غائب أو مفقود، حيث تنص المادة (99 ملكيَّة عقاريَّة) على أنه: "يجري التصرف في العقار المملوك على الشيوع وفق أحكام المادتين (96) و(97) من هذا القانون، سواءً كان بين الشركاء ناقص أهلية أم فاقداً أم غائب أم مفقود (هذا، ولم يكن المشرع منسجمًا مع نفسه في هذا المقام؛ حيث حظر إجراء القسمة الرضائيَّة. أثناء القيام بأعمال التسوية، إذا كان بين الشركاء ناقص أهلية أو عديمها أو غائب أو مفقود، وهذا الصورة أولى بالرعاية من تلك المبسوطة في المتن؛ كونها تهدف إلى إزالة حالة الشيوع في مرحلة مبكرة (قبل تحويل العقار إلى عقار تمت تسويته). تنص الفقرة الأولى من المادة (46 ملكيَّة عقاريَّة) على أنه: "أ. يُزال الشيوع، أثناء أعمال التسوية بإذن المدير وبالصورة التي يراها مناسبة، في أي عقار أدعى ملكيَّته أكثر من شخص على الشيوع، ولم يجر تعليق جدول حقوقه، إذا حُدد بآنه قطعة مفرزة، وجرى تثبيته على الخرائط، سواءً أجرت القسمة على عقار واحد أم على أكثر من عقار بقسمة جمع، وذلك على النحو التالي: 1. بقسمة رضائيَّة بين الشركاء المدعين، إذا كانت أسماؤهم قد دُوِّنت في جدول الادعاءات، ولم يكن مُشارًا في أدعائهم بملكية العقار، ولم يكن بينهم ناقص أهلية أو غائب أو مفقود؛ فإن كانت هناك مُنازعة في ادعائهم تلك، فتجري القسمة بين الشركاء المدعين الذين ستدرج أسماؤهم في جدول الحقوق وفقًا لأحكام هذا الفصل. 2. بناءً على طلب خطٍّ من أصحاب (4/3) ثلاثة أرباع الحصص من الشركاء المذكورين في البند (1) من هذه المادة، إذا تعلَّر الاتفاق على القسمة الرضائيَّة بينهم، أو كان بينهم ناقص أهلية أو فاقداً أو غائب أو مفقود)، على أن يُمثل أيًّا من هؤلاء، الولي أو الوصي أو القيم الذي ينوب عنه قانونًا، سواءً في طلب التصرف في العقار أو في الاعتراض عليه، بعد الحصول على إذن بذلك من المحكمة الدينية المختصة (خلافًا للقانون المدني الذي لم يشترط، هنا، طلب القسمة القضائيَّة الحصول على إذن من المحكمة الدينية المختصة. تنص المادة (1041 مدني) على أنه: "1. إذا كان أحد الشركاء غائبًا، أو فاقد الأهلية أو ناقصها، فلا تصحُّ القسمة الرضائيَّة حينئذ. 2. في القسمة القضائيَّة يُمثل الغائب، أو فاقد الأهلية، أو ناقصها، الولي أو الوصي". و موقف واضح المدونة المدنيَّة، هذا، يتسمُ بالمنطق؛ بالنظر إلى أنَّ القضاء يبسّط رقابته على مثل هذا النوع من القسمة. ر هذا المعنى: تميز حقوق 1964/461، تاريخ الفصل: 1965/5/17، منشورات قسطاس؛ تميز حقوق 960/1998، تاريخ الفصل: 1998/6/20، منشورات قسطاس؛ تميز حقوق 783/2007، تاريخ الفصل: 2007/8/13، منشورات قسطاس)." .

#### المبحث الثاني:

##### الشرط الشكليَّة (الإجرائيَّة) لصحة تصرف أكثريَّة الشركاء في كامل العقار

فرض واضح قانون الملكيَّة العقاريَّة، أيضًا، جملة من الشرائط الشكليَّة، لا بدَّ من توافرها، لتحقيق إمكانية التصرف في كامل العقار المملوك على الشيوع. والملاحظ على هذه الشرائط أنها راعت جانب الأكثريَّة طالبة التصرف دون توفير حماية جديَّة للأقلية (المطلب الأول)، خلافًا للتشريفات العربيَّة التي تبيَّنَت هذه الفكرة بمفهومها العام حيث سمحت للأكثريَّة التصرف في كامل المال الشائع إلَّا أنها لم تُغفل في الوقت ذاته مصلحة الأقلية (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول:

##### الشرط الشكليَّة (الإجرائيَّة) في إطار قانون الملكيَّة العقاريَّة

وضع المشرع شريطتين شكليتين يجب مراعاتها تحقيقًا لصحة تصرف الأكثريَّة في كامل العقار الشائع، وتاليًا بيان هاتين الشريطتين: الشرطة الأولى: تقديم طلب إلى مدير التسجيل: يجب لصحة إجراء التصرف في كامل العقار أن تُقدِّم الأكثريَّة طالبة التصرف في العقار طلباً إلى مدير التسجيل، الذي يُحيله بدوره إلى لجنة إزالة الشيوع. ويعُدُّ هذا الإجراء الأول الذي يُصادر إليه من قبل الشركاء الراغبين بالتصرف في كامل العقار.

الشرط الثانية: تبليغ بقية الشركاء (الأقلية) بقرار إجراء التصرف (وقد صدر نظام "التبليغات التي تُجربها لجنة إزالة الشيوع في العقار"، رقم (146) لعام 2019، والذي يُبيَّن آليَّة إجراء التبليغات التي تُجربها لجنة إزالة الشيوع. ومنشور بالجريدة الرسمية، العدد (5599)، بتاريخ: 16/9/2019، ص 5582). يتأيَّدُ هذا الإجراء بعد تقديم الطلب إلى مدير التسجيل، وقبل تسجيل التصرف في العقار لدى دائرة الأراضي والمساحة. ويُؤخَذ على المشرع، هنا، أنه حَدَّ وقت بدء التبليغ، إلَّا أنه أَغْفَلَ تحديد المدة التي يجب خلالها أن يقوم طالب التصرف بإجراء التبليغ، حيث أبْقَى الباب مفتوحًا، والذي يظهر أنَّ بوسع طالب التصرف دائمًا إجراء هذا التبليغ طالما أنَّ الظروف لم تتغيَّر، لا سيَّما استمرار توافر الأكثريَّة المطلوبة.

وأيًّا ما كان عليه الحال، فإنَّ التبليغ إجراء شكليٌّ واجب الاتِّباع، ومن ثَمَّ، فإنه إذا تمَّ إجراء التصرف دون أن يكون مشفوعًا مُسِيقًا بالتبليغ ترَّبَ على ذلك وصم التصرف بالبطلان. ولا يجُرَّ أن يتمَّ التبليغ من غير الأغلبية، "كذلك الحكم، إذا تحقق علم الأقلية بغير طرق الإعلان، فلا يكفي

العلم ولو كان يقيّنا" (طليه، 2018: 16).

وأماماً عن طريقة التبليغ فقد جاءت مطلقة فبإمكان طالب التصرف تبليغ قراره عن طريق إنذار عدليًّا أو بمحض رسالة مسجلة. ويقع على عاتق طالب التصرف (الأكثرية) عبء إثبات أنه قام بتبليغ الشركاء الآخرين بطلب التصرف.

إذاً ما تم تبليغ الأقلية بقرار الأكثرية، تحتم علها اتخاذ موقفها بالإجازة أو الرفض خلال ثلاثة أيام من تاريخ تسجيل الأكثرية للتصرف لدى دائرة الأراضي والمساحة. ويكون أمامهم أحد خيارين: إماً أن يُجيزوا التصرف، وبالإجازة يُصحي التصرف نافذاً في مواجههم، وهذه فرضية لا تُثير أي إشكالية؛ إذ موافقة الأقلية، هنا، تُحمل على وجود إجماع (95 ملكية عقارية). وبالإجازة يثبت للأقلية أن تطلب بحصتها من ثمن العقار المُسْنَى والمُسْجَل لدى دائرة الأراضي. أمّا الخيار الثاني المتاح لهم فهو عدم الإجازة، والتي تكون إما صراحة بالرفض، وإما ضمناً كما لو امتنعوا عن إبداء رأيهم في التصرف خلال مدة الثلاثة أيام من تاريخه لهم، فيُحمل هذا الامتناع على الرفض. وهنا، يكون من حق الأقلية إقامة دعوى لدى محكمة البداية (جدير بالذكر أنَّ اختصاص محكمة البداية التي يقع العقار ضمن دائرة اختصاصها هو اختصاص نوعي (2 ملكية عقارية) للمطالبة بالتعويض عما لحق بهم من ضرر فيما يخص حصصهم من ثمن العقار. ويُشترط لصحة قبول هذه الدعوى أن تُرفع خلال ثلاثة أيام من تاريخ تسجيل الأكثرية للتصرف (وقد كان المشروع في مسودته أكثر وضوحاً منه في صيغته النهائية). إذ كانت الفقرة الثانية من المادة (82) من مشروع قانون الملكية العقارية تنصُّ على أنه: "إذا تعرَّد اتفاق جميع الشركاء على التصرف بالعقار المملوك على الشيوخ، وتواترت أسباب قوية تدعو إلى التصرف به لإنها حالة الشيوخ في ملكيته، فيجوز مالكي (4/3) ثلاثة أرباع الحصص فيه أن يتقدموا إلى مُدير التسجيل بطلب للتصُّرف به، بالبيع أو أي تصُّرف آخر ناقل للملكية، على أن يُبلغ طلبهم هذا إلى بقية الشركاء بإنذار عدليٍّ، فإن أجازوه نفذ التصرف، وإن لم يُجيزوه كان لهم الاعتراض على هذا الطلب لدى المحكمة المُختصَّة خلال (30) ثلاثة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبلغهم طلب التصرف بالعقار"). مع مراعاة أن هذه المدة هي مدة سقوط، لا مدة مرور زمان (تقادم)، ومن ثم، فلا تخضع للوقف أو الانقطاع (يكمن الفارق الرئيس بين مدة مرور الزمان (التقادم) ومدة السقوط، في أنَّ مدة مرور الزمان (التقادم) وضعها المشرع لحماية الأوضاع المستقرة أو للضرر على يد الدائن المُهمل. حين أنَّ مدة السقوط هي مواعيد حتمية، جاءت لتحديد الوقت الذي يجب أن يتم خلاله حتماً استعمال حقٍ أو رخصة قررها القانون، فإن فاتت هذه المواعيد سقط الحق في استعمال الرخصة أو الحق المُقرَّر قانوناً. ومن هنا، يجب على القاضي إثارة مدة السقوط من تلقاء نفسه، حتى ولو لم يتمسَّك الخصم بها، خلافاً لمدة مرور الزمان (التقادم) التي يجب على الخصم أن يتمسَّك بها. السنوري، ج 3: 1000. رَهذا المعنى: تميز حقوق 559/2006، تاريخ الفصل: 2006/3/30، منشورات قسطاس؛ تميز حقوق (هـ): 2888، تاريخ الفصل: 2018/12/31، منشورات قسطاس). أمّا إذا لم تقم الأقلية برفع دعوى المطالبة بالتعويض خلال ثلاثة أيام من تاريخ تسجيل التصرف لدى دائرة الأراضي، فيسقط حقهم برفع الدعوى.

ويُؤخذ على المشرع أنه ألزم الأقلية في المطالبة بما يُقابل حصصهم على أساس الثمن المُسْنَى، لا ثمن المثل. وهذا اعتداء صارخ على حقوقهم، وكان قميئاً بالمشروع إعطاءهم الخيار في المطالبة بالتعويض على أساس ثمن المثل الذي يُقدّر عن طريق الخبرة بالنظر إلى قيمة العقار شائعاً لا مفرزاً، بطبيعة الحال، إن قرروا أنَّ الثمن المُسْنَى مجحف بأن شابه غيرَ فاحشٍ. وذلك درءاً لشهمة التواطؤ بين الأكثرية والتصُّرف إليه (المُشتري، مثلاً). وهذا أدعى إلى العدالة لا سيماً أنَّ هنا أماماً صورة من صور نزع الملكية الخاصة جبراً على مالكها.

وهذه النتيجة تستفاد من عبارة المشرع: "ولهم إقامة دعوى للمطالبة بالتعويض عما لحق بهم من ضرر فيما يخص حصصهم من ثمن العقار". لفظة "ثمن" هنا جاءت مطلقة فتحمل على الثمن المُسْنَى؛ بالنظر إلى أنَّ المشرع لم يستخدم عبارة "قيمة العقار"، أو "ثمن المثل". وينتفي على كُلِّ ذلك، أنَّ اعتراض الأقلية من عدمه على تصُّرف الأكثرية في كامل العقار هو اعتراض نظريٍّ لا وزن له، ولم يأخذ مصلحة الأقلية بأدنى نظر أو تقدير؛ كونه يُؤدي إلى نتيجة واحدة وهي الحصول على مقابل حصصهم من الثمن المُسْنَى في الأحوال كُلِّها جمِيعاً. لا بل على العكس من ذلك تماماً، فإنَّ قيام الأقلية برفع دعوى سيكون وبالاً عليهم كونهم سيحصلون على حصصهم من الثمن بعد فترة أطول بالنظر إلى المدة التي تأخذها إجراءات الدعوى، بخلاف عدم رفعها إذ سيحصلون على ما يُقابل حصصهم من الثمن مُباشِرة دون عناء الانتظار الذي لا طائل من ورائه.

وهذا من جهة أخرى، فإنَّ الملاحظ أنَّ المشرع سلب من المحكمة أيَّ سلطة سواه في تقدير ثمن المثل للعقار المتصرف فيه، حيث قصر دورها على تقدير التعويض الذي يستحقه الشريك المُعترض، فقط، أي بما يُقابل حصصه من الثمن المُسْنَى لا غير. وكذا، سلب صلاحيتها في تقدير التصرف من حيث كونه ضاراً بمصلحة الشركاء من عدمه، على غرار ما فعلت التشريعات المُقارنة، وفق ما سنرى.

وعلى الرغم من أنَّ المشرع قد رفع ما عساه يلحق بالأكثرية من ضرر حال البقاء في الشيوخ، وهذا عدل، تطبيقاً للقاعدة الفقهية القاضية بأنَّه: "لا ضرر ولا ضرار، والضرر يُزال" (62 مدني)، إلا أنَّ هذه القاعدة مُقيَّدة بأُخْرٍ تقضي بأنَّ: "الضرر لا يُزال بمثله" (25 مجلة) (يقول الشيخ أحمد الزرقا. رحمه الله. مُعَقِّداً على هذه القاعدة: "الضرر لا يُزال بمثله، ولا بما هو فوقه بالأولى، بل بما هو دونه. هذه المادة تصلح أن تكون قيضاً للمادة 20/ "الضرر يُزال" أي إلا إذا كانت إزالته لا تيسِّر إلا بأخذ ضرر مثله على الغير، فحينئذ لا يُرْفع بل يُجَرَّ بقدر الإمكان". 2012: 195. رَ المعنى.

ذاته، زيدان، 2014: 88). ومن ثم، يكون المشرع قد أَلْحَقَ بالأخْلِيقَيةَ كَانَ بِالْوَسْعِ رَفْعَهُ بِمَنْحِمِ الْحَقِّ بِالْمُطَالَبَةِ بِالْتَّعْوِيْضِ عَلَى أَسَاسِ مِنْ ثَمَنِ الْمُتَلَّ.

وَالَّذِي يَظْهِرُ أَنَّ نَصَّ الْفَقْرَةِ الْأُولَى مِنَ الْمَادَةِ (96 مِلْكَيَّةِ عَقَارَيَّة) بِصِيغَتِهِ الْحَالِيَّةِ مُنْتَقَدَّ، ذَلِكَ أَنَّ الْمَشْرِعَ اعْتَدَ أَنَّ تَصْرِيفَ الْأَكْثَرَيَّةِ يُعَدُّ نَافِدًا فِي حَقِّ الْأَخْلِيقَيَّةِ فِي الْأَحْوَالِ كُلِّهَا جَمِيعًا، سَوَاءً أَبَدُوا رَفْضَهُمْ أَمْ امْتَنَعُوا عَنِ إِبْدَاءِ رَأِيِّهِمْ؛ وَكَانَ الْمَشْرِعُ عِنْدَمَا أَلْرَمَ الْأَكْثَرَيَّةَ بِإِبْلَاغِ الْأَخْلِيقَيَّةِ بِإِحْرَاءِ التَّصْرِيفِ إِنَّمَا جَاءَ لِإِضْفَاءِ نَاحِيَّةِ تَجْمِيلَةِ الْلِّنْصَنْ، مَعَ اخْتِلَافِ طَفِيفٍ، وَهُوَ أَنَّ الْأَخْلِيقَيَّةَ إِنْ أَحْزَتَ التَّصْرِيفَ تَأْخِذُ مُبَاشِرَةً جُزْءًا مِنَ الْثَّمَنِ الْمُسَسِّيِّ فِي الْعَدْدِ وَفِي نَسْبَةِ حُصُصِهِمْ فِي الْعَقَارِ، إِنْذَا مَا رَفَضَتْ أَوْ امْتَنَعَتْ عَنِ إِبْدَاءِ رَأِيِّهَا فَيُكَوِّنُ الْعَدْدُ غَيْرَ نَافِدٍ فِي حَقِّهِمْ مِنْ جَهَةِ الْثَّمَنِ، فَقَطْ، وَيُثْبِتُ لَهَا الْمُطَالَبَةُ بِمَا يُقَابِلُ حُصُصَهَا مِنَ الْثَّمَنِ الْمُسَسِّيِّ، أَيْضًا، وَلَكِنْ عَنْ طَرِيقِ الْمَحْكَمَةِ!

وَيَرِدُ عَلَى مَوْقِفِ الْمَشْرِعِ فِي إِطَارِ قَانُونِ الْمُلْكَيَّةِ الْعَقَارَيَّةِ عَدْمِ اِنْسِجَامِهِ الْبَيْتَةَ مَعَ مَوْقِفِ وَاضِعِ الْمُلْوَنَةِ الْمَدِيَّةِ الَّذِي أَخْضَعَ قَرَارَاتِ الشَّرْكَاءِ الَّذِينِ يَمْلَكُونَ ثَلَاثَةً أَرْبَاعَ الْمَالِ الشَّائِعَ عِنْدَ قِيَامِهِمْ بِأَعْمَالِ الْإِدَارَةِ غَيْرِ الْمُعَتَادَةِ. وَهِيَ مِنْ قَبْلِ التَّصْرِيفَاتِ الْمَادِيَّةِ لِرَقَابَةِ الْقَضَاءِ (سَوَار، 2010: 123؛ مُبَارَك، 1996: 46)، حِينَ أَنَّهُ اكْتَفَى فِي قَانُونِ الْمُلْكَيَّةِ الْعَقَارَيَّةِ بِرَقَابَةِ شَكْلَيَّةِ لِلْقَضَاءِ، عَلَى الرَّغْمِ مِنْ أَنَّ التَّصْرِيفَ فِي كَامِلِ الْعَقَارِ. وَهُوَ مِنْ قَبْلِ التَّصْرِيفَاتِ الْقَانُونِيَّةِ. أَشَدُّ خُطْرَةً مِنْ أَعْمَالِ الْإِدَارَةِ غَيْرِ الْمُعَتَادَةِ! (وَالْأَمْرُ ذَاتُهُ يَصُدِّقُ عَلَى قَسْمَةِ الْمُهَايَاةِ الْرَّضَائِيَّةِ الَّتِي اشْتَرَطَتِ الْمَشْرِعُ لِهُوَضُبُّهَا إِلَيْهِ الْإِجْمَاعِ. عَلَى الرَّغْمِ مِنْ كَوْنِهَا مِنْ أَعْمَالِ الْإِدَارَةِ الْمُعَتَادَةِ.. وَعِنْدِهِمْ تَحْقِيقُهُ فَيُصَارُ إِلَى قَسْمَةِ الْمُهَايَاةِ الْقَضَائِيَّةِ. يَقُولُ الْدَّكْتُورُ سَوَارُ رَحْمَهُ اللَّهُ: "الْمُهَايَاةُ الْإِتِّفَاقِيَّةُ: وَهِيَ تَتَحَقَّقُ بِإِجْمَاعِ الشَّرْكَاءِ... وَيُلَاحِظُ أَنَّ اشْتَرَاطَ الْإِجْمَاعِ هُنْجَا عَلَى خَلَافِ الْأَصْلِ الْمُتَرْفِعِ فِي إِدَارَةِ الْمَالِ الشَّائِعِ حِينَ تَكْفِيُ الْأَغْلِيَّةُ... (م 1034 مَدِيَّيِّي).") 2010: 114. رَقِبَّاً مِنْ هَذَا الْمَعْنَى: مُبَارَك، 1996: 43. وَهُنَّا، نَلَحِظُ أَنَّ الْمَشْرِعَ قَدْ تَشَدَّدَ فِي قَسْمَةِ الْمُهَايَاةِ الْرَّضَائِيَّةِ، وَهِيَ قَسْمَةُ مَنْفَعَةِ مِلْكِ الْمَالِ، وَعَلَى سَبِيلِ التَّأْكِيدِ، وَتَخَفَّفَ فِي التَّصْرِيفِ فِي كَامِلِ الْعَقَارِ وَهِيَ إِزَالَةِ جَنِيَّةِ الْشَّيْوَعِ

وَبِذَلِكِ، يَكُونُ الْمَشْرِعُ قَدْ وَفَرَ حِمَايَةً أَكْبَرَ لِلْأَخْلِيقَيَّةِ عَنْ تَقْرِيرِ الْأَكْثَرَيَّةِ الْعَقَارِيَّةِ الْقِيَامِ بِأَعْمَالِ الْإِدَارَةِ غَيْرِ الْمُعَتَادَةِ؛ بِالسَّمَاحِ لَهُمْ بِالاعتراضِ لِدِيِ الْمَحْكَمَةِ (خَلَافًا لِلْمَشْرِعِ الْمَصْرِيِّ). وَمِنْ حَذْوَهُ، الَّذِي سَاوَى بَيْنَ أَعْمَالِ التَّصْرِيفِ وَأَعْمَالِ الْإِدَارَةِ غَيْرِ الْمُعَتَادَةِ فِي أَكْثَرِ مِنْ جَانِبِ، أَهْمَمُهَا: اشْتَرَاطُ مُوافَقَةِ أَكْثَرَيَّةِ الشَّرْكَاءِ الَّذِينِ يَمْلَكُونَ عَلَى الْأَقْلَى ثَلَاثَةً أَرْبَاعَ الْحُصُصِ فِي كَلِمَهَا؛ وَإِخْضَاعُهُمَا لِرَقَابَةِ الْقَضَاءِ مِنْ حِيَّثِ إِحْزاَةِ التَّصْرِيفِ مِنْ عَدْمِهِ. زَكِي، 1978: 128. 129؛ 131. 133. تَنَصُّ الْمَادَةِ (1035 مَدِيَّيِّي) عَلَى أَنَّهُ: "1. لِلشَّرْكَاءِ الَّذِينِ يَمْلَكُونَ عَلَى الْأَقْلَى ثَلَاثَةً أَرْبَاعَ الْمَالِ الشَّائِعِ، أَنْ يَقْرِبُوا فِي سَبِيلِ تَحْسِينِ الْإِنْتَفَاعِ بِهِذَا الْمَالِ مِنَ التَّغْيِيرَاتِ الْأَسَاسِيَّةِ وَالْتَّعْدِيلِ فِي الْغَرْضِ الَّذِي أَعْدَدَ لَهُ، مَا يَخْرُجُ عَنِ حَدُودِ الْإِدَارَةِ الْمُعَتَادَةِ، عَلَى أَنْ يُلْغِيُوْا قَرَارَاهُمْ إِلَى باقِيِ الْشَّرْكَاءِ بِإِعْذَارِ رَسْعِيِّ، وَلَنْ يَخْلُفُ مِنْ هُؤُلَاءِ حَقِّ الرَّجُوعِ إِلَى الْمَحْكَمَةِ خَلَالِ شَهْرَيْنِ مِنْ تَارِيَخِ التَّبْلِيْغِ. 2. وَلِلْمَحْكَمَةِ عَنْدِ الرَّجُوعِ إِلَيْهَا. إِذَا وَافَقَتْ عَلَى قَرَارِ تَلْكِ الْأَغْلِيَّةِ، أَنْ تُقَرِّرَ مَعَ هَذَا مَا تَرَاهُ مُنَاسِبًا مِنَ التَّدَابِيرِ، وَلَهَا بِوْجَهِ خَاصَّٰ أَنْ تُقَرِّرَ إِعْطَاءِ الْمُخَالِفِ مِنَ الْشَّرْكَاءِ كَفَالَةً تَضْمِنُ الْوَفَاءَ بِمَا قَدْ يُسْتَحِقُ مِنَ التَّعْوِيْضَاتِ".

#### المطلب الثاني:

مَوْقِفُ التَّشْرِيعَاتِ الْعَرَبِيَّةِ مِنْ تَصْرِيفِ أَغْلِيَّةِ الشَّرْكَاءِ فِي كَامِلِ الْمَالِ الشَّائِعِ

انْقَسَمَتِ التَّشْرِيعَاتِ الْعَرَبِيَّةِ إِذَا مَسَأَلَةُ حَقِّ الشَّرْكَاءِ الَّذِينِ يَمْلَكُونَ أَغْلِيَّةِ الْحُصُصِ فِي التَّصْرِيفِ فِي كَامِلِ الْمَالِ الْمُمْلَوِّكِ عَلَى الشَّيْوَعِ إِلَى ثَلَاثَ طَوَافَنِ:

الطَّائِفَةُ الْأُولَى: التَّرَمَّتِ الصِّمَتُ عَنْ مُعَالَجَهَا لِلْمُلْكَيَّةِ الشَّائِعَةِ حِيَالِ هَذِهِ الْمَسَأَلَةِ؛ مَمَّا يَمْكُنُ مَعَهُ القُولُ بِأَنَّهَا تَحْظِرُ عَلَى الشَّرْكَاءِ، أَيّْا كَانَتْ أَنْصِبَتِهِمْ، التَّصْرِيفُ فِي كَامِلِ الْعَقَارِ الشَّائِعِ: لِمَا فِي ذَلِكَ مِنْ عَظِيمِ خَرْجَةِ عَنِ الْقَوَاعِدِ الْعَامَّةِ يَتَّسِعُ مِنَ الْمَسَاسِ بِالْمُلْكَيَّةِ الْغَيْرِيِّ؛ كَالْقَانُونِ الْمَدِيَّيِّ الْمُوَحَّدِ (رَالْأَحْكَامِ الْنَّاظِمَةِ لِلْمُلْكَيَّةِ الشَّائِعَةِ (الْمَادَةِ 986. 1016 مَدِيَّيِّي عَرَبِيِّ مُوَحَّدٍ)); وَالْقَانُونِ الْمَدِيَّيِّ الْأَرْدَنِيِّ (رَالْأَحْكَامِ الْنَّاظِمَةِ لِلْمُلْكَيَّةِ الشَّائِعَةِ (الْمَادَةِ 532. 537 مَدِيَّيِّي سُودَانِيِّ)); وَقَانُونِ الْمَعَامِلَاتِ الْمَدِيَّيِّ الْإِمَارَاتِيِّ (رَالْأَحْكَامِ الْنَّاظِمَةِ لِلْمُلْكَيَّةِ الشَّائِعَةِ (الْمَادَةِ 1152. 1181 مَدِيَّيِّي إِمَارَاتِيِّ)); وَقَانُونِ الْمَعَامِلَاتِ الْمَدِيَّيِّ الْعُمَانِيِّ (رَالْأَحْكَامِ الْنَّاظِمَةِ لِلْمُلْكَيَّةِ الشَّائِعَةِ (الْمَادَةِ 808. 839 مَدِيَّيِّي عَمَانِيِّ)).

الطَّائِفَةُ الْثَّانِيَّةُ: حَظِرَتْ صَرَاحَةً عَلَى أَغْلِيَّةِ الشَّرْكَاءِ، أَيّْا كَانَتْ أَنْصِبَتِهِمْ التَّصْرِيفُ فِي كَامِلِ الْعَقَارِ الشَّائِعِ. وَمِنْ ثَمَّ، فَلَا يَمْكُنُ التَّصْرِيفُ فِي كَامِلِ الْمَالِ الشَّائِعِ إِلَّا بِإِجْمَاعِ الشَّرْكَاءِ. كَقَانُونِ الْإِلَازِمَاتِ وَالْعَقُودِ الْمَغْرِبِيِّ (تَنَصُّ الْفَقْرَةِ الْأُولَى مِنَ الْمَادَةِ 972 مَدِيَّيِّي مَغْرِبِيِّ) عَلَى أَنَّ: "قَرَارَاتِ الْأَغْلِيَّةِ لَا تُلْمِمُ الْأَخْلِيقَيَّةَ أَفَيْمَا يَتَعَلَّقُ بِأَعْمَالِ التَّصْرِيفِ، وَحَقِّيَّ أَعْمَالِ الْإِدَارَةِ الَّتِي تَمْسِّي الْمُلْكَيَّةَ مُبَاشِرَةً"; وَقَانُونِ الْمُوجِبَاتِ وَالْعَقُودِ الْلَّبَنَانِيِّ (تَنَصُّ الْفَقْرَةِ الْأُولَى مِنَ الْمَادَةِ 836 مَدِيَّيِّي لَبَنَانِيِّ) عَلَى أَنَّهُ: "لَا تُجَبِّرُ الْأَخْلِيقَيَّةُ عَلَى قَبُولِ قَرَارَاتِ الْغَالِبَيَّةِ إِذَا كَانَتْ تَخْتَصُّ أَوْلَى بِأَعْمَالِ التَّصْرِيفِ، وَبِالْأَعْمَالِ الْإِدَارَةِ أَيْضًا، إِذَا كَانَتْ تَمْسِّي الْمُلْكَيَّةَ مُبَاشِرَةً". رَالصَّدَّهِ، 1982: 174؛ 177؛ وَالْقَانُونِ الْمَدِيَّيِّ الْعَرَبِيِّ (تَنَصُّ الْفَقْرَةِ الْأُولَى مِنَ الْمَادَةِ 1062 مَدِيَّيِّي عَرَبِيِّ) عَلَى أَنَّهُ: "كُلُّ واحدٍ مِنَ الشَّرْكَاءِ أَجْنِبِيُّ فِي حَصَّةِ الْأَخْرِيِّ؛ وَلَيْسَ لَهُ أَنْ يَتَصْرِيفَ فِيهَا مُضِرًا بِأَيِّ وَجْهٍ كَانَ مِنْ غَيْرِ رَضَاهِ". وَمَوْقِفُ هَذِهِ التَّشْرِيعَاتِ يَنْسِجمُ مَعَ مَوْقِفِ مجلَّةِ الْأَحْكَامِ الْعَدْلَيَّةِ، الَّتِي تَشَرَّطَتِ الْإِجْمَاعَ لِلتَّصْرِيفِ فِي كَامِلِ الْمَالِ الشَّائِعِ (حِيثُ تَنَصُّ الْمَادَةِ 1075 مَجَلَّةً) عَلَى أَنَّ: "كُلُّ واحدٍ مِنَ الشَّرْكَاءِ فِي

شركة الملك أجنبي في حصة الآخر، ولا يعتبر أحد وكيلًا عن الآخر؛ فلذلك لا يجوز تصرف أحدهما في حصة الآخر بدون إذنه...". يقول الدكتور سوار رحمة الله . تعليقاً على هذا النص: "إذا أرادت أغلبية الشركاء في دار بيع هذه الدار، تعين عليها الحصول على موافقة جميع الشركاء على هذا البيع. وإذا ما تعتَّ أحد الشركاء، ورفض الموافقة، امتنع إجراء البيع، مهما كانت حصة المخالف زهيدة". 1991: 378. رأيضاً المعنى ذاته: الكبيري، 1959: 348.347

وموقف المجلة هذا جاء متأثراً بموقف الفقه الإسلامي الذي يشترط بده الإجماع لصحة التصرف في كامل المال الشائع. سوار، 2010: 131؛ طه، 1977: 108). وهذه التشريعات تجاري في موقفها هذا احترام مبدأ حرية المالك في التصرف في ملكه، ومن مستلزمات هذا المبدأ حرية المالك في التصرف في ملكه من عدمه، فلا يفرض عليه التصرف في ماله رغم أنه، جرئاً مع القاعدة الفقهية القاضية بأنه: "لا يجوز لأحد أن يتصرف في ملك الغير بلا إذنه" (م96 مجلة) (يقول الدكتور عبد الكريم زيدان . رحمة الله . في معرض تعليقه على هذه القاعدة: "ملك الغير محترم؛ فلا يجوز انتهاك حرمه بالتصرف فيه بلا إذن صاحبه... فإن تصرف الإنسان في ملك غيره بلا إذن ولا صفة تبيح له التصرف، فتصرفه في ملك الغير لا يجوز شرعاً"). 2014: 162. ر المعنى ذاته: الزرقا، 2012: 461.464)

الطاقة الثالثة: أجازت صراحة لأكثرية الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع التصرف في كامل المال المملوك على الشيوع، كالقانون المدني المصري (تنص المادة 832 مدني مصرى) على أن: "للشركاء، الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا في ذلك إلى أساسات قوية، على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقي الشركاء. ولن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة، خلال شهرين من وقت الإعلان. وللمحكمة، عندما تكون قسمة المال الشائع ضارة بمصالح الشركاء، أن تقرر تبعاً للظروف ما إذا كان التصرف واجباً")؛ والقانون المدني السوري (تنص المادة 787 مدني سوري) على أنه: "للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا في ذلك إلى أساسات قوية. على أن يبلغوا قراراتهم إلى باقي الشركاء كما ورد في المادة 784. ولن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من تاريخ التبليغ. وللمحكمة، عندما تكون قسمة المال الشائع ضارة بمصالح الشركاء، أن تقدر تبعاً للظروف ما إذا كان التصرف واجباً". هذا، وتشترط المادة (784) المشار إليها، أن يتم التبليغ بموجب كتاب مضمون أو بطريقة رسمية أخرى. ر. الكبيري، 1959: 348)؛ والقانون المدني الجزائري (تنص المادة 720 مدني جزائري) على أنه: "للشركاء الذين يملكون في الأقل ثلاثة أرباع (4/3) المال الشائع أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا في ذلك إلى أساسات قوية، على أن يعلنوا بعقد غير قضائي قراراتهم إلى باقي الشركاء، ولن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان، وللمحكمة عندما تكون قسمة المال الشائع ضارة بمصالح الشركاء، أن تقدر تبعاً للظروف ما إذا كان التصرف واجباً")؛ والقانون المدني البحريني (تنص المادة 786 مدني بحريني) على أنه: "للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا في ذلك إلى أساسات قوية، وكانت القسمة ضارة بمصالح الشركاء، وعليهم أن يخطرروا باقي الشركاء بقرارهم بكتاب مسجل بعلم الوصول بدون مظروف، ولن خالف من هؤلاء أن يتقدم إلى المحكمة باعتراضه خلال ستين يوماً من وقت الإخطار، وللمحكمة تبعاً للظروف التصرّف بالتصريح بالتصريف أو رفضه")؛ والقانون المدني الكويتي (تنص المادة 827 مدني كويتي) على أنه: على أنه: "للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا في ذلك إلى أساسات قوية، وكانت القسمة ضارة بمصالح الشركاء، وعليهم أن يخطرروا باقي الشركاء بقرارهم كتابة، ولن خالف من هؤلاء أن يتقدم إلى المحكمة باعتراضه خلال ستين يوماً من وقت الإخطار، وللمحكمة تبعاً للظروف التصرّف بالتصريف أو رفضه". ر أبوالليل، 1990: 147 . 149)؛ والقانون المدني القطري (المادة 861 مدني قطري)، وهي تطابق المادة (827 مدني كويتي). في حين اكتفى القانون المدني اليمني بالأغلبية المطلقة (تنص المادة 1192 مدني يمني) على أنه: "إذا رغب أغلب الشركاء نصيباً في التصرف في المال الشائع، وأعلنوا باقي الشركاء بقرارهم مع الأسباب الداعية إليه، فاعتبرت عليه أو كان بعض الشركاء غائباً ولم يمكن إعلانه، وكان المال مملاً لا يقبل القسمة بدون ضرر، يلجأ الراغبون إلى القضاة ليأمر بالتصرف في المال مع تحقيق المصلحة، ويقوم قرار القاضي بالصرف طبقاً للشروط التي تحددها المحكمة مقام موافقة الشركاء جميعاً، وللمتضرر من الأقلية حق اللجوء إلى القضاء للتظلم من قرار الأغلبية".

والملاحظ على موقف المشرع اليمني أن فيه فرط تسامح في غير موطنه، والأقسط هو موقف التشريعات العربية التي اشترطت اتفاق الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع الحصص).

والملاحظ أن موقف هذه التشريعات يفضل موقف أخيمها الأردني من عدّة جوانب لعل أهمها (ر ذلك: السنوري، ج 8: 841 . 838: سوار، 1991: 378 . 379؛ أبو السعود، 1997: 92 . 93؛ طلبه، 1987: 95 . 96؛ طلبه، 2018: 15 . 19؛ كيرة، 1998: 171 . 172)؛

أ. أنها سوت بين تصرف أكثرية الشركاء سواء أكان المحل عقاراً أم منقولاً، وكانت منسجمة مع نفسها، خلافاً للمشرع الأردني الذي حصر وعاءها في إطار العقارات، فقط.

ب . أنها سمحت لأكثرية الشركاء إجراء جميع أنواع التصرفات القانونية، يستوي في ذلك أن يكون التصرف ناقلاً للملكية، كالبيع، أم متعلقاً

بترتيب حق عينيًّاً أصليًّا، كحق انتفاع، أم بترتيب حق عينيًّاً تبعيًّا، كالرهن. ويستوي في ذلك أيضًا أن يرد التصرف على كامل المال الشائع أم على جزء منه. خلافاً للمشرع الأردني الذي حصرها في إطار تلکم الناقلة للملكية والتي محلها كامل العقار الشائع.

ويكمن سبب هذا الاختلاف في أنَّ الغاية التي ترمي إليها التشريعات التي تسمح للأكثريَّة الشركاء في التصرف في المال الشائع بجميع ضروب التصرف القانونيَّة ليس المقصود منه هو إنتهاء حالة الشيوع. كما هو الحال في قانون الملكية العقاريَّة الأردني. وإنما تسهيل سُبُل الانتفاع بالمال الشائع وتجاوز ما عساه يعرض الشركاء من عقبات تحول دون الانتفاع الأمثل بالمال المملوك على الشيوع.

ج. أَنَّها وسَعَت في نطاق الأسباب التي تُسَوِّغ للأكثريَّة التصرف في كامل المال الشائع؛ ومن ثُمَّ، يكون بوسَع الأكثريَّة إجراء التصرف في كُلِّ حال تهض فيه أسباب قوَّة لِإِجْرَاء مثُلَّ هذا التصرف، كأنَّ يكون المال الشائع غير قابل للقسمة، أو أنَّ تعرُض للشركاء فرصة مُواتية يُخْشَى فواتها لبيع المال بشروط مُغْرِيَّة، أو في الأحوال التي لا يُمْكِن فيها للشركاء الانتفاع بالحسن بالمال إلَّا بعد إِجْرَاء تحسينات أو ترميمات أو إِنشاءات، ولا يملِك الشركاء المُشَاتِعُون المال الكافي لِإِجْرَاءِه؛ مما يعني بقاء المال الشائع خَرِيًّا لا يُمْكِن الإِفادة منه، فيعمد الشركاء إلَى رهنه ضمَانًا للحصول على القرض اللازم. حين أَنَّ المُشَرِّع الأردني حصر نطاق ذلك في حالة يتيمة وهي أَن تكون حصص الأقلية في العقار المملوك على الشيوع غير قابلة للقسمة مُنفِّرَةً أو مُجْمِعَةً.

د. أَنَّها منحت المحكمة سلطة حقيقة مرنَّة، فللمحكمة سلطة تقديرية في التحقيق من توافر أسباب قوَّة تُسَوِّغ التصرف في كامل المال الشائع من عدمه، وبناءً عليه يثبت لها سلطة البت في إِجْرَاء هذا التصرف أو منعه، وهنا، لا يُمْكِن إِجْرَاء التصرف إلَّا بِإِجْمَاع الشركاء؛ وبَذَنَ لم تترك هذه التشريعات الأقلية دون حماية قضائيَّة فعلية؛ كوهَا تملِك حقَّ التظلم من قرار الأكثريَّة إلى القضاء. أما المُشَرِّع الأردني فقد جَرَّد المحكمة من مثل هذه الصلاحيات.

#### الخاتمة

لا ينظر المُشَرِّع إلى الملكية الشائعة نظرة ترحيب؛ وهذا ما يُفسِّر توجُّه واضح قانون الملكية العقاريَّة بالسماح للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع الحصص من التصرف في كامل العقار؛ مما يُسْهِل بشكل ملموس جَدًّا التخلُّص من حالة الشيوع، ومن ثُمَّ، سلاسة استغلال العقار على وجه أمثل.

وهذا التصور الذي ساقه المُشَرِّع، هنا، قد يبدو في ظاهره نزع ملكية خاصة (ملكية الأقلية) تحقِّيقاً لمصلحة خاصة (الأكثريَّة)، بيد أنَّ مثل هذا التفسير ضيق في مداه المنظور فيه إلى المستفيدين منه كحالات فردية لا تقوى مُتناثرة بذاتها على تسويفه، والصواب أَنَّ المصلحة المُتحقَّقة هنا هي مصلحة عامة في نطاقها الأوَّلَع ترعي النظام الاقتصادي للأفراد بمجموعهم؛ فالحقُّ اليوم، أَنَّ الملكية الشائعة عائق كبير أمام الانتفاع الأمثل بالمال الذي جعل الشارع الحكيم العبد ناتِّياً عنه فيه: إِذْ الْمُلْكُ لِلَّهِ؛ ومن ثُمَّ، ينبغي أن تُرَاعِي مصلحة الأُمَّة في مجموعها في هذا المال. وهي مصلحة عامة راجحة. بتعميره واستغلاله وإنماهه (الكيلاني، 2006: 102. 104؛ الغناني، 2017: 9. 5). ولا جرم أَنَّ ذلك يكون بنقل المال من حالة ملكية شائعة مرغوب عنها إلى ملكية مُفرَزة مرغوب فيها. (يقول الدكتور عبد الكريم زيدان. رحمه الله : "وتقدير حق الملكية للإنسان على ما خلقه الله من أشياء، يجب أن لا يُنسِيه أَنَّ المالك الحقيقي لهذه الأشياء هو الله تعالى، فالله تعالى خالق كُلِّ شيءٍ ومالك كُلِّ شيءٍ... ويتَّبِعُ على ما قُلْناه من أَنَّ المالك الحقيقي هو الله تعالى، أَنَّ الإنسان فيما يملِكه بمنزلة النائب والوكيل عن مالكه الحقيقي، والشأن في الوكيل أَنَّ يتصرف وفق ما يُريده المُوكِّل. وعلى هذا يجب على من ثبَّت له المُوكِّل على شيءٍ أَن يخضع في تصرفه فيه لِجَمِيع القيود التي شرَّعها الله تعالى، ومنها مُلاحظة مصلحة الجماعة، وبكلمة جماعة، عليه أَن يتصرف فيه على الوجه الذي شرَّعه الله وينْرِضِي الله تعالى، وممَّا لا شَكَّ فيه أَنَّ ما يُريضِي الله هو تصرفه النافع للجماعة مثل: تمثيله للمال الذي عنده على الوجه المشرع الذي يُحْقِق النفع له ولآخرين وعدم كنزه أو تعطيله ولزوم إِنفاقه في وجوه البر وتحقيق التكافل الاجتماعي وسد حاجة المحتاجين، وعدم اِتِّخاذه وسيلة للإِضار بالآخرين... والأصل أَنَّ قيود الملكية للمصلحة العامة يقوم بتنفيذها والالتزام بها صاحبُ حق الملكية... ولكن ممَّا كانت استقامة أمور الدنيا ضرورة لاستقامة أمور الآخرة وتسهيل عبادة الله فقد أَذن الله تعالى للجماعة مُمثَّلة بولي الأمور بمُراقبة تصرفات الأفراد في حقوقهم، ومنها حق الملكية، ومنعهم من كُلِّ تصرف يُلْحق الضرر بالجماعة أو يُفْقَد مصالحها العامة المشروعة... دفعاً للضرر عن المجتمع وحفظاً لمصالحه العامة التي هي من حق الله تعالى". 19: 20. 37. 32. 1982).

وهذه السياسة التشريعية حسنة في ذاتها؛ لما فيها من آثار إيجابيَّة تصبُّ في بوقبة المصلحة العامة، بيد أنَّ واضح قانون الملكية العقاريَّة عمد إلى تقرير صحة التصرف الصادر من أكثريَّة الشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع العقار الشائع، دون توفير الحد الأدنى من الضمانات التي تهدف إلى حماية الأقلية، وهذا مسلك غير محمود؛ خلافاً للتشريعات العربيَّة التي أجازت صحة مثل هذه التصرفات ولكن حرصت على ضبط هذه التصرفات في إطار قيود مُعینَة توفر حماية حقيقية إلى أُقلية الشركاء، فحقَّقت بذلك توازنًا محموداً بين مصالح الفريقين. وهذا ما أغفله المُشَرِّع الأردني.

## النتائج

خلصت هذه الدراسة إلى جملة من النتائج، تاليًا أهمها:

أ. خرج المشرع عند ميّه لآثار العقد الذي يجريه الشركاء مالكو ثلاثة أرباع الحصص وجعله نافذًا في مواجهة الأقلية الذين لم يكونوا طرفاً فيه عن إطار المبدأ القانوني القاضي بأنّ آثار العقد تنحصر في الأشخاص الذين كانوا طرفاً فيه، ولا ينبع غيرهم؛ فالاجنبي عن العقد لا يناله منه نفع، ولا يطاله منه ضرر (م 110؛ م 208 مدني). بيد أنّ سماح المشرع للأكثريّة بالتصريف في كامل العقار الشائع يجد سنته بتقديم المصلحة العامة على الخاصّة عند تعارضهما، أخذًا بالقاعدة الفقهية القاضية بوجوب أنّ: "يُدفع الضرر العام بالضرر الخاص، والأشد بالأشد". (م 26؛ م 27 مجلّة: م 65 مدني).

ب. إنّ سياسة المشرع بالسماح للأكثريّة بالتصريف في كامل العقار الذي تكون فيه حصص الأقلية غير قابلة للقسمة منفردة أو مجتمعة تتلاءم تماماً من حيث النتيجة مع موقف المشرع من قسمة العقار الشائع (م 113 ملكيّة عقاريّة)؛ إذ ينصّار في كليهما إلى عرض حصص الأقلية للمزايدة بين الشركاء مالكي الحصص القابلة للقسمة. وفي حال رفضهم ينصّار إلى بيع العقار كاملاً بالزاد العلني.

ج. أورثت المعالجة المُجتَزأة للأحكام الناظمة لتصريف الشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع الحصص في كامل العقار بعض التشوّهات التشريعية الغيرية وغير المنطقية: كاشتّرط المشرع الإجماع للتصريف في كامل المنقول، حين أنّه اشترط موافقة الشركاء مالكي ثلاثة أرباع الحصص للتصريف بكمال العقار! وكذا، إخضاع المشرع تصرّفات الأكثريّة في إطار أعمال الإداريّة غير المعتاد لرقابة القضاء؛ خلافاً للتصرّفات القانونيّة في كامل العقار التي أحضّها لرقابة قضائيّة شكلية.

د. على الرغم من وجاهة الأسباب التي دفعت واضع قانون الملكيّة العقاريّة بالسماح للأكثريّة الشركاء مالكي ثلاثة أرباع الحصص بالتصريف في كامل العقار، إلا أنّ الحلّ الذي أتى عليه المشرع بصيغته الحالّية. يشوبه بعض المحاذير، لعل من أبرزها أنّه اكتفى لإعمال هذا النصّ أن يتقدّم أكثريّة الشركاء بطلب إلى مدير التسجيل لإجراء التصريف في كامل العقار؛ إذ بمجرد تحقق المدير من أنّ الحصص المتبقّية (حصص الأقلية) غير قابلة للقسمة منفردة أو مجتمعة، يتم إجراء التصريف، ويعُدّ التصريف نافذًا في مواجهة الأقلية من لحظة تسجيله لدى دائرة الأراضي والمساحة، سواء أقبلت الأقلية إجازة التصريف أم رفضت إجازته. وكلّ ما تملّكه عند رفضها هو تقديم اعتراض لدى محكمة البداية وذلك لغایات المطالبة بالتعويض الذي يُقدّر على أساس الثمن المُسّيّ، دون أن تملك المحكمة صلاحية فسخ التصريف، أو تقدير التعويض وفق ثمن المثل.

## النّصوص التوصيات

وخلصت هذه الدراسة إلى جملة من التوصيات، نعرض فيما يلي لأبرزها:

أ. منح المحكمة سلطة تقدير التعويض المطلوب به من قبل الأقلية التي ترفض إجازة تصريف الأكثريّة على أساس ثمن المثل لا الثمن المُسّي، جريًا مع القواعد الفقهية القاضية بأنّه: "لا ضرر ولا ضرار، والضرر يُزال" (م 62 مدني): "ما أُبْنِيَ للضرورة يتقدّم بقدرها" (م 22 مجلّة): "الضرر يُدفع بقدر الإمكان" (م 31 مجلّة): "الاضطرار لا يُبطل حقّ الغير" (م 63 مدني).

ب. النصّ صراحة على عدم جواز تملك الأقلية للعقار المباع من قبل الشركاء مالكي ثلاثة أرباع الحصص بالشفعه، بإضافة بند إلى الفقرة الخامسة من المادة (14 ملكيّة عقاريّة).

ج. ربط حساب الأكثريّة المطلوبة لغايات التصريف في كامل العقار بقيمة الأنّصبة؛ بغضّ النظر عن عدد الشركاء، على غرار ما فعله واضع المدونة المدنيّة في إطار أعمال الإداريّة المعتاد (م 1034/1 مدني).

د. تعديل نصيّ المادة (46 ملكيّة عقاريّة) بحيث يسمح بإجراء القسمة الرضائّية. أثناء القيام بأعمال التسوية. في الأحوال التي يكون فيها بين الشركاء ناقص أهلية أو عديمها أو غائب أو مفقود؛ تحليقاً للتناغم مع نصيّ المادة (99 ملكيّة عقاريّة) التي تسمح صراحة بإزالة الشيوع في إطار العقارات التي تمت تسويتها حتى مع وجود شريك ناقص أهلية أو عديمها أو غائب أو مفقود، أياً ما كانت طريقة إزالة الشيوع. ذلك أنّ الحالات الأولى أجدر بالرعاية من الثانية؛ كونها تهدف إلى إنهاء الشيوع أثناء إجراءات التسوية.

## المراجع

## الكتب والأوراق البحثية

- أبو السعد، ر. (1997). *الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكام الحقوق العينية الأصلية ومصادرها*. الإسكندرية: دار المطبوعات الجامعية.
- أبو الليل، إ. د. (1990). *الحقوق العينية الأصلية*. الكويت: مطبوعات جامعة الكويت.
- الزرقا، ش. أ. (2012). *شرح القواعد الفقهية*. (ط10). دمشق: دار الفلم.
- ذكي، م. ج. (1978). *الوجيز في الحقوق العينية الأصلية*. القاهرة: مطبعة جامعة القاهرة.
- زيدان، ع. (1982). *القيود الواردة على الملكية الفردية للمصالحة العامة في الشريعة الإسلامية*.
- زيدان، ع. (2014). *الوجيز في شرح القواعد الفقهية في الشريعة الإسلامية*. دمشق: دار الرسالة.
- الستهوري، ع. (1991). *شرح القانون المدني (السوري)*. دمشق: مطبوعات جامعة دمشق.
- الستهوري، ع. (1999). *شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية*. عمان: دار الثقافة.
- الستهوري، ع. (2001). *الاتجاهات العامة في القانون المدني، دراسة معازنة بالفقه الإسلامي والمدونات المدنية العربية*. (ط2). عمان: دار الثقافة.
- الستهوري، ع. (2010). *حق الملكية في ذاته في القانون المدني*. (ط2). عمان: دار الثقافة.
- الستهوري، ع. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد.
- الستهوري، ع. الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال.
- الصدّه، ع. ف. (1982). *الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري*. بيروت: دار النهضة العربية.
- طلّب، أ. (1987). *الوسط في القانون المدني*.
- طه، غ. ح. (1977). *الحقوق العينية في القانون المدني الكويتي. دراسة معازنة*. الكويت: مطبوعات جامعة الكويت.
- الغنايم، ن. (2017). *الاجتياح المقصادي وأهميته في المستجدات الفقهية*. دراسات: علوم الشريعة والقانون، 44(4).
- الكريبي، م. (1959). *القانون المدني، الحقوق العينية*. مطبعة الجامعة السورية.
- كيرة، ح. (1998). *النوجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها*. الإسكندرية: دار المعارف (الإسكندرية).
- الكيلاني، ع. ز. (2006). *أثر المقصاد الجزئية والكلية في فهم النصوص الشرعية (دراسة تطبيقية في السنة النبوية)*. دراسات: علوم الشريعة والقانون، 1(1).
- مبارك، س. (1996). *موجز أحكام القانون المدني الأردني، الحقوق العينية*.
- يكن، ز. (د. س.). *شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقوله*.
- قانون الملكية العقارية، رقم (13) لعام 2019، منشور بالجريدة الرسمية، العدد (5573)، بتاريخ: 16/5/2019، ص 2792.
- القانون المدني الأردني، رقم (43) لعام 1976، منشور بالجريدة الرسمية، العدد (2645)، بتاريخ: 1/8/1976، ص 2. مع مذكرة الإيضاحية، إعداد المكتب الفي لنقابة المحامين (عمان)، 2000.
- منشورات قسطناس القانونية ([www.qistas.com](http://www.qistas.com))

## References

- Abu Al-Layl, I. D. (1990). *The original real rights*. Kuwait: Kuwait University Press.
- Abu Al-Saud, R. (1997). *Al-Wajeez in the original real rights, the provisions of the original real rights and their sources*. Alexandria: University Press.
- Al-Ghanayem, N. (2017). Purposeful diligence and its importance in jurisprudential developments. *Dirasat: Shari'a And Law Sciences*, 44(4). Retrieved from: <https://archives.ju.edu.jo/index.php/law/article/view/10924>
- Al-Kilani, A. G. (2006). The impact of partial and total purposes in understanding the legal texts (an applied study in the Sunnah of the Prophet). *Dirasat: Shari'a And Law Sciences*, 33(1). Retrieved from <https://archives.ju.edu.jo/index.php/law/article/view/1853>
- Al-Sadah, A. F. (1982). *The original real rights, a study in Lebanese and Egyptian law*. Beirut: Arab Renaissance House.
- Al-Sanhouri, A. (1991). *Explanation of the Civil Law (Syrian)*. Damascus: Damascus University Press.
- Al-Sanhouri, A. (1999). *Explanation of civil law, original real rights*. Amman: House of Culture.
- Al-Sanhouri, A. (2001). *General trends in civil law, a balanced study of Islamic jurisprudence and Arab civil codes*. (I 2). Amman: House of Culture.

- Al-Sanhoury, A. (2010). *The right to property in itself in civil law*. (2<sup>nd</sup> Ed.). Amman: House of Culture.
- Al-Sanhoury, A. *Alwaseet for explaining the civil law, the right of ownership with a detailed explanation of things and money*.
- Al-Sanhoury, A. *Alwaseet for explaining the new civil law*.
- Jordanian Civil Law, No. (43) of 1976, published in the Official Gazette, No. (2645), dated: 1/8/1976, p. 2. With explanatory notes, prepared by the Technical Office of the Bar Association (Amman), 2000.
- Kira, H. (1998). *The summary of the provisions of the Civil Code, the original real rights: their provisions and sources*. Alexandria: House of Knowledge (Alexandria).
- Kuzbari, M. (1959). *Civil law, real rights*. Syrian University Press.
- Mubarak, S. (1996). *Summary of the provisions of the Jordanian Civil Code, rights in kind*. Qistas Legal Publications ([www.qistas.com](http://www.qistas.com)).
- Real Estate Ownership Law, No. (13) of 2019, published in the Official Gazette, No. (5573), dated: May 16, 2019, p. 2792.
- Taha, G. H. (1977). *Real rights in Kuwaiti civil law - a comparative study*. Kuwait: Kuwait University Press.
- Tulbah, A. (1987). *Alwaseet for civil law*.
- Tulbah, A. (2018). *Common property*.
- Yakun, Z. (D.S.). *A new detailed explanation of the law on real property and immovable property rights*.
- Zaki, M. C. (1978). *Al-Wajeez for the original real rights*. Cairo: Cairo University Press.
- Zarqa, S. A. (2012). *Explanation of fiqh rules*. (10<sup>th</sup> Ed.). Damascus: Dar Al-Qalam.
- Zidane, A. (1982). *Restrictions on individual property in the public interest in Islamic law*.
- Zidane, A. (2014). *Al-Wajeez in explaining the jurisprudence rules in Islamic law*. Damascus: Dar Al-Resalah.