

قيود نظام الأغلبية عند التصرف في الشيوع العقاري

Restrictions of the majority system when dealing with undivided property



الدكتور/ حنتيت عمّار^{1,2}

Dr./ Hantit Ammar

¹ جامعة جيجل، (الجزائر)

University of Jijel, (Algeria)

² المؤلف المراسل (author correspondent): ammar.hantit@univ-jijel.dz

تاريخ الاستلام: 2022/06/21 تاريخ القبول للنشر: 2022/09/04 تاريخ النشر: 2023/09/28



مراجعة المقال: اللغة العربية: أ. د. / لزه كرشو (جامعة الوادي) اللغة الإنجليزية: د. / رابح يسعد (جامعة جيجل)

ملخص:

تكمن مكانة نظام الأغلبية عند التصرف في الشيوع العقاري في أنه نظام استثنائي، يُعوض نظام الإجماع لصعوبة العمل بهذا الأخير، وفي هذا الصدد يرى الباحث أن أهم مسألة تُثار بصدد دراسة نظام الأغلبية عند التصرف في الشيوع العقاري هي تقييده، بسبب خطورته وإمكانية تعسف أغلبية الشركاء في استعماله.

وعليه فإن الباحث تناول قيود نظام الأغلبية عند التصرف في الشيوع العقاري، وذلك على ضوء أحكام المادة 720 ق.م، وعلى ضوء ما تيسر الحصول عليه من اجتهادات المحكمة العليا؛ وقد اتضح من ذلك أن عدم احترام أحد هذه القيود يؤدي إلى بطلان تصرف الأغلبية في الشيوع العقاري، وعدم نفاذه في حق الأقلية.

الكلمات المفتاحية: ملكية شائعة؛ عقار؛ تصرف؛ أغلبية؛ قيد.

Abstract:

The place of the majority system when dealing with undivided property lies in the fact that it is an exceptional system that compensates for the consensus system because of the difficulty of relying on the latter. In this respect, the researcher considers that the most important issue in the study of the majority system when dealing with undivided property is its restriction, due to its seriousness and the possibility of abuse by the majority of the partners.

Thus, the researcher, explained the limits of the majority system. When dealing with undivided property, in the light of the provisions of Article 720 of the Civil Procedure Law. It is clear from the legal precedents of the Supreme Court that failure to comply with any of these restrictions leads to the nullity of the majority's dealing with undivided property and its non-application to the minority's right.

Key words: undivided ownership; real estate; Dealing; Majority; Restriction.

مقدمة:

إنّ الخصوصية الملكية الشائعة أوجبت على المشرع إيجاد نظام يتماشى معها، يُسمى نظام الإجماع في إدارة المال الشائع والتصرف فيه، ويُقصد بنظام الإجماع في الملكية الشائعة أنه يشترط في الغالب ضرورة إجماع الشركاء كلهم على إدارة المال الشائع بطريقة معينة أو على التصرف فيه على نحو ما، فلا يُمكن مبدئياً أن ينفرد أحد الشركاء بإدارة المال الشائع أو التصرف فيه، على أساس أن حقوق الشركاء متساوية، فنظام الإجماع يُقوم على أساس المصالح المشتركة للشركاء.

لكن، ونظراً للمصالح المنفردة والمشروعة، المتضاربة والمتعارضة في أغلب الأوقات، وأن كل شريك يسعى إلى تحقيق مصالحه المختلفة عن مصالح باقي الشركاء، فإنه يُصعب حتى لا نقول يستحيل في كثير من الأحيان العمل بنظام الإجماع في إدارة المال الشائع والتصرف فيه؛ وأمام هذه الحتمية، وحتمية عدم السماح بتعطيل الانتفاع بالمال الشائع إدارةً وتصرفاً، كان على المشرع إيجاد نظام موازي لنظام الإجماع يُسمى نظام الأغلبية، الذي يسمح لأغلبية الشركاء بدل الشركاء كلهم التحكم في مصير المال الشائع بالإدارة والتصرف.

وإذا كان نظام الإجماع يُعاب عليه صعوبة العمل به لصعوبة إجماع الملاك على الشيوع، فإنّ نظام الأغلبية يُعاب عليه خطورته، لجعله مصير المال الشائع في يد شركاء دون شركاء آخرين، الذين لهم نفس الحقوق، فنظام الأغلبية فيه قدر من الاستبداد، لأن حق الأقلية تتحكم فيه الأغلبية من خلال فرض قراراتها عليها في إدارة المال الشائع والتصرف فيه، وما يؤكد هذا الاستبداد أن نظام الأغلبية يُقوم- كما سنرى- على أغلبية الحصص لا على أغلبية الشركاء، مما يعني أنه قد يتحكم شريك واحد في كل الشركاء إذا كان يملك وحده أغلبية حصص المال الشائع، خاصة وأن الأقلية قد لا تستطيع المطالبة بالقسمة، وتكون ملزمة بالبقاء على الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق.

إنّ ضرورة التوفيق بين المصالح المتعارضة للشركاء، مصالح الأغلبية من جهة ومصالح الأقلية من جهة أخرى، تفرض الحذر في تطبيق نظام الأغلبية في إدارة المال الشائع والتصرف فيه، من خلال ضرورة فرض قيود عليه، هذه القيود تُعتبر صمام الأمان بين مصالح الشركاء المتعارضة.

وإذا كان نظام الأغلبية يُعتمد في إدارة المال الشائع والتصرف فيه، فإن نظام الأغلبية عند التصرف في المال الشائع بالغ الأهمية، لأنه يتحكم في مصير المال الشائع، ويُؤدي إلى انقضاء حالة الشيوع في أغلب الأحيان، وتزداد هذه الأهمية إذا كان المال الشائع عقاراً، لأن العقار يُمثل ثروة اقتصادية هامة، لما له من دور فعال في تحريك عجلة التنمية، بالنظر إلى قيمته مقارنة بالمنقول، وبالنظر إلى أن أغلب حالات الشيوع محلها العقار.

ولما كانت أهم مسألة تُثار بصدد موضوع نظام الأغلبية عند التصرف في المال الشائع بصفة عامة والتصرف في الشيوع العقاري بصفة خاصة هي تقييده، أمكن صياغة إشكالية البحث على النحو التالي: هل القيود التي أقرها المشرع في نظام الأغلبية عند التصرف في العقار المشاع كفيلة للحد من خطورته؟

ومن أجل الوصول إلى النتائج المرجوة من البحث تم الاعتماد على المنهج التحليلي، وذلك من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية والآراء الفقهية والأحكام القضائية، كما تم الاعتماد كذلك على المنهج المقارن، وذلك كلما دعت الضرورة إلى توسيع نطاق البحث.

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة تم تقسيم البحث إلى مبحثين: نتناول في المبحث الأول القيود المتعلقة بالشركاء المؤيدين للتصرف بالأغلبية في العقار المشاع، ونتناول في المبحث الثاني القيود المتعلقة بالشركاء المعارضين للتصرف في العقار المشاع.

المبحث الأول:

القيود المتعلقة بالشركاء المؤيدين للتصرف بالأغلبية في العقار المشاع

إذا تعذر تطبيق نظام الإجماع عند التصرف في الشيوع العقاري، لتعذر إجماع الشركاء على التصرف، أجاز المشرع تطبيق نظام الأغلبية، من خلال إجازته للشركاء الذين يملكون نسب معينة من العقار الشائع إمكانية التصرف فيه، ولكن هذه إمكانية مقيدة بقيود، وأول قيدين هما: اشتراط أغلبية معينة تُسمى الأغلبية الموصوفة (مطلب أول)، واشتراط السبب القوي الدافع للتصرف (مطلب ثان).

المطلب الأول: قيد الأغلبية الموصوفة

تنص المادة 720 ق.م على أنه: "للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا في ذلك على أسباب قوية، على أن يعلنوا بعقد غير قضائي قراراتهم إلى باقي الشركاء، ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان، وللمحكمة عندما تكون قسمة المال الشائع ضارة بمصالح الشركاء أن تقرر تبعا للظروف ما إذا كان التصرف واجبا" (الحكومة، 1975).

من خلال ما جاء في نص المادة 720 ق.م فإن المشرع قد أقر في حالة تعذر إجماع الشركاء على التصرف في العقار الشائع لأغلبية الشركاء حق التصرف في العقار الشائع كله أو جزء مفرز منه (عقوني، 2016/2015، صفحة 211)، ولكن الأغلبية التي أقر لها المشرع حق التصرف هي الأغلبية التي تملك على الأقل ثلاثة أرباع (4/3) العقار الشائع، فالأغلبية هنا ليست أغلبية عددية، وإنما هي أغلبية موصوفة، مما يعني أن عدد الشركاء الذين يملكون هذا القدر قد يكون كبيرا أو قليلا (السنهوري، صفحة 840).

وعليه فإذا كان خمسة (5) أشخاص شركاء في ملكية عقار على الشيوع، وكان شريكان (2) منهم يملكان نسبة ثلاثة أرباع (4/3) العقار الشائع، فهما يُمثّلان الأغلبية، والثلاثة (3) الآخرين يُمثّلون الأقلية بالرغم من عددهم، وعليه يجوز للشريكين المملكين لأغلبية الحصص التصرف في العقار الشائع كله أو في جزء مفرز منه؛ وفي نفس الوقت وطبقا لذات المادة التي حددت الأغلبية على أساس نسب الملك، فقد يملك شريك واحد (1) نسبة ثلاثة أرباع (4/3) العقار الشائع، وبذلك يُشكل الأغلبية المطلوبة للتصرف، في حين الأقلية قد تتشكل من عدد من الشركاء، وبذلك يحق لهذا الشريك أن يقرر وحده التصرف في العقار الشائع (عياد، 2008/2007، صفحة 88).

وبذلك يكون المشرع قد سار على نهج أغلب التشريعات العربية التي طبقت نظام الأغلبية، ومنح للشركاء الذين يملكون على الأقل أغلبية ثلاثة أرباع (4/3) الحصص سلطة التصرف في العقار الشائع كله أو في جزء مفرز منه، كالمشرع المصري في المادة 832 من قانون المدني (الحكومة، 1948)، التي جاءت مطابقة لنص المادة 720 ق.م.ج، والمشرع الكويتي في المادة 827 من قانون المدني التي تنص على أنه: "للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع (4/3) المال الشائع أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا في ذلك إلى أسباب قوية، وكانت القسمة ضارة بمصالح الشركاء وعلمهم أن يخطروا باقي الشركاء بقرارهم كتابة، ولمن خالف من هؤلاء أن يتقدم إلى المحكمة باعتراضه خلال ستين يوما من وقت الإخطار، وللمحكمة تبعا للظروف التصريح بالتصرف أو رفضه" (الحكومة، 1980)، غير أن هذا الأخير- المشرع الكويتي- لا يُجيز للشريك الواحد أن يُشكل الأغلبية مهما بلغت حصته في العقار الشائع، وبالتالي لا يجوز له التصرف في العقار الشائع لوحده، وذلك طبقا للمادة 828 ق.م.ك التي نصت على أنه: "في الحالات التي ينص فيها القانون على حق أغلبية الشركاء في الإدارة غير المعتادة أو التصرف لا تتوفر الأغلبية في الشريك مهما بلغت حصته في العقار الشائع".

في حين هناك تشريعات عربية أخرى لا تُجيز مطلقا للشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع (4/3) العقار الشائع التصرف فيه (لبيض، 2015/2014، صفحة 73)، كالتشريع اللبناني في قانون الموجبات والعقود في المادة 836 منه التي تنص على أنه: "لا تُجبر الأقلية على قبول قرارات الغالبية: إذا كانت تختص أولا بأعمال التصرف وبالأعمال الإدارية، أيضا إذا كانت تمس الملكية مباشرة" (الحكومة، 1932). وعليه طبقا لنص المادة 720 ق.م فإنه يجب أن تتوفر الأغلبية اللازمة والمتمثلة في ثلاثة أرباع (4/3) من ملكية العقار الشائع، حتى يُمكن لأغلبية الشركاء التصرف في العقار الشائع كله أو في جزء مفرز منه، بمختلف أنواع التصرفات سواء أكانت تصرفات ناقلة للملكية بعوض كالبيع والمقايضة، أو تصرفات ناقلة للملكية بغير عوض كالهبة والوصية، وسواء أكانت تصرفات مرتبة لحق عيني أصلي كالانتفاع والارتفاق، أم تصرفات مرتبة لحق عيني تبعية كالرهن بنوعيه (عقوني، 2016/2015، صفحة 211).

ومتى تحقق ذلك كان للشركاء الذين يملكون الأغلبية اللازمة من حصص العقار الشائع التصرف فيه بالبيع، الذي يكون صحيحا وناظرا في حق جميع الشركاء، سواء أكان البيع منصبا على العقار الشائع كله أم على جزء مفرز منه، فإذا كان البيع منصبا على العقار الشائع كله انقضى الشيوع، أما إذا كان البيع منصبا على جزء مفرز من العقار الشائع كان المشتري مالكا ملكية مفرزة للجزء المبيع؛ فإذا قرر الشركاء المالكين لأغلبية الحصص مثلا بيع طابق من منزل مكون من طابقين باعتباره جزء مفرزا من العقار الشائع، فإن ملكية هذا الطابق المبيع تنتقل إلى المشتري بتمام الإجراءات، ومن ثم يخرج الطابق المبيع من الشيوع، ويصبح المشتري مالكا ملكية مفرزة، ويبقى الطابق الثاني شائعا بين باقي الشركاء.

ونفس الأمر إذا قام أغلبية الشركاء بمقايضة العقار الشائع لسبب أو لآخر، فالمقايضة الصادرة من هذه الأغلبية صحيحة وناظرة، سواء أكانت على العقار الشائع كله أم على جزء مفرز منه في حق جميع الشركاء؛ كما قد يقوم الشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع (4/3) العقار الشائع بترتيب حق انتفاع عليه، لفائدة أحد الشركاء أو لفائدة شخص آخر، فإذا تم تقريره لأحد الشركاء فإن هذا الشريك يكون

منتفعا بالعقار الشائع ومالكا لحصته الشائعة، أما إذا كان حق الانتفاع مقررا لفائدة شخص أجنبي فإن الشركاء في الشيوع يحتفظون بملكية العقار الشائع؛ كما قد يقوم هؤلاء الشركاء بترتيب حق ارتفاق على العقار الشائع كله أو على جزء مفرز منه لفائدة عقار آخر مملوك لشريك منهم أو لشخص أجنبي ويكون نافذا في حق جميع الشركاء.

كما يحقّ لأغلبية الشركاء ترتيب أي حق عيني تبقي على العقار الشائع أو على جزء مفرز منه، فلمهم أن يرتبوا رهنا رسميا أو رهنا حيازيا، لفائدة الغير أو لفائدة أحد الشركاء، والرهن في هذه الحالة يرتب أثره في حق جميع الشركاء سواء أكان ذلك قبل القسمة أو بعدها.

مع الملاحظ أن كل التصرفات العينية العقارية التي تصدر من أغلبية الشركاء على أساس ما جاء في المادة 720 ق.م تخضع للإجراءات القانونية اللازمة التي تخضع لها التصرفات العينية الواردة على عقار، والتي تتمثل في الكتابة الرسمية طبقا لما جاء في المادة 324 مكرر 1/1 ق.م التي تنص على أنه: "زيادة على العقود التي يأمر القانون إخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها،... في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد؛ والتسجيل لدى مصلحة الطابع والتسجيل طبقا للمادة 1/75 من قانون التسجيل التي جاء فيها: "لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم" (الحكومة، 1976)، وذلك في أجل شهر من تاريخ إبرامها طبقا للمادة 58 من نفس الأمر التي تنص على أنه: "يجب تسجيل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها".

وبعد إبرام التصرف في شكله الرسمي وتسجيله تحت طائلة البطلان وجب إظهاره، لأن الملكية العقارية لا تنتقل إلا إذا تمت مراعاة النصوص القانونية المتعلقة بالشهر، طبقا للمادة 793 ق.م التي تنص على أنه: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء أكان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا رعت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار؛ وهذا ما تؤكده المادتين 15 و16 من الأمر 75/74 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إذ تنص المادة 15 منه على أنه: "كل حق للملكية وحق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إظهاره في مجموعة البطاقات العقارية..." (الحكومة، 1974). وتنص المادة 16 منه على أنه: "العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

إنّ المشرع باعتماده في تحديد الأغلبية اللازمة التي لها حق التصرف في العقار الشائع كله أو في جزء مفرز منه على ملكية نسبة ثلاثة أرباع (4/3) العقار الشائع، وليس على عدد الشركاء المشتاعين، يكون قد اعتمد على المعيار الموضوعي القائم على نسب الملك، وليس على المعيار الذاتي القائم على الأغلبية العددية (فرقاني و فلاح، 2019، صفحة 148). وهو خيار فيه تكريس لعدالة حقيقة، وإن كان يبدو متعارضا مع مصالح الشركاء الذين يمثلون الأقلية؛ حيث يتم ترجيح كفة الشركاء الذين يملكون نسبة ثلاثة أرباع (4/3) العقار الشائع على حساب عدد الأشخاص، ذلك أنه من التعسف ترك أمر

التصرف في العقار الشائع للشركاء الذين يملكون نسبة ضئيلة من الأنصبة لمجرد أنهم يمثلون الأغلبية من حيث العدد، وترك صاحب النصيب الأكبر خاضعا لقراراتهم، فقصد الشركاء لا محالة سيتجه إلى الانتفاع بالعقار الشائع على الوجه الذي يحقق مصالحهم الشخصية، ويتم بذلك استخدام النصيب الأكبر لمصلحة النصيب الأقل، وهو الأمر الذي فيه الكثير من الإجحاف بالنسبة للشركاء أصحاب النصيب الأكبر، لذلك فإن معيار النصيب هو المعيار المناسب والعاقل عند التصرف في العقار الشائع (بوخرض، 2016/2017، صفحة 189).

ونشير إلى أن المادة 720 ق.م لم تعالج مسألة وجود شريك قاصر بين الشركاء الذين يمثلون الأغلبية أو بين الشركاء الذين يمثلون الأقلية، ولكن بتطبيق القواعد العامة لاسيما ماجاء في المادة 81 ق.أ (الحكومة، 1984) فإن الشريك القاصر ينوب عنه قانونا الولي، الذي عليه أن يتصرف في أمواله تصرف الرجل الحريص بعد حصوله على الإذن طبقا للمادة 88 ق.أ، لاسيما في بيع العقار قسمته ورهنه وإجراء المصالحة، والقاضي المكلف بمنح الإذن للولي هو قاضي شؤون الأسرة الذي يوجد في دائرة اختصاصه مكان ممارسة الولاية بموجب أمر على عريضة، طبقا للمادتين 479 و464 ق.إ.م.إ على التوالي (الحكومة، 2008)، وطبقا للمادة 89 ق.أ فإن القاضي يراعي في منح الإذن حالة الضرورة ومصلحة القاصر.

المطلب الثاني: قيد الأسباب القوية

لقد اشترط المشرع من خلال المادة 720 ق.م التي من بين ما جاء فيها: "لشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا في ذلك إلى أسباب قوية..."، لإمكانية تصرف الأغلبية التي تملك ثلاثة أرباع (4/3) العقار الشائع أن يكون قرارها في التصرف مبنيا على بواعث وأسباب قوية، تستوجب تقرير التصرف في العقار الشائع كله أو في جزء مفرز منه، لاسيما إذا كانت القسمة تضر مصالح الأقلية (عياد، 2008/2007، صفحة 90).

ومن أمثلة الأسباب القوية التي تستوجب التصرف في العقار الشائع عرض فرصة مواتية لبيع العقار الشائع كله أو جزء مفرز منه، بثمن مُرتفع يُخشى في حالة عدم بيعه عدم تحققها مستقبلا، أو أن يكون استغلال العقار الشائع في الحالة التي هو عليها متعذرا مما يستدعي بيعه، أو أن يكون في حاجة إلى إصلاحات ضرورية لا يتوفر لها التمويل اللازم، مما يجعل الأغلبية تُقرر إنشاء رهن على العقار الشائع ضمنا للقرض، فهذه الأسباب وغيرها تُعتبر أسباب كافية وقوية تستدعي التصرف في العقار الشائع (السنهوري، صفحة 839).

وفي هذا الصدد يُثير الباحثون سؤالا حول طبيعة الأسباب القوية التي تستدعي التصرف، والتي يستند عليها الشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع (4/3) العقار الشائع في تصرفهم، بمعنى هل هي من الموضوع، وبالتالي تخضع للسلطة التقديرية للقاضي الموضوع ولا رقابة للمحكمة العليا عليها، أم أنها من القانون وتُمارس المحكمة العليا رقابتها عليها؟ (عياد، 2008/2007، صفحة 90).

وتأصيلا لفكرة السلطة التقديرية للقاضي، فقد انقسم الفقه في هذا الصدد إلى اتجاهين: اتجاه يرى أن القاضي يُمارس نشاطه القضائي ويستمد ولايته من المشرع، وفقا للنصوص التشريعية القاطعة

الدلالة، ومن ثمّ فلا حديث عن السلطة التقديرية للقاضي أثناء ممارسته ولاية القضاء، فالقاضي لا يملك سلطة التقدير؛ في حين اتجاه آخر يرى أنه لا مناص من الاعتراف للقاضي بالسلطة التقديرية عند ممارسته النشاط القضائي، فولاية القضاء تحتوي ولاية التقدير، بمعنى وجود تلازم بين الولايتين، وهو الرأي الراجح، إذ لا مناص من الاعتراف بالسلطة التقديرية للقاضي في سبيل ملائمة الواقع مع القانون، وهذا ما أقرته التشريعات الحديثة (بن حديد، 1995، الصفحات 06-13).

وأما بخصوص مسألة الأسباب القوية التي تستدعي التصرف هل هي من الموضوع أم هي من القانون، فإن أغلب الفقه يرى أن مسألة تقدير ما إذا كانت الأسباب التي استند عليها الشركاء في الشيوع المشكلون على الأقل لأغلبية ثلاثة أرباع (4/3) الحصص اللازمة للتصرف في العقار الشائع كله أو في جزء مفرز منه هي مسألة موضوع، تخضع لتقدير القاضي الناظر في دعوى الاعتراض، فما يراه قاضي محكمة ما سببا قويا يُبرر التصرف في العقار الشائع، قد لا يراه قاضي آخر بنفس المحكمة سببا قويا، وبالتالي فلا يسمح للأغلبية التصرف في العقار الشائع، فمسألة تقدير سبب التصرف وقوته مسألة موضوع لا رقابة للمحكمة العليا عليها، وإنما تبسط رقابتها فقط في مدى مناقشة هذا الشرط من طرف القاضي باعتباره من المسائل القانونية (عياد، 2007/2008، صفحة 90).

المبحث الثاني:

القيود المتعلقة بالشركاء المعارضين للتصرف في العقار المشاع

إنّ المشرع من خلال نص المادة 720 ق.م قيد من سلطة تصرف الأغلبية في العقار الشائع اتجاه الأقلية، من خلال إقراره شروط وإجراءات، فبالإضافة إلى وجوب تحقق شرط ملكية ثلاثة أرباع (4/3) العقار الشائع على الأقل، والاستناد لأسباب قوية تبرر التصرف، فإنه لابد من إعلان هذا التصرف لباقي الشركاء الذين يُمثلون الأقلية (مطلب أول)، الذين لهم الاعتراض على هذا التصرف خلال مدة محددة من تاريخ الإعلان أمام المحكمة المختصة (مطلب ثان).

المطلب الأول: قيد إعلان الأقلية

سبق القول إنّ الشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع (4/3) العقار الشائع والذين يقررون التصرف فيه كله أو في جزء مفرز منه، يجب عليهم أن يستندوا في تصرفهم إلى أسباب قوية (لببض، 2014/2015، صفحة 76)، وذلك لأن الأقلية من الشركاء لهم نفس الحقوق التي للأغلبية على العقار الشائع (عقوني، 2015/2016، صفحة 211)، كما يجب طبقا للمادة 720 ق.م التي من بين ما جاء فيها: "... على أن يعلنوا بعقد غير قضائي قراراتهم إلى باقي الشركاء..."، أن تعلن الأغلبية قرارها الرامي التصرف في العقار الشائع إلى الأقلية بعقد غير قضائي (السنهوري، صفحة 840).

فبالرغم من المبررات التي تدعم نظام الأغلبية عند التصرف في الشيوع العقاري، إلا أنه يبقى نظاما يؤدي العمل به إلى شل إرادة الأقلية من الشركاء، الأمر الذي يستوجب معه إحاطته بقيود بما يحقق مصلحة كل الشركاء، بما فيهم مصلحة الشركاء الذين يمثلون الأقلية، الذين يتوزع حقهم في كل

العقار وينصبّ على كل ذرة من ذراته، غاية ما في الأمر أنهم يملكون أقلّ مما يملك الملاك الآخرون الذين يشاركونهم، فالحقوق تتماثل والحصص تختلف، لذلك فإن إعلان الأغلبية قرار التصرف في العقار الشائع للأقلية إذا كان يعتبر قيد على سلطة الأغلبية في التصرف إلا أنه يعتبر في المقابل من أبسط الحقوق التي يمكن تكريسها للأقلية.

والمرشّح أوجب الإعلان الكتابي سواء عن طريق محضر قضائي أو عن طريق رسالة مضمونة الوصول، ولكن في مقابل ذلك لم يشترط أن تذكر الأغلبية في الإعلان الكتابي بيانات محددة على سبيل الحصر، لذلك يكفي أن يُذكر في الإعلان قرار التصرف دون الحاجة إلى ذكر نوع التصرف (عياد، 2008/2007، صفحة 91).

وإذا كان المشرع في المادة 720 ق.م لم يُبيّن حكم تصرف الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع (4/3) العقار الشائع دون إعلانهم للأقلية بهذا التصرف، فإن المحكمة العليا أكدت في العديد من قراراتها على عدم نفاذ هذا التصرف في حق الأقلية.

فقد أقرت في قرارها رقم 62092 المؤرخ في 13 جانفي 1990 بأنه: "متى كان من المقرر قانوناً للطرف الذي يملك الأغلبية من المال الشائع أن يتصرف في نصيبه مع وجوب إبلاغ بقية الشركاء بعقد غير قضائي، فإن القرار الإداري المتضمن بيع محل يُشكل جزءاً مشاعاً من دون إعلان بقية الشركاء بمقرر نقل الملكية يُعدّ معيب بخرق القانون، ومتى كان ذلك استوجب إبطال عقد البيع المطعون فيه" (المحكمة العليا، 1992، صفحة 139).

والقرار رقم 92343 المؤرخ في 28 أكتوبر 1992 الذي جاء فيه: "من المقرر قانوناً أنه يحق للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع (4/3) المال الشائع أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا في ذلك إلى أسباب قوية على أن يُعلنوا بعقد غير قضائي قراراتهم إلى باقي الشركاء.

ولما ثبت -من مستندات القضية الحالية- أن الوكيل عن المتدخلين في الخصام قام ببيع ثلاث أرباع (4/3) العقار المشاع إلى المدعى عليهم دون إعلان هذا التصرف إلى باقي الشركاء كما يقتضيه القانون، لذا فإن القرار المطعون فيه الذي أكد صحة البيع قد خرق القانون ويستوجب النقض" (المحكمة العليا، 1994، صفحة 38).

المطلب الثاني: قيد حق الأقلية في الاعتراض

بعد قيام الأغلبية الموصوفة بإعلان الأقلية من الشركاء بقرار التصرف في العقار الشائع كله أو في جزء مفرز منه، سواء بنقل ملكيته أو بترتيب حق عيني عليه، حُقّ لهذه الأقلية أن تُعارض هذا التصرف من خلال اللجوء لرفع دعوى موضوعها الاعتراض على قرار الأغلبية التصرف في العقار الشائع (عياد، 2008/2007، صفحة 92)، وذلك خلال شهرين (02) من وقت إعلان التصرف (السيد، 2006، صفحة 53)، طبقاً للمادة 720 ق.م التي جاء فيها: "... ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين (02) من وقت الإعلان..."، ويسقط حق الأقلية في رفع دعوى الاعتراض بمرور شهرين (02)، وبالتالي يُصبح تصرف الأغلبية نافذاً في حقهم، ويقع عبء إثبات الإعلان على الأغلبية (طلبة، 2018، صفحة 17).

وأما عن الحالة التي يُوجه فيها الإعلان دون أن تعلم به الأقلية وإشكالية بداية حساب الأجل، هل من تاريخ الإعلان أم من تاريخ علم الأقلية به، فإن أغلب الفقه يرى أن بداية حساب الأجل المحدد بشهرين (02) يبدأ من تاريخ العلم بالإعلان، لأنّ وصول الإعلان لا يعني بالضرورة العلم به، وعليه فبالإضافة إلى شرط أن يكون الإعلان صحيحاً من خلال توجيهه بموجب عقد غير قضائي، سواء عن طريق المحضر القضائي أو عن طريق خطاب مضمون الوصول وثابت التاريخ، فإنه يُشترط كذلك أن تعلم الأقلية بهذا الإعلان.

وأما عن حالة عدم توجيه الإعلان بالكيفية اللازمة قانوناً، وهي أن يكون موجه بموجب عقد غير قضائي، طبقاً للمادة 720 ق.م، فإن الأجل يبقى مفتوحاً إلى أن ترفع الأقلية دعوى الاعتراض بعد علمها بالإعلان، وقرار الأغلبية التصرف في العقار الشائع (عياد، 2008/2007، صفحة 93).

إنّ الاختصاص القضائي في دعوى الاعتراض هو صلاحية الجهة القضائية الفصل في دعوى الاعتراض المرفوعة من الأقلية والمعروضة عليها، وكما هو معلوم فإن الاختصاص القضائي بصفة عامة هو اختصاص إقليمي والذي يتحدد بالمكان، وهو ليس من النظام العام طبقاً للمادة 51 ق.إ.م. التي تنص على أنه: "يجب على الخضم الذي يدفع بعدم الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية أن يسبب طلبه، ويعين الجهة القضائية التي يستوجب رفع الدعوى أمامها. لا يجوز للمدعي إثارة هذا الدفع" (الحكومة، 2008)؛ واختصاص نوعي يتحدد بالنوع، وهو من النظام العام طبقاً للمادة 36 ق.إ.م. التي تنص على أنه: "عدم الاختصاص النوعي من النظام العام، تقضي به الجهة القضائية تلقائياً في أية مرحلة كانت عليها الدعوى".

وعليه فإن الجهة القضائية المختصة إقليمياً بالنظر في دعوى الاعتراض هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار الشائع محل التصرف، وذلك على أساس أن الدعوى التي تهدف إلى حماية حق الأقلية في الملكية هي دعوى عقارية، طبقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 1/40 ق.إ.م. التي تنص على أنه: "فضلاً عما ورد في المواد 37 و38 و46 من هذا القانون تُرفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها. 1- في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال". وهذا ما تؤكدته المادة 518 ق.إ.م. التي تنص على أنه: "يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يُوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"؛ وفي حالة تعدد العقارات وكان موقعها في دائرة اختصاص أكثر من محكمة، فإنّ الفقه يرى أن المحكمة المختصة هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار الأكبر قيمة (السنهوري، صفحة 914).

أما بخصوص الاختصاص النوعي، فإنّ الاختصاص يؤول للقسم العقاري طبقاً للمادة 511 ق.إ.م. التي تنص على أنه: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية"، والمادة 512 ق.إ.م. التي تنص على أنه: "ينظر القسم العقاري على وجه الخصوص في القضايا التالية: 4- في الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية الشائعة".

ومتى رفعت الأقلية دعوى الاعتراض أمام المحكمة المختصة، فإن هذه الأخيرة تنظر فيما إذا كانت الدعوى قد رُفعت في الأجل، فإذا كانت في الأجل قبلتها ونظرت في موضوعها، من خلال النظر في السبب الذي استندت إليه الأغلبية في اتخاذ قرار التصرف في العقار الشائع، فإذا رأت أنه سبب قوي يستدعي التصرف في العقار الشائع، نظرت بعد ذلك في إمكانية قسمة العقار الشائع، ومدى الضرر الذي يلحق مصالح الشركاء (عياد، 2008/2007، صفحة 93).

فإذا رأت المحكمة أن القسمة لا تضر مصالح الشركاء قضت من تلقاء نفسها بقسمة العقار الشائع، رغم عدم طلبها من أي شريك، وبالتالي تنتهي حالة الشيوع، بالرغم من إمكانية وجود اتفاق على البقاء في الشيوع لم ينته أجله، فسلطة الأغلبية في التصرف سلطة استثنائية، لذلك يجب تمكين الشريك الخروج من الشيوع، مادام خروجه من الشيوع لا يضر مصالح الشركاء الآخرين (أحمد، 2016، صفحة 93)، خاصة وأن المشرع يسعى إلى إنهاء حالة الشيوع كلما سنحت الفرصة مادامت أصلاً ملكية مؤقتة.

رغم أنه هناك من يرى أن المحكمة يجب عليها النظر في مدى الصحة من خلال الأسباب القوية التي تستدعي التصرف في العقار الشائع، دون النظر في قسمة العقار الشائع، لأنه لا يوجد ما يبرره، كما أنه من غير الجائز الحكم بالقسمة لأنه يُعتبر قضاءً بغير ما يطلبه الخصوم (عقوني، 2016/2015، صفحة 313).

أما إذا رأت المحكمة أن القسمة تضر بمصالح الشركاء، فإنه لا مناص من الإبقاء على الشيوع، والترجيح بين قرار الأغلبية واعتراض الأقلية، فإذا رأت المحكمة أن التصرف الذي ستقوم به الأغلبية مستند إلى سبب قوي قضت بأحقيتها في القيام به، ومن ثم يُصبح ذلك التصرف نافذاً في حق الأقلية التي لا يمكنها بعد ذلك الاعتراض عليه (عياد، 2008/2007، صفحة 94). أما إذا تبين أن السبب الذي استندت إليه الأغلبية لا يُبرر إقدامها على التصرف في العقار الشائع، قضت بقبول اعتراض الأقلية، وبالتالي إلغاء قرار الأغلبية التصرف في العقار الشائع كله أو في جزء مفرز منه (طلبه، 2018، صفحة 16). فالشركاء الذين يملكون أغلبية الحصص قد يتضمن قرارهم التصرف في العقار الشائع كله أو جزء مفرز منه تعسفاً في استعمال الحق، متى راعوا مصالحهم وأهدروا مصالح الأقلية، طبقاً لنص المادة 124 مكرر ق.م التي تنص على أنه: "يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأً لاسيما في الحالات التالية:

-إذا وقع بقصد الإضرار بالغير،

-إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير،

-إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة."

ومنه فإذا اتخذت الأغلبية من الشركاء قرارها بخصوص التصرف في العقار الشائع، وكان القصد من ذلك الإضرار بالأقلية أو الحصول على فائدة قليلة مقارنة بالضرر الذي يصيب الأقلية، أو الحصول على فائدة غير مشروعة، كان للأقلية الاعتراض على قرار الأغلبية أمام المحكمة على أساس التعسف في استعمال الحق؛ كأن تقوم الأغلبية ببيع العقار الشائع بثمن بخس قصد الإضرار بالأقلية؛ ومتى اعتبرت

المحكمة أن الأغلبية متعسفة في استعمال حقها في التصرف في العقار الشائع قضت بإبطال قرار الأغلبية أو تجميده.

ونشير في الأخير أن الحكم الفاصل في الاعتراض على التصرف في الشيوع العقاري من أحد المخالفين يسري على باقي المخالفين، رغم عدم إدراجهم في الدعوى، مادام أن سبب الاعتراض ذاته، فالقاضي يقوم بتقدير السبب بغض النظر عن المتمسك به هذا من جهة، ومن جهة أخرى أن الاعتراض يتجسد قانوناً في الدعوى، ومادام أن المخالف لم يرفع دعوى الاعتراض في الأجل القانوني الذي هو شهرين من وقت إعلان التصرف، اعتبر في حكم غير المخالف، ويصبح الحكم الفاصل في الاعتراض نافذاً في حق جميع الأقلية.

الخاتمة:

من خلال هذه الدراسة التي تناولت قيود نظام الأغلبية عند التصرف في الشيوع العقاري في القانون المدني الجزائري، وبناءً على الإشكالية المطروحة في هذا المقال والأهداف التي توخت الدراسة الوصول إليها، فقد خلُصت الدراسة إلى أن المشرع من خلال المادة 720 ق.م أقر أربعة (4) قيود على سلطة تصرف الأغلبية في الشيوع العقاري، وهي قيود تتكامل فيما بينها، بحيث يترتب على خرق قيد منها بطلان التصرف، وعدم نفاذه في حق الأقلية، وتتمثل هذه القيود في اشتراط الأغلبية الموصوفة في الشركاء الذين يقررون التصرف في الشيوع العقاري، واشتراط تأسيس تصرف هذه الأغلبية في الشيوع العقاري على أسباب قوية، وضرورة إعلان الأغلبية قرارها التصرف للأقلية بعقد غير قضائي، وأخيراً إعطاء للأقلية من الشركاء حق الاعتراض على قرار الأغلبية التصرف في الشيوع العقاري؛ كما خلصت الدراسة إلى أن هذه القيود كفيلة للحد من خطورة نظام الأغلبية عند التصرف في الشيوع العقاري، من خلال التوفيق بين المصالح المتعارضة للشركاء، مصالح الأغلبية من جهة ومصالح الأقلية من جهة أخرى. ختاماً على المشرع تعديل نص المادة 720 ق.م من خلال النص صراحة على حكم تصرف الشركاء الذين يملكون أغلبية ثلاثة أرباع (4/3) العقار الشائع، دون التقيّد بأحد تلك القيود، وكذا الفصل في مسألة بداية احتساب أجل الشهرين (02) لرفع دعوى الاعتراض، هل من تاريخ إعلان التصرف أم من تاريخ العلم به.

الإحالات والمراجع:

1. إبراهيم بن حديد. (1995). السلطة التقديرية للقاضي المدني، دراسة تحليلية نقدية (مذكرة ماجستير). كلية الحقوق، الجزائر: جامعة الجزائر1.
2. الحكومة. (09 مارس، 1932). قانون الموجبات والعقود اللبناني. لبنان.
3. الحكومة. (1948). القانون المدني المصري رقم 131. مصر.
4. الحكومة. (19 نوفمبر، 1974). الأمر 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1974 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. الجريدة الرسمية عدد 92. الجزائر.
5. الحكومة. (30 سبتمبر، 1975). الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني. الجريدة الرسمية عدد 78. الجزائر.
6. الحكومة. (18 ديسمبر، 1976). الأمر 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل. الجريدة الرسمية عدد 81. الجزائر.
7. الحكومة. (1980). المرسوم رقم 1980/67 المتضمن القانون المدني الكويتي. الكويت.
8. الحكومة. (12 يونيو، 1984). القانون 11/84 المؤرخ في 09 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة. الجريدة الرسمية عدد 24. الجزائر.
9. الحكومة. (22 أبريل، 2008). القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات والمدنية والإدارية. الجريدة الرسمية عدد 21. الجزائر.
10. المحكمة العليا. (1992). المجلة القضائية. 01. الجزائر: الغرفة الإدارية.
11. المحكمة العليا. (1994). المجلة القضائية. 01. الجزائر: الغرفة المدنية.
12. أنور طلبه. (2018). الملكية الشائعة. المكتب الجامعي الحديث.
13. بوبكر لبيض. (2015/2014). التصرف في المال الشائع شيوعاً اختيارياً، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني (مذكرة ماجستير). كلية العلوم الإنسانية والعلوم الإسلامية، وهران: جامعة وهران.
14. عبد الرزاق أحمد السنهوري. (بلا تاريخ). الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال. لبنات: إحياء التراث العربي.
15. عبد الوهاب السيد. (2006). القسمة واستعمال وإدارة المال الشائع، دعوى الفرز والتجنيب. مصر: دار الفكر والقانون.
16. محمد عقوني. (2016/2015). الانتفاع بالعقار الشائع (أطروحة دكتوراه). كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة: جامعة بسكرة.
17. محمود خليل أحمد. (2016). إدارة المال الشائع والتصرف فيه. مصر: دار المكتب الجامعي الحديث.
18. معمر فرقاني، وسفيان فلاح. (جانفي، 2019). بيع العقارات المملوكة على الشيوع في القانون المدني الجزائري. الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، صفحة 153/147.
19. نادية بوخرس. (2017/2016). الإدارة المعتادة للمال الشائع (أطروحة دكتوراه). كلية الحقوق، البليدة: جامعة البليدة 2.
20. وهاب عياد. (2008/2007). التصرف في الملكية العقارية الشائعة (مذكرة ماجستير). كلية الحقوق، قسنطينة: جامعة قسنطينة.

References:

1. Ibrāhīm ibn Ḥadīd. (1995). *al-Sulṭah al-taqdīrīyah lil-Qāḍī al-madanī, dirāsah taḥlīlīyah naqḍīyah (Mudhakkirah mājistīr)*. Kullīyat al-Ḥuqūq, al-Jazā'ir : Jāmi'at al-jazā'ir.
2. Al-Ḥukūmah. (09 Mārs, 1932). *Qānūn al-Mūjibāt wa-al-'Uqūd al-Lubnānī. Lubnān*.
3. Al-Ḥukūmah. (1948). *al-qānūn al-madanī al-Miṣrī raqm 131. Miṣr*.
4. Al-Ḥukūmah. (19 Nūfimbir, 1974). *al-amr 74/75 al-Mu'arrikh fī 12 Nūfimbir 1974 al-mutaḍammin i'dād Maṣḥ al-arāḍī al-'āmm wa-ta'sīs al-Sijill al-'aqārī. al-Jarīdah al-Rasmīyah 'adad 92. al-Jazā'ir*.
5. Al-Ḥukūmah. (30 Sibṭambir, 1975). *al-amr 75/58 al-Mu'arrikh fī 26 Sibṭambir 1975, al-mutaḍammin al-qānūn al-madanī. al-Jarīdah al-Rasmīyah 'adad 78. al-Jazā'ir*.
6. Al-Ḥukūmah. (18 Dīsimbir, 1976). *al-amr 76/105 al-Mu'arrikh fī 09 Dīsimbir 1976 al-mutaḍammin Qānūn al-tasjīl. al-Jarīdah al-Rasmīyah 'adad 81. al-Jazā'ir*.
7. Al-Ḥukūmah. (1980). *al-marsūm raqm 67/1980 al-mutaḍammin al-qānūn al-madanī al-Kuwaytī. al-Kuwayt*.
8. Al-Ḥukūmah. (12 Yūniyū, 1984). *al-qānūn 84/11 al-Mu'arrikh fī 09 Yūniyū 1984 al-mutaḍammin Qānūn al-usrah. al-Jarīdah al-Rasmīyah 'adad 24. al-Jazā'ir*.
9. Al-Ḥukūmah. (22 Afrīl, 2008). *al-qānūn 08/09 al-Mu'arrikh fī 25 Fabrāyir 2008 al-mutaḍammin Qānūn al-ijrā'āt wa-al-madanīyah wa-al-idārīyah. al-Jarīdah al-Rasmīyah 'adad 21. al-Jazā'ir*.
10. Al-Maḥkamah al-'Ulyā. (1992). *al-Majallah al-qaḍā'īyah. 01. al-Jazā'ir : al-Ghurfa al-Idārīyah*.
11. Al-Maḥkamah al-'Ulyā. (1994). *al-Majallah al-qaḍā'īyah. 01. al-Jazā'ir : al-Ghurfa al-madanīyah*.
12. Anwar Ṭulbah. (2018). *al-Malakīyah al-shā'i'ah. al-Maktab al-Jāmi'ī al-ḥadīth*.
13. Būbakr Labyād. (2014/2015). *al-taṣarruf fī al-māl al-shā'i' shyw'ā akhtyāryā, dirāsah muqāranah bayna al-fiqh al-Islāmī wa-al-qānūn al-madanī (Mudhakkirah mājistīr)*. Kullīyat al-'Ulūm al-Insānīyah wa-al-'Ulūm al-Islāmīyah, Wahrān : Jāmi'at Wahrān.
14. 'Abd al-Razzāq Aḥmad al-Sanhūrī. (bi-lā Tārīkh). *al-Wasīf fī sharḥ al-qānūn al-madanī, Ḥaqq al-Malakīyah ma'a sharḥ mufaṣṣal lil-ashyā' wa-al-amwāl. li-banāt : Iḥyā' al-Turāth al-'Arabī*.
15. 'Abd al-Waḥḥāb al-Sayyid. (2006). *al-qismah wa-isti'māl wa-idārat al-māl al-shā'i', Da'wā alfrz wāltjnyb. Miṣr : Dār al-Fikr wa-al-qānūn*.
16. Muḥammad 'qwny. (2015/2016). *al-intifā' bi-al-'aqār al-shā'i' (uṭrūḥat duktūrāh)*. Kullīyat al-Ḥuqūq wa-al-'Ulūm al-siyāsīyah, Baskarah : Jāmi'at Baskarah.
17. Maḥmūd Khalīl Aḥmad. (2016). *Idārat al-māl al-shā'i' wa-al-taṣarruf fīhi. Miṣr : Dār al-Maktab al-Jāmi'ī al-ḥadīth*.
18. Mu'ammār frqāny, wa Sufyān Falāḥ. (Jānfī, 2019). *Bay' al-'aqārāt al-mamlūkah 'alā al-Shuyū' fī al-qānūn al-madanī al-Jazā'irī. al-Akādīmīyah lil-Dirāsāt al-ijtimā'īyah al-Insānīyah, ṣafḥah 147/153*.
19. Nādiyah bwkhrd. (2016/2017). *al-Idārah al-m'tādh lil-māl al-shā'i' (uṭrūḥat duktūrāh)*. Kullīyat al-Ḥuqūq, al-Bulaydah : Jāmi'at al-Bulaydah 2.
20. Waḥḥāb 'Ayyād. (2007/2008). *al-taṣarruf fī al-Malakīyah al-'aqārīyah al-shā'i'ah (Mudhakkirah mājistīr)*. Kullīyat al-Ḥuqūq, Qusanṭīnah : Jāmi'at Qusanṭīnah.

