

المحاضرة الثالثة

الملكية الشائعة :

قبل الدخول في موضوع البحث ينبغي التعرف على الملكية الشائعة كون ان الصورة العادية للملكية هي الملكية المفترزة تلك الصورة التي يسيطر عليها مالك واحد على معين فتبدوا الملكية في هذه الصورة مكتملة السلطات والخصائص مشتركة بين عدد من الملاك وهي الملكية الشائعة حيث يكون حق الملكية هو حصة رمزية شائعة تنسب الى الشيء في مجموعة كالنصف والرابع والخمس او السدس مثلاً دون ان يختص لأي شريك جزءاً مادياً مفترزاً لذلك سنتناول في هذه المحاضرة تعريف الملكية الشائعة وتمييزها عن المفترزة والمشاركة كالآتي :-

تعريف الملكية الشائعة : يقصد بالملكية الشائعة بأنها (حق ملكية لاثنين او اكثر في شيء لا تعين حصة احدهم في جزء منه) .

وتجدر الاشارة بهذا الصدد الى ان هنالك اختلاف بين الملكية الشائعة والملكية الفردية بالإضافة الى الملكية المشتركة وكما يلي :

1- التمييز بين الملكية الشائعة وبين الملكية الفردية :

ان الملكية الشائعة هي مرحلة وسط بين الملكية الفردية وبين الملكية المشتركة إلا انها اقرب الى الملكية الفردية فهي تتفق مع الملكية الفردية باعتبار ان كلا منهما من انواع الملكية التامة ، فالملكية الفردية اما ان تكون مفترزة او شائعة ، الا ان الملكية الشائعة تختلف عن الملكية المفترزة في صاحب الحق وفي محل الحق ففي الملكية الشائعة حيث يكون في المالك اكثر من شخص واحد يملكون مالا معيناً في حين ان المالك في الملكية المفترزة هو شخص واحد يملك مالا معيناً، اما في محل الحق حيث تتعين حصة المالك في الملكية المفترزة تعييناً مادياً ،في حين نجد ان حصة الشريك في الملكية الشائعة تتعين تعييناً معنوياً، كما أنه ليس من حق المالك في الشيوع ان يستهلك المال او ان يستعمله بشكل يضر معه باقي شركائه وهذا على خلاف الملكية المفترزة .

2- التمييز بين الملكية الشائعة وبين الملكية المشتركة (الجماعية) :

تختلف الملكية الشائعة عن الملكية الجماعية والتي تعرفها القوانين الجرمانية كالقانون الألماني والسويسري فالملكية المشتركة هي ملكية اثنين فاكثرا لشيء واحد مجتمعين كأن يضع كل منهم عينا من المال فيؤلف المجموع مالا مشتركا او رأس مال شركة او كان يكون منزلا مشتركا لعدد من الناس كل منهم له طبقة فيه ، ويتمثل الاختلاف بين الملكية الشائعة وبين الملكية المشتركة في حق كل شريك من الشركاء ففي الملكية المشتركة يكون حق كل شريك من الشركاء غير منصب على جزء مفرز من المال المشترك حيث يكون كل المال مملوكا لكل الشركاء الذين يتألف منهم المال المشترك ، كما ان حق كل شريك في الملكية المشتركة يكون متحوला من حق عيني الى حق شخصي واردا على حصة من الارباح او المنتجات في المشروعات الانتاجية فأما اذا جرت القسمة فبعد اجرائها يعود حق الشريك في الملكية المشتركة الى الحق العيني .

إدارة المال الشائع سنتناول في هذه المحاضرة الاحكام المتعلقة في الشيوخ من حيث الانتفاع بالمال الشائع وادارته وكالاتي :-

يحق لكل شريك استعمال واستغلال المال الشائع بقدر حصته لأن حقه وإن كان يرد على جميع المال إلا أنه يقتصر على نسبة معينة منه، والشريك يجب عليه أن يتقيد في ذلك بعدم الإضرار بحقوق الشركاء الآخرين ويحق للآخرين الاعتراض ان تعارض استعماله او استغلاله متعارض مع حقوقهم ، والأصل أن تكون إدارة المال الشائع لمجموع الملاك فلا ينفرد به أحد منهم دون الآخرين، فإذا اتفق الشركاء بالإجماع على تعيين مدير من بينهم يتولى إدارة المال الشائع نيابة عنهم كانت أعماله ملزمة لهم جميعا ، ومن ثم إذا قام أحد الشركاء بوضع يده على كل المال الشائع اعتبر معتديا على حقوقهم وكان لهم الحق في رفع دعوى الحيابة عليه لطرده استنادا إلى أن فعله يعتبر تعرضا لهم في حياتهم، أما إذا وضع الشريك اليد على جزء مفرز من المال مساو لحصته، فإنه لا يحق لباقي الشركاء الاعتراض في هذه الحالة .

وتنقسم ادارة المال الشائع الى : ادارة الاعمال المعتادة و ادارة الاعمال غير المعتادة .

1- اعمال الادارة المعتادة :

الإدارة المعتادة هي الأعمال والتصرفات اللازمة لاستغلال المال الشائع والحصول على ثماره دون أن يؤدي ذلك إلى إحداث أي تغييرات أساسية أو تعديلات في الغرض الذي أعد له المال الشائع كما تأتي بمعنى المحافظة على المال الشائع وصيانته ودفع ما من شأنه هلاكه أو نقص منفعته أو زوالها. وتكون الإدارة لأغلبية الشركاء ويلتزم جميع الشركاء كل بقدر حصته بنفقات الحفظ والإدارة مثل زراعة الأرض المشاعة وكإيجار المنزل وقبض الاجرة وتقسيمها ، ويقصد بأغلبية الشركاء من يملكون أكثر من نصف الأنصبة بصرف النظر عن عددهم، ومن ثم يمكن أن تكون الأغلبية لشخص واحد من الشركاء إذا كان يملك أكثر من نصف المال الشائع ، وهذه الأغلبية هي التي تتولى تتحدد من يتولى الإدارة المعتادة للمال الشائع دون أن يكون لباقي الشركاء الحق في الاعتراض ، كما أن للأغلبية وضع نظام لإدارة المال الشائع، فيما عدا قسمة المهياة التي تستلزم اجماع الشركاء ، وفي المقابل للأقلية الحق في التظلم من قرارات الأغلبية عن طريق اللجوء إلى المحكمة في حالة تعسف الأغلبية في استعمال حق الإدارة وفقا للقواعد العامة كأن تأمر المحكمة بتعيين من يدير المال الشائع سواء كان من بين الشركاء أو من غيرهم وتكون لهذا المدير سلطات الحارس القضائي، كما يجوز لأي شريك أن يلجئ إلى المحكمة طالبا القسمة النهائية لحالة الشروع .

2- اعمال الادارة غير المعتادة :

وتعرف : بانها الأعمال التي يترتب عليها إحداث تغييرات جوهرية أو تعديلات في الغرض الذي أعد له المال الشائع بقصد تحسين الانتفاع به، كتحويل منزل إلى مقهى أو تحويل أرض زراعية إلى أرض بناء ويُشترط ان تصدر عن أغلبية الشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع المال الشائع وضرورة إعلان قراراتهم إلى باقي الشركاء ، للأقلية حق اللجوء للمحكمة للاعتراض على أعمال الإدارة غير المعتادة التي قررتها الأغلبية ، وللمحكمة سلطة تقديرية فقد تقضى بإلغاء قرار الأغلبية إذا رأت جدية الاعتراض ، وقد تقر الأغلبية على رأيها وهنا يكون قرار الأغلبية نافذا في حق جميع الشركاء، وحق الأقلية في الاعتراض ليس مقيدا بوجود تعسف في استعمال الحق، أو غش من جانب الأغلبية، إذ يكون من حق أي شريك الاعتراض إذا رأى عدم ملائمة قرار الأغلبية،

تطبق القواعد العامة في الشروع على انفراد احد الشركاء بالقيام بعمل من اعمال الادارة غير المعتادة ومن ثم لا يجوز للشريك إذا لم يكن مفوضا صراحة أو ضمنا من قبل الشركاء أو من قبل الأغلبية الذين يملكون المال الشائع أن يقوم بمفرده بأعمال الإدارة غير المعتادة، وإلا كان لباقي الشركاء الحق في مطالبته بإزالة ما قام به من تعديلات أساسية في المال الشائع متى كانت تضر بمصلحتهم واسترداد الشيء من تحت يده وإلزامه بالتعويض .

د. فاطمة المسلماوي