

## Lease Common Money under the Palestinian Legislation - A Comparative Study

Assistant Professor Doctor  
Ashraf Mohammed Hussain  
Al-Najah University – College of Law  
[Law\\_ashraf\\_h@hotmail.com](mailto:Law_ashraf_h@hotmail.com)

Receipt Date: 10/3/2023, Accepted Date: 12/4/2023, Publication Date: 15/6/2023.

DOI: 10.35246/jols.v38i1.613



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

### Abstract

The study aimed to shed light on the provisions of the lease of the common money as a whole or the common share, these provisions still raise problems when applied, and the fact is that the lease contract concluded by all or one of the partners with others is based on the exchange of a clear benefit, which is the exploitation of the real estate that is a circle between these partners Considering that they are one person in the eyes of the law and he is the landlord or by one of their partners, the researcher compared the texts of the articles of the Journal of Justice Rulings - from which most of the rulings were derived because they are applied in Palestine - with the texts of the Egyptian Civil Code No. 131 of 1948; This is to make a brief and clear elaboration between these two laws, which differ in their presentation of the subject and their treatment of the provisions. The descriptive analytical approach was used for the purposes of achieving the objectives of the study. Their right to benefit from it, and if these actions were carried out by one partner, he did not need the approval of the partners, and the partner was like an agent on their behalf, and if it happened and if they objected to it, it is considered invalid and not implemented, and these actions may be material actions and may

be legal actions. The study recommended a set of recommendations The most prominent of which is the need to work on enacting new legislation that deals with all the provisions and rules of joint ownership, and is based on regulating all forms of this ownership, its provisions, and the rules for its division among partners.

**Keywords:** Judgment Magazine, Prevalence, Common Money, Lease Contract.

## إجارة المال الشائع في ظل التشريعات الفلسطينية - دراسة مقارنة

أستاذ مساعد دكتور

أشرف محمد حسين

جامعة النجاح الوطنية - كلية القانون

[Law\\_ashraf\\_h@hotmail.com](mailto:Law_ashraf_h@hotmail.com)

تاريخ الاستلام: 2023/3/10، تاريخ القبول: 2023/4/12، تاريخ النشر: 2023/6/15.

### المستخلص

هدفت الدراسة الى تسليط الضوء على أحكام اجارة المال الشائع كله أو الحصة الشائعة، فلا تزال هذه الأحكام تثير الإشكاليات عند تطبيقاتها، والواقع أنّ عقد الايجار الذي يُبرمهُ الشركاء جميعاً أو أحدهم مع الغير يقوم على تبادل منفعة واضحة وهي استغلال العقار لتكون دائرة بين هؤلاء الشركاء باعتبارهم شخص واحد في نظر القانون وهو المؤجر أو من قبّل شريك واحد منهم، فقد قام الباحث بمقارنة نصوص مواد مجلة الأحكام العدلية والتي تم استقاء معظم الأحكام منها كونها المطبقة في فلسطين- مع نصوص التقنين المدني المصري رقم 131 لسنة 1948؛ وذلك لعمل ايجاز وتفصيل واضح بين هذين القانونين الذين يختلفان في طرحهما للموضوع وفي معالجهما للأحكام، وقد استخدم المنهج الوصفي التحليلي لغايات تحقيق أهداف الدراسة، وقد توصلت الدراسة الى مجموعة من النتائج ابرزها إنّ أعمال الادارة المعتادة التي يقوم بها الشركاء في مالهم الشائع هي جزء من حقهم في الانتفاع به، وهذه الاعمال لو قام بها شريك واحد فلا يحتاج لموافقة الشركاء، وكان الشريك بمثابة وكيل عنهم، وان حصل وان اعترضوا عليها عدت غير صحيحة ولم تنفذ، وهذه الأعمال قد تكون أعمالاً مادية وقد تكون أعمالاً قانونية وقد أوصت الدراسة بمجموعة من التوصيات أبرزها ضرورة العمل على سنّ تشريع جديد يعالج كافة الأحكام والقواعد الخاصة بالملكية الشائعة، ويقوم على تنظيم جميع صور هذه الملكية وأحكامها وقواعد قسمتها بين الشركاء.

**الكلمات مفتاحية:** مجلة الأحكام، شيوخ، مال شائع، عقد الايجار.

## المقدمة

يشترط لعقد الايجار مجموعة من الأركان والشروط التي تجعله عقداً صحيحاً قانونياً ونافذاً بحق أطرافه من جهة وبحق الغير من جهة أخرى، فبالنسبة لأركان العقد فهي الأركان العامة للعقود، من تراضي ومحل وسبب، فيُقصد بالتراضي في عقد الايجار أن هذا العقد ينعقد بمجرد تلاقي الايجاب والقبول من طرفاه وهما المؤجر والمستأجر، فهو عقد رضائي يكفي لانعقاده صدور الايجاب من الطرف الأول وهو المؤجر وأن يتبعه قبول من الطرف الثاني وهو المستأجر، وأن يكون الطرفان قد قصدا ابرام العقد، فإذا شاب الرضا ما يفسده كان العقد قابلاً للابطال، ثم أن يقع تراضيها على محل العقد والأجرة ومدة العقد كما أنه يُشترط توافر مجموعة من الشروط ليكون المحل صحيحاً وهي أن يكون الشيء المؤجر مما يجوز التعامل به، وأن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين، وأن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود، وأن لا يكون الانتفاع بالعين المؤجرة مما يخالف النظام العام، فإن انتفى شرط من هذه الشروط كان العقد باطلاً، أما السبب فهو الدافع الباعث للتعاقد، والأصل أن يكون هذا الدافع موجوداً ومشروعاً وغير مخالف للنظام العام والآداب وإلا كان العقد باطلاً وذلك بغرض حماية المجتمع جهة ولحماية المتعاقدين أنفسهم من جهة أخرى، فلا يجوز مثلاً التعاقد على تأجير بيت من أجل ممارسة أعمال الدعارة أو تجارة السلاح أو المخدرات فهذا أمر يجعل سبب العقد غير مشروع وبالتالي يكون العقد باطلاً.

ويركز الباحثان في هذه الدراسة على نوعين من الأعمال التي يمكن ايقاعها على المال الشائع وذلك في سبيل الانتفاع منه، وهي قيام الشركاء بإدارة هذا المال سواء أكان عن طريق أعمال الادارة المعتادة أو غير المعتادة، وكذلك قيامهم بالتصرف في ذلك المال، وما يهم الباحث هنا هو في التركيز على أعمال الادارة التي لا تتجاوز ثلاث سنوات، وفي أعمال التصرف التي تزيد عن تلك المدة، وآثار ذلك فيما يتعلق الشركاء من جهة والمتعاملين معهم من جهة أخرى.

والملاحظ أن تأجير المال الشائع هو عمل من أعمال الادارة المعتادة لذلك المال، فيُقصد بهذه الأعمال كل ما يتم من خلاله استغلال المال الشائع من دون أن تؤدي إلى احداث تغييرات أساسية فيه ولا التعديل في الغرض الذي أعد له، ويجوز أن تقوم بهذه الأعمال أغلبية الشركاء اللذين يملكون أغلبية الحصص، إذ تتم هذه الأعمال بناء على قيمة الحصص لا عدد الشركاء، فيمكن التصور أن تتمثل هذه الأغلبية في شخص واحد إذا كان يملك حصة تزيد على النصف، فيقوم عندئذ لوحدته بأعمال الادارة لذلك المال، وفي حال اختلافهم على القيام بأعمال الادارة سواء المعتادة أو غير المعتادة؛ فإن القانون قد وضع أحكاماً لذلك سيعاجها الباحث ضمن حدود هذه الدراسة.

**أولاً : أهمية الدراسة**

تتمثل أهمية هذه الدراسة في أنها تعالج موضوعاً ذا أهمية على المستوى النظري والعملي، فإجارة المال الشائع ليست عملاً قانونياً بسيطاً فحسب، بل هو عمل يتداخل فيه مجموعة من العناصر القانونية التي تقوم على تغيير الصورة النمطية للإجارة العادية لصورة حديثة نسبياً تعكس فكرة الاجارة التي تتجاوز في طبيعتها المهلة القانونية لتصبح نوعاً خاصاً من أنواع التصرفات الواقعة على المال الشائع والذي بدأت معالمها تتضح في الوقت الحاضر شيئاً فشيئاً، وتكمن الأهمية أيضاً في أنّ الباحث يصبّ جلّ اهتمامه من أجل معالجة هذه الفكرة والتركيز على الخوص في معالمها للوصول الى وضع قانوني مناسب لمثل هذا النوع من الأعمال والتي تتمثل باعتبارها جزء من الأفكار القانونية الحديثة.

**ثانياً إشكالية الدراسة**

الإشكالية الرئيسية التي سيتم تناولها في هذه الدراسة؛ تكمن في مدّة عقد ايجار المال الشائع، فالوضع الطبيعي هو في تطبيق نص القانون الذي يقضي بعدم تجاوز فترة الثلاث سنوات في التأجير، لكن المعضلة تقف عندما يتجاوز الشركاء هذه المهلة لاعتبار أنّ من حقهم القيام بأعمال التصرف التي تمكّنهم من الاستفادة من ملكهم بشكل مطلوب ومتكامل. وعليه فإنّ الباحث يحاول من خلال هذه الدراسة الاجابة على السؤال الرئيسي الآتي:-

**• ما هو موقف التشريعات النافذة في فلسطين من مسألة ايجار المال الشائع ؟****ثالثاً : منهجية الدراسة**

اعتمد الباحثان في هذه الدراسة على المنهج التحليلي المقارن، اذ قام بتحليل نصوص مواد مجلة الأحكام العدلية ذات الصلة بهذه الدراسة وخصوصاً فيما يتعلق بالأحكام الخاصة بالملكية المشتركة وكيفية التعامل معها، وكذلك القواعد الخاصة بالشركاء، والتفاصيل القانونية المتعلقة بها، ومن ثمّ مقارنتها مع نصوص التقنين المدني المصري لسنة 1948 وذلك لوجود مجموعة من الاختلافات الواضحة بين هذين القانونين، مما يتيح اجراء مقارنة واضحة وملموسة بين هذين القانونين؛ ومن ثمّ تكوين صورة قانونية واضحة حول طبيعة اجارة المال الشائع والموقف التشريعي منه.

**رابعاً : تقسيم الدراسة**

المبحث الأول: إجارة المال الشائع كعمل من أعمال الإدارة  
المطلب الأول: إجارة المال الشائع من قبيل جميع الشركاء  
المطلب الثاني: انفراد احد الشركاء بإجارة المال الشائع  
المبحث الثاني: اجارة المال الشائع كعمل من أعمال التصرف  
المطلب الأول : أعمال التصرف الصادرة من جميع الشركاء  
المطلب الثاني: أعمال التصرف الصادرة من شريك واحد وأثرها في حق باقي الشركاء

## المبحث الأول

## The First Topic

## إجارة المال الشائع كعمل من أعمال الإدارة (الإدارة المعتادة)

## Lease Common Money as an Act of Management (Usual Management)

تعد أعمال الإدارة التي يقوم بها الشركاء على ملكهم الشائع سواء أكانت أعمال إدارة معتادة أو غير معتادة صورة من صور الانتفاع بهذا المال، فحق الانتفاع الذي يُقرره القانون للشركاء يُعد من الحقوق العينية الأصلية التي تنفرع عن حق الملكية، وهو في الأصل نتاج اجتماع حقين اثنين وهما حق الاستعمال وحق الاستغلال، فهو حق عيني يمنح صاحبه سلطة مباشرة على الشيء يستطيع بموجبها أن يستعمله أو أن يستغله من دون إذن المالك أو وساطته!

والملاحظ أنّ أعمال الانتفاع التي يقوم بها الشركاء على مالهم الشائع والتي تتمثل في أعمال الإدارة والتصرف؛ قد تصدر من جميع الشركاء — وهو الأصل — وقد تصدر من شريك واحد منهم، فإذا صدرت من جميع الشركاء كنا أمام احكام رتبها القانون لأنّ الأصل في التصرفات حدوث الاجماع، لكن في حال أنّ صدرت هذه الأعمال من شريك واحد من الشركاء كنا أمام احكام قانونية خاصّة كوّن أنّ هذا التصرف قد يؤثر على الشركاء الباقين من جهة، وعلى الغير المتعامل معه الشريك المتصرف من جهة أخرى، وهي الأمور التي سيعالجها الباحث فيما يلي:

## المطلب الأول

## The First Requirement

## إجارة المال الشائع من قبل جميع الشركاء

## Common Money Rental by All Partners

إنّ الاجارة الحاصلة من جميع الشركاء على المال الشائع بوصفه عملاً من أعمال الإدارة؛ يتعد صحيحاً و نافذة في حق الجميع مرتبة آثارها في مواجعتهم سواء حصلت هذه الاجارة لأجنبي أو لواحدٍ منهم شريطة أن يحصل ذلك بموافقتهم جميعاً عليه، وذلك بحسب ما نصت عليه مجلة الأحكام العدلية والقوانين المقارنة ذات الصلة، بحيث جاءت المادة (431) من المجلة بالنص على: " يسوغ للشريكين أن يؤجرا مالهما المشترك لآخر معاً"، أما فيما يخص التقنين المدني المصري فنص في المادة 1/828 على أنه: ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزماً للجميع...<sup>2</sup>، ويمكن القول في ذلك أنه لو قام أحد الشركاء بعملية التأجير بصفته أصيلاً عن نفسه ووكيلاً عن الآخرين؛ فإنّ هذه الاجارة تعد صحيحة و نافذة بحق جميع الشركاء حتى ولو زادت على ثلاث

سنوات، فطالما حصلت عملية التأجير بموافقة الجميع، فالعملية صحيحة وقانونية بغض النظر عن المهلة التي ستتم فيها<sup>3</sup>.

فان لم يتفق جميع الشركاء على الاجارة ، فيُفهم من النص اعلاه للمجلة أنّ الاجارة ستكون فاسدة، اذ يجب موافقة كافة الأطراف على أية تصرفات يتم ايقاعها على المال الشائع وايقاعها في نفس اللحظة وباتفاق واحد، فلو أُجر أحد الشركاء العقار الشائع لآخر فقبل المستأجر الايجار في حصة واحدة دون الأخرى كان عقد الايجار فاسداً لتفريق الصفقة بالعقد<sup>4</sup>، أما فيما يتعلق بموقف القانون المدني المصري في ذلك، بحيث نصبالمادة 2/828 على: " للأغلبية أن تختار مديراً ، كما أن لها أن تضع للإدارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاماً يسرى حتى على خلفاء الشركاء جميعاً سواء أكان الخلف عاماً أم خاصاً<sup>5</sup> " ونص كذلك على : " وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلاً عنهم<sup>6</sup> ، فيُفهم مما سبق أنه ان لم يتفق جميع الشركاء على الايجار وانفقت الأغلبية منهم على ايقاعه؛ اعتبرت الأغلبية نائبة عن الأقلية في عملية التأجير وكانت العملية نافذة في حق الجميع، ما لم يثبت أحد الشركاء من الأقلية أن هدف الأكثرية من عملية التأجير الاضرار بالأقلية؛ ومن ثم عندئذ يكون الايجار باطلاً أي غير نافذ بحق أي أحد من الشركاء<sup>7</sup>.

وإذا لم يتفق جميع الشركاء على الايجار أي على ادارة المال، لكن اتفقوا على تعيين مدير يدير مالهم الشائع، فإنّ تعيينهم هذا يكون قانونياً سواء قاموا باختيار أحدهم لإدارته أو اختاروا أجنبياً للقيام بذلك، فأى تصرف يوقعه ذلك المدير يكون ملزماً للشركاء جميعاً ونافذاً بحقهم، لكنّ لهم بالمقابل وضع الشروط التي يريدونها عند تولّي هذا الشريك أعمال الادارة، حتى أنّ لهم جعل وكالته على اطلاقها، ثم أنّ قيام الشريك بأعمال الادارة للمال الشائع يكون وفقاً لما تم الاتفاق عليه مع باقي الشركاء اذ أنه يعد في هذه الحالة بمثابة وكيل عنهم، ومن ثم لا يجوز للوكيل أن يتجاوز الصلاحيات والحدود التي يرسمها له الموكل، فان حصل وتجاوز هذه الحدود؛ كانت تصرفاته موقوفة على اجازة الموكل، وطبقاً لذلك فإنه لا يجوز للشريك تجاوز الحدود التي رسمها له باقي الشركاء، فإن تجاوزها كانت تصرفاته موقوفة على اجازتهم طبقاً للقواعد العامة في الوكالة<sup>8</sup>.

وكذلك في حال إن لم يتفق الشركاء على الاجارة ولم يتفقوا كذلك على تعيين مدير لهم؛ فإنّ قيام أي شريك بعملية التأجير سواء مع اعتراض الباقين أو موافقتهم على ذلك، فإنّها تكون غير صحيحة وغير نافذة بحق الشركاء، طالما بقيت حصته شائعة ولم يجري تقسيمها، لكن ان حصلت القسمة وتبينت حصة الشريك وأصبحت مفرزة نفذ الايجار بحق المستأجر والباقيين<sup>9</sup>.

وحتى تكون الاجارة عملاً من أعمال الادارة وسيما المعتادة فيجب أن تكون معقودة لأقل من ثلاث سنوات، إذ أن انعقادها لأكثر من ثلاث سنوات يخرجها من دائرة أعمال الادارة لأعمال التصرف التي لا تكون نافذة بحق الشركاء إلا بموافقتهم عليها، وهو الأمر الذي تمت الاشارة اليه سابقاً، حيث أن هذا الأمر هو ما معملاً به قضاء، فقد جاء في حكم لمحكمة النقض المصرية قولها: " لئن كان عقد الإيجار كغيره من العقود يخضع في الأصل من حيث تحديد أركانه وتوافر شروط انعقاده للقواعد العامة الواردة في القانون المدني التي لا تخالف قاعدة أمره نصت عليها قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام، ولئن كان مفاد المواد 559، 2/826، 827/ من القانون المدني أن حق تأجير المال الشائع كما يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء التي تعد نائبة قانونية عن باقي الشركاء فإنه يجوز أيضاً من أحد الشركاء فإذا لم يعترض عليه أحد أو لم يتعرض عليه إلا الأقلية فإنه يعد وكيلاً عن الجميع أو وكيلاً عن الأغلبية ونائباً عن الأقلية، وفي هاتين الحالتين فإن الإيجار يكون نافذاً في حق جميع الشركاء على الشيوخ لمدة ثلاث سنوات، ما لم يكن محله مكاناً خالياً خاضعاً لقوانين إيجار الأماكن التي جعلت عقود الإيجار ممتدة تلقائياً وبحكم القانون إلى مدة غير محددة طالما بقيت تلك التشريعات التي أملتتها اعتبارات النظام العام سارية ومن ثم يمتد العقد لأجل غير مسمى، فلا يملك باقي الشركاء المطالبة بعدم نفاذ الإيجار في حقهم بعد انقضاء مدة الثلاث سنوات المشار إليها في القانون المدني لأن امتداد العقد في هذه الحالة ليس مرده الاتفاق ولكن قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام<sup>10</sup>.

وبخصوص حق الشركاء في ترتيب حق انتفاع على مالهم الشائع، فإن مثل هذا التصرف يعد صحيحاً ونافاً ومرتباً لآثاره في حق جميع الشركاء، إذ أنه متى قرّر جميع الشركاء ترتيب حق انتفاع على حصة شائعة من العقار المشترك فيما بينهم؛ فإن للشخص المنتفع حق الاستعمال والاستغلال والانتفاع بالعقار المؤجر، ويحتفظ الشركاء بملكية الرقبة، وإذا أجمع الشركاء على ترتيب حق انتفاع لأحدهم، فإن هذا الشريك يكون منتفعاً بحصة شائعة، ومالكاً لحصته الشائعة في المال الشائع ككل<sup>11</sup>.

ولا بد من الاشارة الى ان كل التصرفات التي يوقعها الشركاء على مالهم الشائع في سبيل ادارة هذا المال يكون في حدود ثلاث سنوات، أي لا يزيد عن هذه المدة، بحيث تتم عملية استعمال واستغلال ذلك المال كجزء من الادارة المعتادة فالاجارة صورة من صور استعمال المال الشائع أو الادارة غير المعتادة ( هدم العقار واعادة بناؤه بشكل أفضل ) في حدود المدة التي رسمها القانون، ولا يجوز للأطراف تجاوزها والا كانوا أمام أعمال التصرف التي رسم لها القانون خطأ مختلفاً عن أعمال الادارة وهي الأحكام التي سيتم معالجتها في المبحث الثاني من هذه الدراسة .



ويتبين مما تقدم أن الأفضل هو في إيقاع إيجار المال الشائع ضمن حدود الثلاث سنوات، إذ يكون ذلك صحيحاً وإن صدر من شخص واحد من الشركاء طالما أنه لم يضر بالبقية، أما إن تم تجاوز هذه المدة وأصبح الشركاء ضمن إطار أعمال التصرف؛ استلزم عندئذ أخذ موافقة جميع الشركاء على كل تصرف سيتم إيقاعه، ومن ثم سيكون الشركاء عندئذٍ مجبرين بالالتزام بحكم القانون فيما يخص جوهر كل تصرف وأساس صحته.

### المطلب الثاني

#### The Second Requirement

#### انفراد أحد الشركاء بإجارة المال الشائع

#### Solely One of the Partners to Rent Common Money

سَبَقَ وأنّ بينا أن عملية التأجير والتي تدخل ضمن أعمال الإدارة المعتادة أي في حدود ثلاث سنوات قد تحصل لشريك من الشركاء، وقد تحصل لأجنبي، فإن حصل التأجير لشريك من الشركاء فإنّ المجلة بيّنت في ذلك أنّ التصرف يعد صحيحاً طالما أنه حصل لشريك من الشركاء وبرضا جميع شركائه<sup>12</sup>، إذ أنّ الشريك المستأجر يملك في الأصل جزء من العقار المؤجّر، فالشريك المستأجر يقوم في هذه الحالة بالانتفاع بنفسه وبحصته في ذلك المال، وإن تبين لاحقاً أنّ الحصة المؤجّرة هي من نصيب شريك آخر؛ كان انتفاعه فيها بشكل قانوني عن طريق استئجاره لها<sup>13</sup>.

ولو كان الشريك المستأجر قد وضع يده على العقار المؤجر باعتباره مستأجراً له، ثم عاد وتصرف في هذه الحصة من المال؛ كان تصرفه نافذاً بينه وبين المتصرف إليه، لكن يكون محظوراً عليه أن يقوم بتسليمها للمتصرف إليه، حيث أن تصرفه فيها كان بوصفه مستأجراً لا مالكاً لها، إذ أنّ المالك هو من يملك رقبة العين المؤجّرة، ومن يملك أن يتصرف بها كيفما يشاء، لذلك فإنّ تصرف الشريك هنا يخضع لأحكام عقد الإيجار بوجه عام لا لأحكام الملكية الشائعة أو قواعد حق الملكية بوجه عام<sup>14</sup>، فإن حصل وقام بتسليم العين المؤجّرة للمستأجر بشكل كامل أي قام بتأجير العين التي استأجرها هو في الأصل، كان ذلك مما يتيح للشركاء الآخرين رفع دعوى لإخلاء المأجور واسترجاعه من المستأجر، كون أن عقد الإيجار هو الذي المرجع في تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وليس حالة الشيوخ الأصلية<sup>15</sup>.

وقد صدر عن محكمة النقض المصرية في هذا السياق حكم يقضي بأنه: " إذا كانت الاجارة عمل من أعمال الادارة، وكانت ادارة المال الشائع لا تكون إلا للشركاء مجتمعين أو في القليل من الأحيان للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصاء ولا تثبت لسواهم، فيحق لباقي الشركاء اعتبار الاجار غير قائم في حصصهم وقائم في حصص الشريك المؤجر فقط... 16 " .

أما ان وقعت الاجارة لمصلحة شخص أجنبي، فنكون هنا أمام مسألتين، الأولى في جواز أو عدم جواز ذلك، والثانية في أن تقع الاجارة على كل المال الشائع، أو أن تقع الاجارة في حصة الشريك المؤجر فقط، وسيتم تفصيل ذلك كالآتي :

### أولاً: جواز أو عدم جواز التأجير لمصلحة شخص أجنبي

بيّنت مجلة الأحكام أنّه لا يجوز تأجير الحصة الشائعة لشخص أجنبي عن الشركاء، فنصت في المادة (1070) على : " يسوّغ لأصحاب الدار المشتركة أن يسكنوا فيها معاً، لكن اذا أدخل أحدهم أجنبياً الى تلك الدار فلأخر منعه "، وقولها في ذلك أنّ في دخول الأجنبي الى الدار تصرّف في ملك الشريك الآخر بدون اذنه، وقد مُنِعَ على الزوجة أن تدخل زوجها الأجنبي الى الدار التي تسكنها مع أحد، والمستفاد من لفظ الأجنبي أنه لو كان الداخل محرماً فليس للشريك الآخر من<sup>17</sup>عه، وجاء في سياق الكلام أيضاً أن للشركاء منع الأجنبي من دخول الدار المشتركة حتى وان كان قصده الزيارة فقط، كما أنّه ليس للأجنبي أن يدخل الدار المشتركة بدون اذن جميع الشركاء لأنّ هذا الدخول والادخال هو تصرف في ملك الغير بدون اذن وهو ممنوع، وهو ما جاءت المادة (96) من المجلة بالنص عليه، فقالت أنه : " لا يجوز لأحد أن يتصرف في ملك غيره بلا اذنه "، وحتى أنه لا يجوز لهذا الأجنبي الدخول اذا أئِنَ له بعض الشركاء ورفض البعض الآخر، وهو ما يُستفاد ضمناً من نص المادة (64) من المجلة والتي نصت على : " المطلق يجري على اطلاقه ما لم يَقم دليل التقييد نصاً أو دلالة "، فاذا أئِنَ جميع الشركاء للأجنبي بالدخول فله عندئذٍ الدخول<sup>18</sup>.

أما فيما يتعلق بموقف القانون المدني المصري فلم ينص على مسألة تأجير العقار الشائع لشخص أجنبي بشكل مباشر، ولم يتحدث عن الأجنبي ضمن النصوص الخاصة بالملكية الشائعة، لكن جرى الحديث عنه ضمن سياق النصوص المتعلقة بالأحكام الخاصة بملكية الأسرة والتي تدر صورة من صور الملكية الشائعة، فجاء في ذلك أنه : " وإذا تملك أجنبي عن الأسرة حصة أحد الشركاء برضاء هذا الشريك أو جبراً عليه ، فلا يكون هذا الأجنبي شريكاً في ملكية الأسرة إلا برضائه ورضاء باقي الشركاء "19، اذ يُفهم من هذه المادة أنّ دخول الأجنبي الى الملكية الشائعة أو المشتركة دائماً ما يكون محكوماً برضاء الشركاء جمعياً.

### ثانياً: وقوع الاجارة على كل المال الشائع أو على حصة الشريك المؤجر فقط:

اذا وقعت الاجارة على كل المال الشائع فإنّ مسألة قبول الشخص المستأجر تكون من حق باقي الشركاء، فإنّ قَبِلوا به تمت الاجارة بشكل قانوني وصحيح، وان رفضوه كان من حقهم أن يطلبوا من شريكهم المؤجر تأجير المال لشخص آخر، ولا يكون للمستأجر الحق في الاعتراض على ذلك، فاذا كان هذا المستأجر قد شَغَلَ العين المؤجرة بالفعل، جاز للشركاء ومع ذلك أن يطلبوا اخراجه منها، ولا يكون من حقه أن يعترض على ذلك بحجة

أن الايجار قد وقع بشكل قانوني، كما لا يحق له أن يطلب ابقاؤه في العقار المؤجر حتى القيام بقسمة ذلك المال لعلّ العين المؤجرة وقعت في نصيب الشريك المؤجر<sup>20</sup>. أما ان وقعت الاجارة على حصة شائعة من المال، فإنّ عقد الاجارة في هذه الحالة يكون موقوفاً على اجازة بقية الشركاء لأنه يكون تصرفاً واقعاً على حق من حقوقهم في هذا المال، فإنّ أجازوه كان صحيحاً نافذاً، وان لم يجيزوه كان باطلاً<sup>21</sup>، كما يتعذر على الشريك المؤجر تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر إذا عارضه بقية الشركاء في هذا الايجار وليس أمام المستأجر في هذه الحالة إلا انتظار نتيجة القسمة ووقوع الحصة في نصيب الشريك المؤجر أم في نصيب شريك آخر<sup>22</sup>، حتى أنّ القانون المصري اعتبر أنّ عملية تأجير الحصة الشائعة هي عملية ليست صحيحة بشكل كامل، اذ يتعذر على الشريك المؤجر أو مجموع الشركاء تسليم العين المؤجرة للمستأجر سواء أكان من الشركاء أو أجنبياً عنهم وهو الأمر الذي اقتضى التنبؤ له<sup>23</sup>.

## المبحث الثاني

### The Second Topic

#### الاجارة عمل من أعمال التصرف

#### Renting As an Act of Disposition

الاجارة تعد عمل من أعمال الادارة، و لكي تكون نافذة في حق جميع الشركاء ان وقعت من شريك واحد، أو في حق الأقلية منهم ان وقعت من الاغلبية؛ فيجب ابقاؤها لمدة تقل عن ثلاث سنوات، فان كانت أكثر من ذلك، وجب انقاصها لهذا القدر، وذلك على اعتبار أنّ ايجار الشريك أو أغلبية الشركاء للمال الشائع ولمدة تزيد على ثلاث سنوات بمثابة تجاوز الحق المخوّل من قبل القانون<sup>24</sup>. وحتى تكون الاجارة عمل من أعمال التصرف، فتكون لمدة تزيد على ثلاث سنوات<sup>25</sup>، فان وقعت كذلك كُنّا أمام عمل من أعمال التصرف وتجدر الإشارة الى أنه وفقاً لأحكام الأمر العسكري الاسرائيلي رقم 1271 لسنة 1989 والنافذ في الاراضي الفلسطينية أنه يجوز للشريك المالك أو الشركاء مالكي الأغلبية أن يأجروا المال الشائع كله مع نفاذ عقد الايجار بحق البقية، إلا أن هذا الأمر لا يسري إلا بحق عقود الايجار الواردة على العقارات الواقعة داخل حدود البلديات والمستغلة لغايات السكنى واعمال التجارة<sup>26</sup>، اذ أنّ عقود الايجار التي تقع خارج حدود البلدية يسري بشأنها أحكام ونصوص مجلة الأحكام العدلية<sup>27</sup>.

وكما الحال في الادارة، فإنّ في التصرف أحكاماً تتعلق بالشريك أو الشريك المتصرفين، فنجد أنه قد يتصرف جميع الشركاء في المال الشائع، وقد يكون التصرف من شريك واحد فقط، وهو الأمر الذي سنعالجه من خلال المطالب الآتية :

## المطلب الاول

## The First Requirement

## تصرف الشركاء في المال الشائع

## Partners Dispose of Common Money

التصرف في المال الشائع أو الحصة الشائعة هو أحد الأعمال التي يجوز للمالك على الشيوخ القيام بها فيما يتعلق بمالهم الشائع، فجميع التصرفات التي يوقعها الشركاء على مالهم الشائع تعتبر صحيحة وقانونية وتسري بحقهم وبحق الغير ممن يتعامل معهم شريطة أن لا يُضَرَّ المتصرف بغيره من الشركاء، وهو الأمر الذي أجمعت القوانين عليه<sup>28</sup>، وقد نصت المادة (1075) من المجلة في شقها الثاني على: " في سُكْنَى الدَّارِ المُشْتَرَكَةِ وَفِي الْأَحْوَالِ الَّتِي تُعَدُّ مِنْ تَوَابِعِ السُّكْنَى كَالدُّخُولِ وَالْخُرُوجِ فَيُعْتَبَرُ كُلُّ وَاحِدٍ مِنْ أَصْحَابِ الدَّارِ الْمُشْتَرَكَةِ صَاحِبًا مَلِكًا مَخْصُوصًا عَلَى وَجْهِ الْكَمَالِ وَلَهُ أَنْ يَتَصَرَّفَ فِيهَا كَيْفَمَا يَشَاءُ "، أما بخصوص التقنين المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 فقد جاءت المادة (832) منه بالنص على: " للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا في ذلك إلى أسباب قوية على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقي الشركاء"<sup>29</sup>

وبالتدقيق بالنصوص يلاحظ ان مجلة الاحكام العدلية لم تفرق بين اعمال التصرف واعمال الادارة من حيث اشتراطها الاجماع للقيام باي عمل، وان اختلفت هذه الاعمال باختلاف المستعمل<sup>30</sup>، الا ان القانون المصري محل الدراسة فرق بين أعمال الإدارة و أعمال التصرف وتطلبت أغلبية قانونية تختلف باختلاف التصرف الصادر من الشريك في المال الشائع<sup>31</sup>، غير أن ذلك لا يغير من حقيقة أن هنالك اتفاق ما بين مجلة الأحكام العدلية والقوانين المقارنة بأن الإجماع هو الأصل العام للقيام بأي عمل من الأعمال التي تتعلق بالمال الشائع مع مراعاة وجود استثناء قد تم النص عليه في القانون المصري<sup>32</sup>.

ويقصد بالتصرف الجماعي للشركاء ما يصدر من قبل جميع الشركاء دون استثناء أي شريك منهم مهما بلغ نصيبه من المال، فإذا وقع إجماع بين الشركاء على التصرف بالمال الشائع بأي تصرف سواء كان من قبيل أعمال الإدارة أو من قبيل أعمال التصرف فإن تصرفهم يعد صحيحاً وملزماً مرتباً لكافة آثاره القانونية، وبتطبيق ذلك على أحكام التصرف بالمال الشائع فإن للشركاء في المال الشائع الاتفاق فيما بينهم على التصرف بالمال الشائع كيفما يشاؤون فتثبت لهم صلاحية بيع المال الشائع و اقتسامه وتأجيريه ورهنه والسكن فيه وزراعته وغير ذلك من التصرفات الجائز قانوناً للمالك ملكاً مستقلاً للقيام بها<sup>33</sup>.

وبتطبيق ذلك على أحكام عقد الإيجار الصادر بإجماع الشركاء والذي محله مال مملوك على الشيوخ سواء أكان واقعاً على المال الشائع كله، أو على جزءاً مفرزاً منه، فإن العقد والحالة هذه يعد صحيحاً ونافذاً في مواجهة جميع الشركاء ويتم قسمة البديل فيما بينهم وذلك بنسبة

حصة كل واحد منهم في المال<sup>34</sup>. ولا يكون لأي شريك من الشركاء أن يعترض بعد ذلك على التصرف<sup>35</sup>، وهو ما أكدت عليه المادة (1069) من مجلة الأحكام العدلية والتي جاء فيها " مثلما يتصرف صاحب الملك المستقل في ملكه كيفما شاء فأصحاب الملك المشترك يتصرفون أيضاً بالاتفاق كذلك"<sup>36</sup>، حيث يستفاد من نص هذه المادة بأن ما يثبت للمالك ملكية مفرزة من حقوق على المال يثبت ذاتها للشركاء في المال الشائع عند اتفاهم وعليه فإن لأصحاب الملكية الشائعة عند اتفاهم القيام بكافة أنواع التصرفات القانونية والمادية التي يحق لصاحب الملكية المفرزة القيام بها دون الالتفات فيما إذا كان التصرف مضرراً أو غير مضر، وبذلك تثبت لهم سلطة التصرف بالمال على النحو الذي يروونه مناسباً عند اتفاهم.

وهذا ما نصت عليه المادة (431) من مجلة الأحكام العدلية والتي جاء فيها " يسوغ للشريكين أن يؤجرا مالهما المشترك لآخر معاً"، حيث يذهب علي حيدر في شرحه لنص هذه المادة إلى الإقرار بحق الشركاء بتأجير مالهم المشترك بعقد واحد حيث يعد العقد والحالة هذه صحيحاً ونافذاً سناً لقاعدة الإجماع التي تتطلبها مجلة الأحكام العدلية للقيام بأي عمل يتعلق بالمال الشائع<sup>37</sup>، وعلى ذلك فقد صدر قرار عن محكمة النقض الفلسطينية يقضي بأنه (" بمقتضى المادة (1069) من أحكام المجلة يتعين على الشريك في الملك المشترك أن يتصرف بالاتفاق مع باقي الشركاء وفي حال عدم توافر ذلك الاتفاق فإن كل شريك في الملك المشترك يعتبر أجنبياً في حصة سائر الشركاء سناً للمادة (1075) من ذات المجلة"<sup>38</sup>.

وبذلك فإن مجلة الأحكام قد أكدت على أن إجماع الشركاء على القيام بأي نوع من أنواع التصرفات سواء أكانت هذه التصرفات من قبيل التصرفات الناقلة للملكية أو المرتبة لحق عيني على المال تعتبر صحيحة وملزمة في مواجهة جميع الشركاء<sup>39</sup>، لذا فإن قيام الشركاء مجتمعين بإبرام عقد إيجار على المال المملوك شيوعاً فيما بينهم فإن الإيجار يعتبر إيجاراً صحيحاً وملزماً ومنتجاً لكافة آثاره القانونية دون الحاجة لانتظار نتيجة القسمة والتي من الممكن أن تتم بعد قيام الشركاء بتأجير المال الشائع أو جزءاً منه حيث يبقى العقد والحالة هذه نافذاً حتى في مواجهة المالك الجديد الذي آل إليه المال الشائع بالملكية أو الجزء المؤجر محل العقد باعتباره صادراً ممن يملك حق التأجير، وحتى لو كان المالك الجديد لهذا المال من ضمن الشركاء فلا يكون له الحق في التحلل من عقد الإيجار بحجة الأثر الرجعي للقسمة<sup>40</sup>، باعتبار أن من أختص بالشيء يعد مالكاً له منذ بداية الشروع فيكون والحالة هذه قد أجر ما يملك<sup>41</sup>. .<sup>42</sup> وبناء على ما تقدم لا يمكن القول بأي حال من الأحوال أن جزءاً من العقد قد ورد على ملك الغير.<sup>43</sup> وكما هو الحال بالنسبة لمجلة الأحكام العدلية فإن القانون المدني المصري قد تطلب الإجماع للقيام بأعمال إدارة المال الشائع والتي تعتبر الإجارة وجهاً من وجوهها<sup>44</sup>.

ومما يجب الإشارة إليه في هذا الشأن أن مجلة الاحكام العدلية تتطلب الإجماع للقيام بأي عمل يتعلق بالمال الشائع نظراً للطبيعة القانونية للملكية الشائعة والتي من يترتب عليها تماثل الحقوق للشركاء فكل شريك له من الحقوق والصلاحيات ما لشريكه الآخر منها دون الالتفات إلى مقدار الحصة التي يملكها<sup>45</sup>، غير أن تتطلب الإجماع هذا من شأنه أن يثير العديد من المشاكل ما بين الشركاء سيما وأن الحصول على موافقة الجميع أمر يصعب الوصول إليه في أغلب الأحيان خاصة مع ازدياد عدد الشركاء وما يترتب عليه من تعدد لوجهات النظر الأمر الذي دعا فقهاء القوانين الوضعية إلى تناول مساوئ قاعدة الإجماع لكي ينتسب بعد ذلك تشريع قواعد قانونية تشكل بدورها استثناء على هذه القاعدة ولعل أبرز هذه المساوئ يتمثل بالآتي:

1- إن تتطلب الإجماع لقيام بأي تصرف دون وضع أية استثناء عليه من شأنه أن يلحق ضرر بمصلحة الشركاء والتي فرضت هذه القاعدة لغاية تحقيقها سيما مع تعدد عدد الشركاء وتضارب الآراء والرغبات والتي تحول بدورها دون تحقيق هذه المصلحة، ومثال ذلك أن يكون هنالك شريك من بين الشركاء لا يرغب بإدارة المال الشائع لكثرة أمواله أو لعدم اكتراثه بحالها فيصعب والحالة هذه الوصول معه إلى اتفاق<sup>46</sup>.

2- أن تتطلب الإجماع أمر يصعب الوصول سيما وأن هنالك علاقة طردية ما بين عدد الشركاء والمصالح الشخصية المراد تحقيقها، فكلما زاد عدد الشركاء كلما زادت المصالح التي يبحث أصحابها عن مراعاتها مما يحول معه دون البحث عن مصلحة المال المشترك<sup>47</sup>.

وحيث ان مجلة الأحكام العدلية لم تتطرق لحل المشكلة الناجمة عن عدم إجماع الشركاء على إدارة المال الشائع أو التصرف فيه وهو ما يظهر قصوراً في نصوص مجلة الأحكام العدلية حيث كان لا بد من وضع نص قانوني يسمح لمن يشكل غالبية قانونية معينة صلاحية التصرف بالمال الشائع وإدارته أسوة بما أخذت به القوانين المقارنة، ويتضح مما سبق انه اذا تصرّف الشركاء في جميع المال الشائع فإنّ تصرفهم هذا يعتبر صحيحاً ونافاً في حقهم جميعاً سواء أكان المال قابلاً للإفراز أم لا، وذلك باعتبار أنّ التصرف قد وقع من مالكي المال، فان كان تجاه بعضهم البعض؛ كان صحيحاً، وان كان منهم جميعاً أو من غالبيتهم تجاه الغير، كان صحيحاً نافذاً شريطة عدم الاضرار بالأقلية وعدم اعتراضهم على ذلك، أما ان تصرّف الشركاء في حصة مفرزة؛ فان كان بموافقتهم جميعاً انتقلت الحصة مفرزة الى المشتري ويبقى الجزء الآخر مملوكاً على الشيوع بينهم، وذلك لأن لكل شريك من الشركاء التصرف في حصته أو في جزء مفرز منها شريطة موافقة الباقيين أو اجماعهم جميعاً على هذا التصرف، أما ان حصل التصرف من غالبيتهم دون موافقة الباقيين؛ كان الافراز غير نافذ في حق من لم يتصرف، ويكون من حقّه طلب القسمة<sup>48</sup>.

## المطلب الثاني

## The Second Requirement

انفراد احد الشركاء بالتصرف في المال الشائع

## The Sole Disposition of One of the Partners in the Common Money

للشريك أن يتصرف في حصته الشائعة من المال كيفما يشاء ان كانت غير مفرزة، وتصرفه فيها يكون صحيحاً، لكن شريطة أن يتوافر في التصرف مجموعة من الشروط، وهي كالتالي:

**اولاً: عدم الاضرار بباقي الشركاء:** لم تنص مجلة الاحكام على هذا الشرط ضمن النصوص الخاصة بالملكية الشائعة، لكن بالمقابل فقد نصّ القانون المدني المصري على هذا الشرط بالقول أنّ كل شريك في الشيوخ يملك حصته ملكاً تاماً، وله أن يتصرف فيها وأن يستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء<sup>49</sup>، فالشريك على الشيوخ يملك حصته الشائعة ملكاً تاماً، بحيث يكون له أن يتصرف فيها بكل أنواع التصرفات وبالشكل الذي يراه مناسباً، على أنّ هذا التصرف لا يكون واقعاً لمصلحة الشركاء جميعاً أو واحد منهم فحسب، بل للشريك أن يتصرف في حصته لغير الشركاء أصلاً، كأن يبيع أو يرهن أو يؤجر حصته لأجنبي، والواقع أنّ تصرف الشريك في حصته الشائعة، يكون نافذاً سواء في العلاقة بينه وبين المتصرف إليه، أو في علاقته مع الشركاء أنفسهم، وذلك لعدم مساسه أصلاً بحق من حقوقهم، حتى أنه ينفذ دون الحاجة لأخذ موافقتهم، بل ورغم اعتراضهم، لكن يكون واجباً على هذا الشريك أن يُعلم الشركاء بتصرفه الواقع على حصته الشائعة بغرض تمكينهم من ممارسة حقهم في طلب الشفعة أو الاسترداد<sup>50</sup>.

لكن هناك حالتين يجب فيهما على الشريك المتصرف أن يأخذ اذن باقي شركائه في أعمال التصرف التي سيوقعها على حصته الشائعة وهي: **حالتى الخط والاختلاط**، فقد جاءت المادة (1088) من مجلة الأحكام العدلية بالنص على: " الشريك مُخَيَّر ان شاء باع حصته من شريكه، وان شاء باعها من أجنبي بدون اذن شريكه، لكن في صور خلط الأموال واختلاطها لا يسوّغ لأحد الشريكين في الأموال المخلوطة أو المختلطة أن يبيع حصته من آخر بدون اذن شريكه "<sup>51</sup>.

والحالة الثانية والتي لم تنص القوانين عليها لكنها موجودة على أرض الواقع، وهي **قيام الشريك بالتصرف بخصته الشائعة تصرفاً مضرّاً به وبغيره**، حيث يحدث ذلك عندما تكون الأرض وما عليها من البناء مشتركاً بين اثنين، اذ لا يستطيع الشريك بيع حصته لأجنبي اذا كان البيع مثلاً بشرط الهدم، لأنه في مثل هذه الحالة يجب عليه هدم حصته في البناء وتدمير

كامل الأرض ومن ثم الحاق الأذى والضرر به وبغيره من الشركاء المشتاعين للذين لا دخل لهم في كل عملية البيع هذه<sup>52</sup>.

ثانياً عدم المساس بحقوق باقي الشركاء: لا يكفي لكي يكون تصرف الشريك صحيحاً أن يكون بعيداً عن الاضرار بشركائه فقط، بل يجب أيضاً أن لا يضر بحقوق شركائه في المال الشائع أو الحصة الشائعة التي يقع التصرف عليها، بحيث أن الحظر الواقع على الشريك المتصرف هو في عدم قيامه ببيع حصته الشائعة لأي شخص يحل محله في نسبة الحصة المتصرف فيها، إذ طالما لم يرتضوا باقي الشركاء به فتصرفه باطل ولا يرتب أي أثر، لأن في ذلك اعتداء عليهم وعلى حقهم في هذه الحصة<sup>53</sup>.

أما ان كانت الحصة الشائعة مفرزة، فلا يجوز للشريك أن يقوم بالتصرف بها إذ هي مملوكة له ولغيره من الشركاء، فتجدر الإشارة الى أن مجلة الأحكام لم تتطرق لهذه الحالة، لكن القانون المدني المصري نص في المادة 2/826 على: " وإذا كان التصرف منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف، انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريق القسمة وللمتصرف إليه، إذا كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة، الحق في أبطال التصرف"<sup>54</sup>.

لكن ان وقع ذلك فعلاً، فنفرق بين حالة ما قبل القسمة وما بعد القسمة، فقبل القسمة، فإن تصرف الشريك في حصة مفرزة يعد تصرفاً في ملك الغير أي في حصص غيره من الشركاء، إذ أن الجزء المفرز هذا مملوك لجميع الشركاء وليس له وحده.

أما بعد القسمة، فان وقع الجزء المفرز في نصيب المتصرف بعد القسمة فالعملية تكون صحيحة وسيكون التصرف نافذاً في حق الشريك وجميع الشركاء، وان وقع في نصيب شريك آخر انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف الى الجزء الذي آل الى الشريك المتصرف<sup>55</sup>.



## الخاتمة

## Conclusion

من خلال هذه الدراسة تم التعرض الى مسائل هامة في الحياة المعاصرة التي ما زالت محل بحث واهتمام من جهة ومحل دراسة ومتابعة من جهة أخرى وهي مسألة الملكية الشائعة، اذ ليست هذه المسألة من مسائل القانون المدني التي يمكن المرور عليها مرور الكرام، بل هي بحاجة الى نوع من التقصي والتحري والتطبيق والاستنتاج وصولاً لكل ما هو صحيح بشأنها.

وقد تمت مراجعة ومتابعة كل الجوانب النظرية والعملية المتعلقة بهذه الدراسة وربطها مع الجانب القضائي كلما كان ذلك ممكناً، فضلاً عن القيام بعمل مقارنة بحثية واضحة بغية الوصول لجوهر المسألة التي تعالجها هذه الدراسة الا وهي قضية اجارة المال الشائع. والواقع ومن خلال اعداد هذه الدراسة فقد تبين أنّ في نصوص مجلة الأحكام العدلية نوع من التشدد والصرامة في تنظيم أحكام المال الشائع لاسيما ما يتعلق بمسألة الانتفاع بهذا المال، فهي أوجبت موافقة جميع الملاك على الشيوخ بشأن ايقاع أي عمل من أعمال الانتفاع على ما يملكون من مال شائع، واشترطت أيضاً في سبيل القيام بأعمال الادارة المعتادة وأعمال التصرف حدوث هذا الاجماع حتى تكون الادارة أو التصرف صحيحاً، وهو ما يعد أمراً عسيراً الى حد ما في مجال التطبيق على أرض الواقع، لكن بالمقابل وجدنا أنّ التشريع المصري كان سابقاً في تنظيمه للعديد من الاحكام الخاصة بمسألة الملكية الشائعة وبالأخص فيما يتعلق بتأجير المال الشائع، اذ كانت نصوص التقنين المدني المصري معالجة للعديد من الأحكام التي غفلت مجلة الاحكام عن معالجتها أو عالجتها لكن بشكل بسيط دون تعمق أو افراد.

## الاستنتاجات

- إنّ أعمال الادارة المعتادة التي يقوم بها الشركاء على مالهم الشائع هي جزء من حقهم في الانتفاع به، وهذه الاعمال لو قام بها شريك واحد فلا يحتاج لموافقة الشركاء لكن تحتاج لاعتراضهم، فان تمت بموافقتهم دون اعتراضهم اعتبرت صحيحة، وكان الشريك بمثابة وكيل عنهم، وان حصل وان اعترضوا عليها عدت غير صحيحة ولم تنفذ، وهذه الأعمال قد تكون أعمالاً مادية وقد تكون أعمالاً قانونية.
- الشريك الذي يقوم بأعمال حفظ وصيانة للمال الشائع لا يحتاج لموافقة باقي الشركاء، ففي حال عدم اعتراضهم على تصرفاته، فيعتبر أصيلاً عن نفسه ووكيلاً عنهم، وفي حال اعتراضهم تكون تصرفاته صحيحة لكن يكون قد دخل في نطاق الاثراء بلا سبب، وفي حال عدم علمهم بتصرفاته أصلاً فيعد بمثابة الفضولي.

- وضعت التشريعات المقارنة محل هذه الدراسة تنظيمًا قانونياً يتعلق بأنه حينما يقوم أحد الشركاء بالتصرف بشكل منفرد في المال الشائع، فإنّ تصرفه هذا قد يلحق ضرراً ببقية الشركاء، ومن ثم فإنّ تصرفه قد يكون باطلاً اذا حدث اجماع على رفضه من قبل الشركاء، وعليه فإنّ كان هناك اتفاق من الشركاء جميعاً على احداث أثر قانوني على ملكهم الشائع، اعتبر ذلك أفضل لهم ولمن صدر التصرف بحقه.
- يغلب أن يكون مدير المال الشائع شريكاً من الشركاء ولا مانع في القانون المصري من أن يكون هذا المدير أجنبياً، لكن لا نذكر لذلك بين نصوص وأحكام المجلة.
- يبقى وضع المستأجر في المال الشائع متزعزعا طالما لم تحدث القسمة، فان حدثت ووقعت العين المؤجرة في نصيب الشريك المتصرف كان الوضع صحيحاً وقانونياً، وان حدث أن وقعت الحصة في نصيب شريك آخر، كان التصرف باطلاً في القانون المصري وفساداً في المجلة.

#### المقترحات:

- ضرورة العمل على سنّ تشريع جديد يعالج كافة الأحكام والقواعد الخاصة بالملكية الشائعة، ويقوم على تنظيم جميع صور هذه الملكية وأحكامها وقواعد قسمتها بين الشركاء، أو على الأقل اصدار تشريع يعالج مسألة ايجار المال الشائع اذ لا يوجد قانون يقوم على تنظيم هذه المسألة كونها كثيرة الحدوث في الحياة العملية.
- العمل على انشاء قضاء مختص بمنازعات الملكية الشائعة كما هو الحال بالنسبة لبعض الدول الغربية، وهو الأمر الذي يجعل هذه المنازعات بمنأى عن أية تعقيدات أو مماطلات كون هذه المنازعات على درجة من الأهمية.
- العمل على إضافة عبارة " ودون الاضرار بباقي الشركاء " لنص المادة 1069 من المجلة والتي قامت على تبيان التصرف في الأعيان المشتركة، ليكون النص بذلك أفضل وأسهل ومثابه للقوانين الأخرى.

## الهوامش

## Footnotes

1. لم يرد في مجلة الأحكام العدلية تعريف لحق الانتفاع، وكذلك الحال بالنسبة للتقنين المدني المصري الذي لم يضع تعريفاً مباشراً لهذا الحق، لكن بالعودة لنص المادة (985) من ذات القانون نجدها تنص على : " حق الانتفاع بكسب بعمل قانوني أو بالتقادم، ويجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقبين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية ، كما يجوز للحمل المستكن " . أنظر في ذلك : عرفة، عبد الوهاب : **الشمائل في حق الملكية والحقوق العينية الأصلية والتبعية** ط1. الاسكندرية: المكتب الفني للموسوعات القانونية. 1999. ص356. العمروسي، أنور: **الملكية وأسباب كسبها في القانون المدني "الشيوع، القسمة، المطلات، حقوق الجوار، الاستيلاء، الميراث، تصفية التركة، الوصية، الالتصاق، العقد، الشفعة، الحيازة، حق الانتفاع والاستعمال والسكنى، حق الحكر، حق الارتفاق في ضوء الفقه والقضاء "** ط1. القاهرة: دار محمود للنشر والتوزيع. 1999. ص99. السنهوري، عبد الرزاق أحمد: **الوسيط في شرح القانون المدني ج9: أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية "حق الانتفاع، حق الارتفاق"** . طبعة منقحة. بيروت: دار احياء التراث العربي. 1968. ص1200. النشار، جمال خليل: **تصرف الشريك في المال الشائع وأثره على حقوق الشركاء**. بدون طبعة. الاسكندرية: دار الجامعة الجديدة للنشر. 2000. ص75.
2. أنظر المادة (1/828) من التقنين المدني المصري رقم 131 لسنة 1948.
3. السنهوري، عبد الرزاق أحمد: **الوسيط في شرح القانون المدني ج6 : الايجار والعارية (المجلد الأول)**. بدون طبعة. بيروت: دار احياء التراث العربي. 1963. ص59.
4. اللبناني، سليم رستم باز: مرجع سبق ذكره. ص242. حيدر، علي: **درر الحكام في شرح مجلة الأحكام (المجلد الأول) "البیوع، الاجارة، الكفالة"**. طبعة خاصة. السعودية: دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع. 2003. ص468.
5. أنظر المادة (2/828) من التقنين المدني المصري رقم 131 لسنة 1948.
6. أنظر المادة (3/828) من التقنين المدني المصري رقم 131 لسنة 1948.
7. السنهوري، عبد الرزاق أحمد: **الوسيط في شرح القانون المدني ج6 : الايجار والعارية (المجلد الأول)**. مرجع سبق ذكره. ص60.
8. أنظر المادة (1449) والمادة (1485) من مجلة الأحكام العدلية، وأنظر أيضاً نص المادة (1/703) من التقنين المدني المصري رقم 131 لسنة 1948، السرحان، عدنان ابراهيم: **شرح القانون المدني : العقود المسماة " المقاوله، الوكالة، الكفالة "** ط1. الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع. 2009. ص162-163.
9. الأسدي، علي جبار صكيل: **الملكية الشائعة وأحكام ازالة الشيوع "دراسة مقارنة"** ط1. الأردن: دار الرضوان للنشر والتوزيع. 2016. ص159-160.
10. راجع حكم محكمة النقض المصرية في الطعن رقم 52/5 ق والصادر بتاريخ 1987/6/10، وقد ورد الحكم لدى موسوعة أحكام النقض " الأحكام المدنية " ج2، المكتب الفني - السنة 38 - ص 800-801.
11. أجاز المشرع المصري في المادة (1/826) من التقنين المدني رقم 131 لسنة 1948 ترتيب حق انتفاع على المال الشائع أو قيام شريك على ترتيب حق انتفاع على حصته الشائعة، حيث نصت المادة على : " كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكاً تاماً، وله أن يتصرف فيها وأن يستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء " .
12. نصت المادة (1071) من المجلة على : " لأحد أصحاب الحصص التصرف مستقلاً في الملك المشترك بإذن الآخر، لكن لا يجوز له أن يتصرف تصرفاً مضرراً بالشريك " .
13. حتى أن فقهاء الشريعة الاسلامية كالحنفية مثلاً قد اعتبروا أنّ عملية التأجير الواقعة لشريك من الشركاء هي عملية صحيحة وقانونية وأن استئجار الشريك للعين هو بمثابة انتفاع بها . أنظر في ذلك : الحنفي، فخر الدين عثمان بن علي الزيلعي : **تبيين الحقائق في شرح كنز الدقائق ج5**. ط1. القاهرة: المطبعة الأميرية الكبرى. 2015. ص127-128.

14. صدر عن محكمة النقض الفلسطينية في الدعوى الحقوقية رقم 2005/207 وذلك بتاريخ 2006/11/14 ما يفيد بـ: " إن تعريف المالك في قانون المالكين والمستأجرين والذي له حق تأجير العقار ورفع دعوى التخلية إنما ينصرف على العقارات الداخلة في نطاق تطبيق هذا القانون والتي هي ضمن حدود البلديات ولا يتعداها إلى العقارات الخارجة عن نطاق تطبيقه، وبينت كذلك أنّ الإجارة الواقعة على عقار خارج حدود البلديات والصادرة من شريك في أرض مشاع باطلّة، وعليه يجوز للشريك تأجير العقار المشترك لشخص أجنبي إذ القول بغير ذلك فيه مخالفة واضحة لأحكام المادة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 وقد ورد الحكم لدى موقع الزيادة 2021/10/19 الساعة 8.36م <http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJFullText.aspx?CJID=51928> . تاريخ
- تجدد الإشارة إلى أن المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 والمنشور في الجريدة الرسمية الأردنية في العدد 1140 وعلى الصفحة 661 وذلك بتاريخ 1953/4/16 قد عرّفت المالك بأنه: " وتعني الشخص المتصرف بالعقار وأي شخص يملك حصة شائعة فيه ومن يكون وكيلًا عرفياً وأي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي"، لكن بالمقابل فقد جاء الأمر العسكري الإسرائيلي رقم 1271 لسنة 1989 بتعديل قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953، فقد جاء في مادته الثانية بتعديل مصطلح المالك ليصبح كالتالي: " صاحب حق التصرف في المؤجر (بالفتح) أو الذي يملك أكثر من نصف حق الملكية في العقار، أو صاحب حق إرادة العقار أو أي شخص تنتقل إليه ملكية العقار".
15. أنظر المادة (429) من مجلة الأحكام العدلية لسنة 1876، ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني المصري رقم 131 لسنة 1948.
16. راجع في ذلك حكم محكمة النقض المصرية في الطعن الحقوقي رقم 2705 س 81 قضائية والوارد لدى [https://www.cc.gov.eg/civil\\_judgments](https://www.cc.gov.eg/civil_judgments) . تاريخ الزيارة 2021/10/24 الساعة 3.00م
17. اللبناني، سليم رستم باز: مرجع سبق ذكره. ص 600
18. حيدر، علي: شرح مجلة الأحكام العدلية (المجلد الثالث). مرجع سبق ذكره. ص 23-24
19. أنظر المادة (2/853) من التقنين المدني المصري رقم 131 لسنة 1948.
20. تناعو، سمير عبد السيد: مرجع سبق ذكره. ص 48
21. تنص المادة (1075) من مجلة الأحكام في شقها الأول على: " كل واحد من الشركاء في شركة المالك أجنبي في حصة الآخر ولا يُعْتَبَرُ أَحَدٌ وَكَيْلًا عَنِ الْآخَرِ فِلْدَلِكْ لَا يَجُوزُ تَصَرُّفُ أَحَدِهِمَا فِي حِصَّةِ الْآخَرِ بِدُونِ إِذْنِهِ"
22. الدروي، فهمي و الطنطاوي، طارق: مرجع سبق ذكره. ص 58
23. أبو السعود، رمضان: العقود المسماة " عقد الايجار " في القانونين المصري واللبناني. بدون طبعة. بيروت: الدار الجامعية. 1992. ص 267-268
24. طلبة، أنور: الملكية الشائعة. ط2. القاهرة: المكتب الجامعي الحديث. 2018. ص 140. قضت محكمة النقض المصرية في الطعن رقم 17112 س 82 قضائية والصادر بتاريخ 2015/6/17 بـ: " لكي تكون اجارة أغلبية الشركاء على الشيوع نافذة في حق الباقيين؛ فيجب أن تكون صحيحة وقانونية وجدّية، وألا تكون الأغلبية قد راعت مصالحها فقط وتعتّفت في استعمال حقها وأهدرت مصالح الأقلية بقصد الاضرار بها". وقد ورد الحكم لدى طلبة، أنور: مرجع سبق ذكره. ص 141-142
25. والواقع أن مسألة الثلاث سنوات هي في الأصل تتعلق بفكرة كمال أهلية المتصرف أو نقصانها، فجاءت المجلة بالقول أنّ عمل الإدارة يحتاج لأهلية تمييزاً، بينما التصرفات تحتاج لكمال الأهلية، ولا شك أن المجلة تعد الاجارة عملاً من أعمال الإدارة، لذلك فإنّ اجارة الصغير المميز تعتبر صحيحة نافذة، بينما جاء قانون المالكين والمستأجرين الفلسطيني رقم 62 لسنة 1953 باعتبار أنّ الاجارة عمل من أعمال التصرف التي تحتاج لكمال أهلية، أمام دائرة قاضي القضاة في فلسطين وباعتباره ولي على أموال القصر والأيتام قد بينت أنه اذا كانت الاجارة حتى ثلاثة سنوات فهي ادارة، وما زاد على ذلك انقلب العمل من أعمال التصرف.

26. انظر المادة 3 من قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 وتعديلاته بموجب الامر العسكري الاسرائيلي رقم 1271 لسنة 1989
27. حكمت في ذلك محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله في القضية الحقوقية رقم 19/1994 والصادر بتاريخ 1994/2/24، بحيث جاء في الحكم: " العقار الخارج حدود البلدية ينطبق عليه أحكام مجلة الأحكام العدلية ولا ينطبق عليه أحكام قانون المالكين والمستأجرين ". ورد الحكم لدى <http://www.qanon.ps/news.php?action=view&id=14518> . تاريخ الزيارة 2022/5/23 الساعة 8.00 م
28. اذ جاءت المادة (1/1031) من القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976 بالنص على: " لكل واحد من الشركاء في الملك أن يتصرف في حصته كيف شاء دون إذن من باقي شركائه بشرط أن لا يُلحق ضرراً بحقوق سائر الشركاء ".
29. في هذا السياق حكمت محكمة النقض الفلسطينية في القضية الحقوقية رقم 2016/407 والذي صدر بتاريخ 2018/11/27 ب: " ومع الإشارة كذلك الى أنّ احكام مجلة الاحكام صريحه في عدم اعتبار الشريك الذي استعمل المال المشترك بنفسه غاصباً، بل هو من قبيل استعمال المالك لملكه، وعلى ذلك فلو استعمله بنفسه فليس للشريك الاخر اخذ اجر منه وفقاً لنص المادة 597 من المجلة، كما لا يعتبر الشريك في شركة الملك اجنبياً في حصته شريكه الا في التصرف المضر فقط، واما الاستعمال الشخصي غير المضر كالسكن في الدار المشتركة وما يجري مجراه فيعتبر كل منهما صاحب ملك مخصوص على وجه الكمال عملاً بالمادة 1075 من ذات المجلة ". وقد ورد الحكم لدى <https://maqam.najah.edu/judgments/3674> . تاريخ الزيارة 2021/10/23 الساعة 5 م.
30. المادة (1075) من مجلة الأحكام العدلية.
31. عبدالرحمن حمدي: **عقد الإيجار**. مصر. دار الفكر العربي. 1974-1975. ص 51. وفي هذا الشأن ذهب جانب من الفقه إلى اعتبار عقد الإيجار في ظل القوانين الجديدة والتي نصت على مبدأ الامتداد القانوني بعد انتهاء المدة المتفق عليها في العقد من قبيل أعمال التصرف لا الإدارة وعلتهم في ذلك تكمن بأن من شأن قاعدة الامتداد القانوني أن تجعل عقد الإيجار شبه مؤبد.
32. ذهب كل من القانون المدني الأردني والقانون المدني المصري إلى منح أغلبية قانونية معينة صلاحية إدارة المال الشائع وفقاً لأحكام وشروط خاصة .
33. حيدر، علي: **درر الحكام شرح مجلة الأحكام** . المجلد الثالث. مرجع سابق. ص 23.
34. حيدر، علي: **درر الحكام شرح مجلة الأحكام** . المجلد الثالث. مرجع سابق. ص 23.
35. السعوي، رمضان محمد: **شرح أحكام القانون المدني العقود المسماة**. القسم الثالث. مرجع سابق. ص 710.
36. انظر إلى قرار محكمة النقض الفلسطينية رقم (2016/436) الصادر بتاريخ 2018/12/3.
37. حيدر، علي: **درر الحكام شرح مجلة الأحكام** . المجلد الأول. مرجع سابق. ص 468.
38. قرار محكمة النقض الفلسطينية رقم 2020/99 بتاريخ 2021/3/21.
39. حيدر، علي: **درر الحكام شرح مجلة الأحكام** . المجلد الثالث. مرجع سابق. ص 23.
40. العلفي عبدالله: **أحكام عقد الإيجار**. صنعاء دار الفكر المعاصر. 2002. ص 50.
41. حمدي عبدالرحمن: **مرجع سابق**. ص 75.
42. الكاساني، علاء الدين: **بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع** . ج 4. مرجع سابق. ص 188.
43. الباقي، عبدالفتاح: **احكام القانون المدني المصري: عقد لإيجار/ الأحكام العامة**. ج 1. مصر. مطبعة دار الكتاب العربي. 1952. ص 78.
44. انظر نص المادة (1/1033) من القانون المدني الأردني وكذلك المادة (827) من القانون المدني المصري.
45. ايمن سعد: **مرجع سابق**. ص 186.
46. ايمن سعد: **مرجع سابق**. ص 187.
47. ايمن سعد. **مرجع سابق**. ص 187.

48. خليل، أحمد محمود: إدارة المال الشائع والتصرف فيه. ط1. الاسكندرية: المكتب الجامعي الحديث. 2007. ص101
49. أنظر المادة (1/826) من التقنين المدني المصري رقم 131 لسنة 1948.
50. فايزة، مخازني: تصرف الشريك في المال الشائع " دراسة مقارنة ". رسالة ماجستير غير منشورة. جامعة محمد بوقرة بومرداس. الجزائر. 2005. ص10. الجمال، مصطفى محمد : نظام الملكية. بدون طبعة. القاهرة: دار الفتح للطباعة والنشر والتوزيع. 2000. ص133.
51. لا مقابل لهذا النص في التقنين المدني المصري رقم 131 لسنة 1948.
52. العبيدي، علي هادي: الوجيز في شرح القانون المدني . مرجع سبق ذكره. ص64.
53. كيرة، حسن: الموجز في أحكام القانون المدني " الحقوق العينية الأصلية : أحكامها ومصادرها " ط1. الاسكندرية: دار منشأة المعارف. 1998. ص187-188
54. أنظر المادة (2/826) من التقنين المدني المصري رقم 131 لسنة 1948.
55. العبيدي، علي هادي: الوجيز في شرح القانون المدني . مرجع سبق ذكره. ص65. تناغو، سمير عبد السيد: مرجع سبق ذكره. ص49

المصادر

References

**Arabic Books**

- i. Al-Kasani, Aladdin: 1406 AH -1986, Bada'i Al-Sana'i fi Artibat Al-Shari'a. C 4. 2nd edition, Beirut, Lebanon. Scientific books house.

**-Books**

- i. Abu Al-Saud, Ramadan: 1992. Contracts called "lease contracts" in the Egyptian and Lebanese laws. without edition. Beirut. Dar Al-Jame'a.
- ii. Al-Asadi, Ali Jabbar Sakeel: 2016. Common Ownership and the Rulings of Removing Commonwealth, "A Comparative Study". I 1. Jordan: Dar Al-Radwan for publication and distribution.
- iii. Tango, Samir Abdel-Sayed: 1998. the lease contract. remake. Alexandria: Manshaat Dar Al-Maarif.
- iv. El-Gammal, Mostafa Mohamed: 2000. The Ownership System. without edition. Cairo: Dar Al-Fath for printing, publishing and distribution.
- v. Al-Hanafii, Fakhr al-Din Othman bin Ali al-Zayla'i: 2015. Explanation of the Facts in Explanation of the Treasure of Minutes, Part 5. I 1. Cairo: Al-Amiri Al-Kubra Press.
- vi. Haider, Ali: 1423 AH - 2003. Pearls of rulers explaining the magazine of judgments. First volume. special edition. Arabization of lawyer Fahmy Al-Husseini. Al Riyadh, Saudi Arabia. Dar World Books for printing, publishing and distribution.
- vii. Haider, Ali: 1423 AH - 2003. Pearls of rulers explaining the magazine of judgments. First volume. special edition. Arabization of lawyer Fahmy Al-Husseini. Al Riyadh, Saudi Arabia. Dar World Books for printing, publishing and distribution.
- viii. Haider, Ali: 1423 AH - 2003. Pearls of rulers explaining the magazine of judgments. Volume III. special edition. Arabization of lawyer Fahmy Al-Husseini. Al Riyadh, Saudi Arabia. Dar World Books for printing, publishing and distribution.
- ix. Haidar, Ali: 2003. Durar Al-Hakam in Explanation of Al-Ahkam Magazine (Volume 1) "Sales, Rents, Guarantee". special edition. Saudi Arabia: Dar Alam Al-Kutub for printing, publishing and distribution.
- x. Khalil, Ahmed Mahmoud: 2007. common money management and disposal. I 1. Alexandria: The Modern University Office.
- xi. Al-Darawi, Fahmy and Al-Tantawi, Tariq: 1998. The lease contract in civil law according to the latest views of Egyptian and French jurisprudence. without edition. Cairo: Center for Research and Legal Studies.
- xii. Al-Sarhan, Adnan Ibrahim: 2009. Explanation of Civil Law: Contracts called "contracting, agency, guarantee". 1st edition. Jordan: House of Culture for publication and distribution.

- xiii. Saad, Ayman: 2012-2013, The Powers of the Owner over the Commonwealth in the Use and Exploitation of Common Money "A Comparative Study. Cairo - Egypt. Arab Renaissance House.
- xiv. Saad, Nabil Ibrahim: 2010. original rights in kind. 3rd Edition. Beirut: Al-Halabi Human Rights Publications.
- xv. Al-Saud, Ramadan Muhammad: Explanation of the provisions of civil law named contracts. Section III. Previous reference. p. 710.
- xvi. Al-Saud, Ramadan Muhammad: 2010. Explanation of the provisions of the civil law named contracts. Section III. Beirut. Al-Halabi Human Rights Publications.
- xvii. Al-Sanhouri, Abd al-Razeq Ahmed: 1960. The Mediator in Explanation of Civil Law Part 1, "Sources of Commitment in General." Revised edition. Beirut: Arab Heritage Revival House.
- xxviii. Al-Sanhouri, Abd al-Razzaq Ahmad: 1963. The Mediator in Explanation of Civil Law, Part 6: Rent and Borrowing (Volume One). without edition. Beirut: Arab Heritage Revival House.
- xix. Al-Sanhouri, Abd al-Razzaq Ahmad: 1968. The Mediator in the Explanation of Civil Law Part 9: Reasons for Acquiring Ownership with the Original In-kind Rights Deriving from Ownership "The Usufruct Right, the Right of Easement". Revised edition. Beirut: Arab Heritage Revival House.
- xx. Al-Sada, Abdel Moneim Farag: 1967. The original in-kind rights, "the right of ownership." i2. Cairo: Mustafa Al-Babi Al-Halabi Library and Printing Press.
- xxi. Tolba, Anwar: 2018. The Common Ownership. i2. Cairo: The Modern University Office.
- xxii. Abdel-Baqi, Abdel-Fattah: Provisions of the Egyptian Civil Law: Lease Contract / General Provisions. Part 1. Egypt. Arab Book House Press.
- xxiii. Abdul Rahman, Hamdi: 1974-1975. lease contract. Egypt. Arab Thought House.
- xxiv. Al-Obaidi, Ali Hadi: 2002. Explanation of the provisions of the Landlords and Tenants Law in light of the Court of Cassation's ruling. I 1. Jordan: National Center for Publishing.
- xxv. Al-Obeidi, Ali Hadi: 2010. Al-Wajeez in explaining the civil law, "Rights in kind." 7th edition. Jordan: House of Culture for publication and distribution.
- xxvi. Arafa, Abdel-Wahhab: 1999, Comprehensive in the right of ownership and original and consequential in-kind rights. I 1. Alexandria: Technical Bureau of Legal Encyclopedias.
- xxvii. Al-Alfi Abdullah: 2002, the provisions of the lease contract. Sana'a. House of Contemporary Thought,
- xxviii. Al-Amrousi, Anwar: 1999. Ownership and the reasons for gaining it in the civil law "community, division, divorces, neighborhood rights, appropriation, inheritance, liquidation of the estate, will, adhesion, contract, preemption, possession, usufruct, use and housing, the right of monopoly, the right of easement in the light of jurisprudence and judiciary. I 1. Cairo: Dar Mahmoud for publication and distribution.



- xxix. Faiza, M. Makhazini: 2005. Partner's Behavior in Common Money, "A Comparative Study". A magister message that is not published. Mohamed Bouguerra Boumerdes University. Algeria.
- xxx. Kamel, Ramadan Jamal: 1997. Eviction of the tenant in the laws of agricultural reform and renting places in accordance with the latest legislation. I 1. Cairo: Al Alfy Legal Library.
- xxxii. Kaira, Hassan: 1998. The Concise Concerning the Provisions of the Civil Law, "The Original Real Rights: Their Provisions and Sources." 1st Edition. Alexandria: Manshaat Al-Maarif House.
- xxxiii. Al-Nashar, Jamal Khalil: 2000. The partner's disposal of common money and its impact on the partners' rights. without edition. Alexandria: New University Publishing House.
- xxxiiii. Yakan, Zuhdi: lease contract. without edition. Beirut: Al-Asriyya Library Publications. No mention of the year of publication.

### **-Theses and Researches**

- i. Faiza, M. Makhazini: 2005. Partner's Behavior in Common Money, "A Comparative Study". A magister message that is not published. Mohamed Bouguerra Boumerdes University. Algeria.

### **-Third: Laws**

- i. code of Justice Rulings for the year 1876.
- ii. Egyptian Civil Code No. 131 of 1948.
- iii. Custody of Egyptian Money Law No. 119 of 1952.
- iv. Landlords and Tenants Law No. 62 of 1953.
- v. Jordanian Civil Law No. 43 of 1976.
- vi. Israeli Military Order No. 1271 of 1989.
- vii. Palestinian Civil Law Draft No. 4 of 2012.

### **-Fourth: Court Rulings:**

- i. Judgment of the Egyptian Court of Cassation in Human Rights Appeal No. 2705, Judicial Section 81.
- ii. Judgment of the Egyptian Court of Cassation in Appeal No. 17112, Judicial Section 82, issued on 6/17/2015.
- iii. Judgment of the Egyptian Court of Cassation in Appeal No. 5/52 S issued on 10/6/1987.
- iv. Judgment of the Palestinian Court of Cassation in Human Rights Case No. 151/2018 issued on 3/31/2021.
- v. Judgment of the Palestinian Court of Cassation in human rights case No. 207/2005, dated 11/14/2006.
- vi. The ruling of the Palestinian Court of Cassation in human rights case No. 407/2016, which was issued on 27/11/2018.
- vii. Palestinian Court of Cassation ruling No. 99/2020 dated 3/21/2021.
- viii. Judgment of the Court of Appeal held in Ramallah in human rights case No. 19/1994 issued on 24/2/1994.

**-Fifth: Internet Addresses:**

- i. Maqam website: Encyclopedia of Palestinian Laws and Court Rulings:  
<https://maqam.najah.edu/judgments/3674/>
- ii. Al-Muqtafi website:  
<http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJFullText.aspx?CJID=51928>.
- iii. Egyptian Court of Cassation website: [https://www.cc.gov.eg/civil\\_judgments](https://www.cc.gov.eg/civil_judgments).
- iv. Qanon website: <http://www.qanon.ps/news.php?action=view&id=14518>