••مجلة الاجتهاد القضائي •• المجلد 16 •• العدد 01•• (العدد التسلسلي 33) •• مارس 2024 (ص ص: 183 – 196)••
مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع ••• جامعة محمد خيضر بسكرة

الانتفاع بالملكية الشائعة بقسمة المهايأة وفق التشريع الجزائري

Benefiting from common property by dividing the area in accordance with Algerian legislation

الدكتور زوبير براحلية [1]

جامعة 8 ماي 1945- قالمة (الجزائر)

berahliazoubir@gmail.com

تاريخ الارسال:	تاريخ القبول:	تاريخ النشر
25 ديسمبر 2023	18 جانفي 2024	04 أفريل 2024

الملخص:

تُمثل حالة الشيوع بصفة عامة، وحالة الشيوع العقاري خاصة حالة مؤقتة، حرجة، وقلقة، بحيث أضحى الاستمرار أحد خصائصها، أو إنهاء استمراره خاصة في حالات يصعب معها إجراء القسمة بحكم طبيعة العقار المشاع، والخاسر هنا هم الشركاء، وحتى يتمكنوا من الانتفاع أو استغلال هذا العقار المشاع يعمدون إلى إجراء نوع آخر من القسمة هي قسمة المهايأة سواء أكانت مهايأة زمانية أو مكانية، وهي قسمة مؤقتة لا تنهي حالة الشيوع، غير أن المهايأة المكانية قد تتحول إلى قسمة نهائية إذا ما أستمرت 15 سنة،في حين هذا لا يشمل المهايأة الزمانية.

الكلمات المفتاحية: قسمة المهايأة، الانتفاع، الملكية الشائعة.

Abstract:

The state of communalism in general, and the state of real estate commune - in particular - is a temporary, critical, and worrying situation, so that continuity has become one of its characteristics, or termination of its continuity, especially in cases where it is difficult to make division due to the nature of the communal property, and the loser here are the partners, and so that they can The utilization or exploitation of this common property intends to perform another type of division, which is the division of adaptation, whether it is temporal or spatial adaptation, and it is a temporary division that does not end the state of commonality, but the spatial adaptation may turn into a final division if it continues for 15 years, while this Does not include temporal adaptation.

key words: *Divide the adaptation, usufruct, common property.*

[1] المؤلف المرسل: د. زوبير براحلية ـــــــــــــــــــــــ *Email: berahliazoubir@gmail.com*

مقدمة:

إن الانتفاع بقسمة المهايأة يقع على الملكية الشائعة، وهي الملكية التي يشترك في ملكيتها أكثر من شخص. وتتناول هذه الملكية المال الشائع كله غير مفرز وغير منقسم بين الشركاء المشتاعين، بينما يبقى للشريك حق في حصة غير مفرزة ومنقسمة من تلك الحصة الشائعة، فالمشتاعين لهم حق ملكية في حصص غير منقسمة على الملكية الشائعة دون أن تنقسم تلك الملكية، فإن الشيوع، وضع يكون فيه الحق العيني مملوكًا لعدة أشخاص، وكما يكون في الملكية، يكون في سائر الحقوق العينية الأصلية، كالانتفاع لذا يسعى الشركاء دائما إلى تنظيم كيفية الانتفاع بالمال الشائع وذلك عن طريق قسمة هذا الأخير إلى قسمة منافع بمعنى قسمة مهايأة[1].

إن هذا النوع من القسمة هي التي يكون الهدف منها اقتسام منافع الشيء دون عينه وقد عرفت عند الفقه القانوني بقسمة المهايأة أو قسمة المنافع[2]، وهي تبقي طبيعة وحالة الملك بل تنظم كيفية استغلاله بين المشتاعين، ويعتبر موضوع قسمة المهايأة من بين أهم المواضيع التي تطرح نفسها على الواقع الاجتماعي خاصة في الملكيات الشائعة العقارية عامة وذات الطبيعة الفلاحية خاصة، ولهذا حظيت هذه القسمة بإهتمام العديد من المتدخلين مشرعين كانوا أو باحثين، فقد أقرها المشرع الجزائري في التقنين المدني إنطلاقا من المادة 733[3] وما يليها، وإنطلاقا مما سبق أمكننا طرح الإشكالية التالية: – ما المقصود بقسمة المهايأة، وماهي القواعد القانونية التي أقرها المشرع الجزائري لتنظيم الانتفاع بالملكية الشائعة، وما هو التكييف القانوني لها، وهل يمكن لقسمة المهايأة إنهاء حالة الشيوع ؟

للإجابة على هاته الإشكالية وما تطرحه من تساؤلات ضمنية قسمنا دراستنا هذه إلى مبحثين، حيث سنتناول في المبحث الأول الانتفاع بالملكية الشائعة عن طريق قسمة المهايأة، أما المبحث الثاني فخصصنا للطبيعة القانونية لقسمة المهايأة وحقوق المتهايئين والتزاماتهم.

المبحث الأول: الانتفاع بالملكية الشائعة عن طريق قسمة المهايأة

من خلال هذا المبحث سنعالج مسألة الانتفاع بالملكية الشائعة بقسمة المهايأة في مطالبين، حيث سنتطرق إلي تعريف المهايأة من عدة أوجه في المطلب الأول، ثم نحاول معرفة أنواع قسمة المهايأة في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف قسمة المهايأة

سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف قسمة المهايأة بداية من التعريف اللغوي للمهايأة ثم التعريف الفقهي والإصطلاحي وننتهي بتعريفها لدى المشرع الجزائري.

الفرع الأول: تعريف قسمة المهايأة لغة

"المهايأة لغة مأخوذة من الفعل هيأ ويهيئ والهيئة الحالة الظاهرة وتهايأت للشيء: أخذت له أهيته وتفرغت له، وتهايأ القوم: جعلوا لكل واحد هيئة معلومة "[4]، وقد ذهب أحد الفقهاء المحدثين إلى أن التعبير بقسمة المهايأة تعبير غير دقيق لأنه يحمل على الظن بوقوع فعل القسمة على المهايأة نفسها وهذا محال، لأن المهايأة نفسها لا تنقسم وذلك بإعتبارها عملية متكاملة الوقائع ولذلك يرى أنه كان من الأصلح الإكتفاء بلفظة "مهايأة" فقط أو إستعمال مصطلح "عملية المهايأة" أو "قسمة الإنتفاع"، لأنه أكثر دقة ودلالة على الكيفية أو الهدف منها فضلا على أنه يظهر طابعها التنظيمي المتميز[5]، وكذا قسمة المهايأة فهي تعني انها القسمة التي تتم بالمهايأة [6].

الفرع الثاني: تعريف قسمة المهايأة اصطلاحا

لتعريف المهايأة اصطلاحا نقوم بتعريفها أولا في الفقه الإسلامي، ثم نعرفها ثانيا عند فقهاء القانون، ثم بعد ذلك نتعرف كيف عرفها المشرع الجزائري.

أولا – تعريف قسمة المهايأة في الفقه الإسلامي:

يعتبر الفقه الإسلامي أول من عرف قسمة المهايأة بإعتبارها طريقة من طرق الإنتفاع بالمال الشائع يقع في الأصل باتفاق جميع الشركاء، وقد وردت أحكام قسمة المهايأة في كتب الفقه الإسلامي في مذاهبه المتعددة ضمن باب القسمة، ويرى بعض الفقه أن أهم وأوضح تعريف هو ما جاء به المالكية بالقول أن قسمة المهايأة هي: "إختصاص كل شريك يشترك فيه عن شريكه زمنا معينا من متحد أو متعدد"[7]، فقد جاء تعريفا مبينا لكيفية قسمة المشترك المتحد كالدار مثلا، بحيث يختص كل مالك على الشيوع بالإنتفاع به مستقبلا عن شريكه مدة زمنية معينة، وأما المتعدد كالدارين مثلا فيختص كل شريك بالإنتفاع به مستقبلا عن شريكه مدة زمنية معلومة، وبذلك ذكر هذا التعريف نوعي القسمة الزمانية والمكانية وبين كيفية نشوئهما.[8]

ثانيا – تعريف الفقه القانوني لقسمة المهايأة:

تعدد تعريف شراح القانون للمهايأة، فبعضهم عرفها بأنها: "هي التي يتداول فيها المشتاعون على إقتسام منافع المال الشائع دون الملكية التي تبقى على الشيوع فيما بينهم"، [9] كما تعرف المهايأة كذلك على أنها أحد الوسائل أو الطرق لقسمة المال الشائع قسمة منافع بين المشتاعين أو الشركاء.[10]

ثالثا – تعريف قسمة المهايأة في القانون الجزائري:

بالرجوع إلى أحكام القانون المدني الجزائري التي تتناول موضوع قسمة الملكية الشائعة نجد أن المشرع الجزائري لم يعط تعريف لقسمة المهايأة ضمن مواده غير أنه وصفها في الفقرة

الأولى من المادة 733 بما يلي: " يتفق الشركاء في قسمة المهايأة على أن يختص كل منهم بجزء مفرز يساوي حصته في المال الشائع متنازلا لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء..."، كما أنه من خلال المادة 734 منه أجاز القابلية لقسمة المهايأة الزمانية بين المشتاعين، من ذلك نخلص إلى أن المشرع الجزائري أقر بقسمة المهايأة وبين أنواعها وهذا ما سنتطرق له من خلال المطلب الثاني.

المطلب الثاني: أنواع قسمة المهايأة

المهايأة كما أشرنا سابقا تعني قسمة إنتفاع بالمال الشائع، وقد تكون زمانية وفيها يتداول المشتاعين فيها على الانتفاع بالمال الشائع مدة تتناسب مع حصة كل منهم، وقد تكون مكانية وفيها ينتفع كل منهم بجزء معين من العين المشتركة.[11]

الفرع الأول: قسمة المهايأة الزمانية

يقصد بقسمة المهايأة الزمانية القسمة التي يتفق فيها المشتاعون على التداول والمناوبة على الانتفاع بالمال الشائع لمدة معينة تحسب على أساس حصة كل واحد منهم، وفي هذا تنضمنته المادة 734 من القانوني المدني الجزائري والتي أجازت اللجوء إلى هذا النوع من قسمة المهايأة بين الشركاء المشتاعين، كأن يتفق الشركاء على الإنتفاع بجميع المال المشترك، كل منهم لمدة تتناسب مع حصته، إن قسمة المهايأة الزمانية هي التي يتبادل فيها الشركاء منافع المال المشترك كل منهم حسب حصته ولمدة زمنية معينة، وهذا النوع من المهايأة عادة ما يكون في المنقولات التي عادة ما يتعذر على الشركاء إستغلالها في نفس الوقت، إلا أن ذلك يجوز في العقار خاصة إذا كان العقار لا يقبل إستغلاله أو الانتفاع به بأكثر من شخص واحد، ومثال ذلك المنزل والمرآب، ما يمكن ملاحظته أن المشرع لم ينظم المهايأة الزمانية كما نظم المهايأة المكانية إلا أن السؤال يبقى مطروحا في إمكانية تحولها إلى قسمة نهائية كما في المهايأة المكانية خاصة إذا لاحظنا أن هذا النوع من المهايأة يبقى شائعا ولا يهيئ للقسمة النهائية، فالمهايأة الزمانية تنتهي بإنتهاء مدتها المعينة بالإتفاق، وعليه تنقضي ولا تنقلب المهايأة الزمانية إلى قسمة نهائية مهما طالت مدتها.

ومن صور قسمة المهايأة الزمانية نجد كذلك قسمة المهايأة الزمانية الجماعية، حيث أنه من المقرر أن كل شريك يمتلك في كل ذرة من المال الشائع، ويتقرر له حق المالك من استعمال واستغلال وتصرف، فإن لم يمكنه باقي الشركاء من الإنتفاع بجزء يعادل حصته، كان ذلك منهم يجيز للشريك الرجوع عليهم بالربع فضلا عن التزامهم بعدم التصرف له دون انتظار لإجراء القسمة إذا كان التعرض في جزء من المال يأبى القسمة العينية [12]، التي يقصد بها التمليك، ومن ثم يجوز اللجوء للقسمة التي تؤدي إلى انتفاع كل الشركاء بهذا الجزء فتجري قسمة مهايأة

زمنية جماعية، فيتناوب بعض الشركاء الانتفاع به للمدة التي يتم الإتفاق عليها، ثم يترك البعض هذا الجزء لينتفع به من لم ينتفع منهم النوبة السابقة وهكذا حتى ينتفع الجميع النوبات[13].

أولا - أحكام المدة في قسمة المهايأة الزمانية:

لم ينظم القانون مدة المهايأة الزمانية كما نظم مدة المهايأة المكانية، ولذا يسري عليها القواعد العامة التي سبق شرحها في أحكام المدة في قسمة المهايأة المكانية، ولكن يجب لصحة الإتفاق بين الشركاء على قسمة المهايأة الزمانية أن يحدد الإتفاق دور كل منهم في الانتفاع، وإلا وقع الإتفاق باطلا وذلك على خلاف الحال في الإتفاق على قسمة المهايأة المكانية، وذلك لأن مقدار المنفعة في قسمة المهايأة المكانية محدد بالمكان، بينما تتحدد في قسمة المهايأة الزمانية بالزمان[14]، ويستطيع الشركاء الإتفاق على تناوب الانتفاع بالمال الشائع بمقتضى قسمة المهايأة الزمانية لأية مدة بشرط ألا تزيد نوبة أحدهم في الانتفاع عن خمس سنين، حتى لا يجبر أحد على البقاء في الشيوع لأطول من هذه المدة، ويستطيع الشركاء الإتفاق تجديد التناوب في الإنتفاع بمقتضى المهايأة الزمانية لعدة مرات بشرط أن لا تزيد نوبة أحدهم في المدة الواحدة على خمس سنوات.[15]

ثانيا - مدى امكانية تحول قسمة المهايأة الزمانية إلى قسمة نهائية:

المهايأة الزمانية لا تنقلب إلى قسمة نهائية مهما طالت مدتها، حتى ولو زادت مدتها أو مدة إنتفاع أحد الشركاء بمقتضاها على 15 سنة، فالمهايأة الزمانية لا تقسيم فيها للمال الشائع إلى أجزاء مفرزة مثلما يحدث في المهايأة المكانية، إنما هي تناوب في الإنتفاع بالمال الشائع كله لمدة تتناسب مع حصة كل شريك فهي لا تهيء للقسمة النهائية، ومن ثم لا يمكن أن تنقلب إليها، والإتفاق على قسمة المهايأة الزمانية اتفاق ملزم لجميع الشركاء لا يستطيع أي شرك مهما كان مقدار حصته أن يتحلل منه قبل انتهاء مدته المتفق عليها، حتى لو كان ذلك لرغبته في إنهاء الملكية الشائعة بقسمتها قسمة نهائية ما لم يوجد اتفاق بين الشركاء على غير ذلك.

الفرع الثاني: قسمة المهايأة المكانية

قسمة المهايأة المكانية هي قسمة المهايأة التي يتفق الشركاء فيها على تقسيم الملكية الشائعة إلى عدة أقسام ينفرد كل واحد منهم بجزء يشمل حصته في المال الشائع، وهذا ما أكدته المادة 733 من القانون المدني الجزائري، وعليه تكون قسمة المهايأة المكانية بأن يتفق الشركاء على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز من العقار الشائع متنازلا لشركائه في مقابل ذلك عن الإنتفاع بباقي الأجزاء، فيكون لكل من الشركاء أن يحوز الجزء المفرز الذي يختص به ويستقل بإرادته وإستغلاله والإنتفاع به دون أن يتقاضى منه باقي الشركاء شيئا نظيرا عدم

مطالبة هؤلاء الشركاء بثمة شيء نظير استغلالهم بالأجزاء التي حازوها، كأن يكون العقار الشائع أرضا يملكها شريكان فيختص أحدهما بالجزء الشرقي والآخر بالجزء الغربي أو منزلا فيختص أحدهما بالطابق الأول والثاني بالطابق الثاني.[16]

أولا - مدة قسمة المهايأة المكانية:

إن قسمة المهايأة المكانية عقد يلزم لنفاذه إجماع الشركاء، ومتى أبرم الشركاء هذا العقد وجب أن لا تتجاوز مدته خمس (5) سنوات، فيكون العقد صحيحا إذا تضمن تلك المدة أو ما يقل عنها، فإن جاوزها كان باطلا بالنسبة للمدة التي تجاوز خمس سنوات وهذا بطلان نسبي مقرر لأي من الشركاء، وبالتالي يجوز لأي منهم رفع دعوى ضد باقي الشركاء بإعتبار عقد قسمة المهايأة منتهيا عندما تنقضي خمس سنوات من تاريخ إبرامه، فإن لم تكن تلك المدة قد اكتملت جاز لأي من الشركاء رفع دعوى بإبطال عقد القسمة فيما جاوز خمس سنوات، ومتى قضى الإبطال خضعت جميع الأجزاء لقواعد الشيوع دون قواعد الإيجار اعتبارا من اليوم التالي لانقضاء الخمس سنوات، طالما تم الإخطار بعدم الرغبة في التجديد قبل انتهاء السنة التالية للمدة المتفق عليها بثلاثة أشهر أو رفع دعوى، إذ يقوم إعلان صحيفة الدعوى مقام الإخطار وليس للإخطار شكل خاص.

فإذا لم يتضمن عقد القسمة مدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد[17] كانت مدة المهايأة المكانية سنة واحدة تتجدد تلقائيا بسنة واحدة لكل تجديد إذا لم يعلن الشريك إلى شركائه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة أشهر[18]، أنه لا يرغب في التجديد وينحصر الإخطار في المدة التي تجدد فيها العقد حتى لا يمتد سنة أخرى، ويجب أن يتم الإخطار قبل انتهاء السنة بثلاثة أشهر على الأقل، فيجوز الإخطار قبل أربعة أشهر أو خمسة أشهر، أما إن تم الإخطار قبل انتهاء السنة بمدة تقل عن ثلاثة أشهر، فيكون الإخطار حابط الأثر وبالتالي لا تنتهي به القسمة وإنما تجدد سنة أخرى، إذن نخلص إلى عقد قسمة المهايأة إن لم يتضمن مدة كانت مدته سنة واحد تتجدد لسنة فسنة[19]، ويجوز أن تتم المهايأة بأمر من القاضي بناء على طلب أحد الخصوم أثناء إجراءات القسمة القضائية عملا بنص المادة 736 من التقنين المدني[20].

ثانيا - امكانية تحول قسمة المهايأة المكانية إلى قسمة نهائية:

كما أشرنا سابقا على عدم امكانية تحول قسمة المهايأة الزمانية إلى قسمة نهائية فإن الأمر يختلف في قسمة المهايأة المكانية متى إستمرت مدة خمسة عشرة سنة كاملة فهنا يمكن أن تتحول إلى قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك وهذا ما تضمنته الفقرة الثانية من المادة 733 من القانون المدني الجزائري، وإذا حاز الشريك على الشيوع جزءا مفرزا من المال

الشائع مدة، افترض أن حيازته لهذا الجزء تستند إلى قسمة المهايأة"، وعليه فالفقرة الثانية والثالثة من نص المادة 733 جاءتنا بقاعدتين نظمهما هذا القانون وحذا حذوه القانون المدني المصري.

الأولى: أنه متى إستمرت قسمة المهايأة المكانية 15سنة تحولت إلى قسمة نهائية ما لم يتفق المشتاعون على خلاف ذلك[21]، وفقا لهذه القاعدة وإذا كانت المهايأة المكانية الوسيلة المثلى لتنظيم وتسهيل انتفاع الشركاء بالمال الشائع، فإنهم قد يتفقون على تجديدها من مدة إلى أخرى، أو أن تجدد بينهم بقوة القانون من سنة إلى أخرى.[22]

الثانية: متى حاز الشريك على الشيوع لحصة مفرزة من الملكية الشائعة مدة خمسة عشرة سنة، يفترض أن حيازته لهذه الحصة المفرزة تستند إلى قسمة المهايأة).

والمقصود بهذا النص أن حيازة الشريك لحصة مفرزة من الملكية الشائعة مدة خمسة عشرة سنة، قرينة على قيام قسمة المهايأة طوال هذه المدة ولا يكلف بإثبات حصول هذه القسمة، ولا بتقديم السند المثبت للاتفاق عليها، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في أحد قراراتها والذي جاء مضمونه على أنه إذا إستمرت قسمة المهايأة المكانية 15 سنة تحولت إلى قسمة نهائية، لتعلل قرارها بأن قسمة المهايأة التي تتحول إلى قسمة نهائية بالشغل والاستغلال دون أن يقع أي احتجاج مدة 15سنة، ويفهم من قرار المحكمة العليا على طبيعة القسمة من حيث الشغل والاستغلال ما ينطبق على أحكام الحيازة في الاستغلال والهدوء[23]، وتدعيما لمسألة تحول قسمة المهايأة المكانية إلى قسمة نهائية صدر قرار رقم 32128 مؤرخ في 1984/01/09 مجلة قضائية 1990، من المقرر قانونا أنه إذا دامت المهايأة للمال الشائع 15 سنة انقلبت إلى قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك.

المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لقسمة المهايأة وحقوق المتهايئين والتزاماتهم

من خلال هذا المبحث سنحاول معرفة التكييف أو الطبيعة القانونية التي تأخذها قسمة المهايأة في المطلب الأول، ثم نتطرق على إثرها للحقوق والالتزامات المتعلقة بالمتهايئين في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لقسمة المهايأة وما يثار من إشكالات بشأنها

سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق للطبيعة القانونية لقسمة المهايأة (الفرع الأول)، ثم التطرق إلى ما قد يعتري ذلك من إشكالات قد تتعلق بالاحتجاج بقسمة المهايأة على الغير (الفرع الثاني)، لننهي هذا المطلب بالحديث عن الأهلية المطلوبة للمتقاسمين (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لقسمة المهايأة

بما أن قسمة المهايأة هي قسمة ترد على الانتفاع بالشيء وليس على ملكيته، فإنه يسري على العلاقة بين الشركاء أحكام عقد الإيجار، بحيث يعتبر الشريك في القسمة الزمانية أو بما يختص به في القسمة المكانية مستأجرا والشركاء الآخرين مؤجرين، ومؤجر بالنسبة لما يختص به الشركاء الآخرين وهم مستأجرين[24]، حيث هذا ما تضمنته قواعد القانون المدني الجزائري والذي أخضع قسمة المهايأة من حيث جواز الاحتجاج فيها على الغير ومن حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم والتزاماتهم وطرق الإثبات لأحكام عقد الإيجار مادامت هذه الأحكام لا تتعارض مع طبيعة هذه القسمة، ومن ثم فقسمة المهايأة تشبه عقد الإيجار في المدة، وإن كانت من غير تعيين زمن لا تكون كالإيجار، إذ ليس من الضروري أن تكون الأجرة في الإيجار كما يكون الثمن في البيع، وعليه فقسمة المهايأة لا تخضع لأحكام القسمة النهائية وإنما تخضع لأحكام عقد الإيجار.

وبعدما عرفنا الطبيعة القانونية لقسمة المهايأة، سنتناول كذلك من خلال هذا المطلب الاحتجاج بقسمة المهايأة على الغير في الفرع الأول، ثم نتعرض لأهلية المتقاسمين في فرع ثان، أماالفرع الثالث فسنتناول فيه كيفية إثبات قسمة المهايأة، لأن كل ذلك يندرج ضمنيا ضمن الطبيعة القانونية لقسمة المهايأة التي كما أشرنا لذلك أنها تأخذ أحكام عقد الإيجار.

الفرع الثاني: الاحتجاج بقسمة المهايأة على الغير

بالرجوع إلى أحكام عقد الإيجار المتعلقة بالاحتجاج على الغير والمنصوص عليها بالمادة 469 مكرر 4 من قانون مدني جزائري، وبإسقاط أحكام هاته المادة على قسمة المهايأة لأنها تتعارض مع المهايأة إذ تطبيقه نجد أنه إذا قام المشتاعون بإقتسام الملكية الشائعة قسمة مهايأة، ليقوم أحدهم ببيع حصته الشائعة ليحتج بالقسمة على المشتري إذا كان لها تاريخ ثابت قبل البيع، ولو لم يكن المشتري عالما بالقسمة، كما يجوز للمشتري أن يتمسك بالقسمة ولو كانت غير نافذة في حقه لعدم ثبوت تاريخها، وذلك كله إعمالا بما تضمنته المادة 604 من القانون المدني المصري والخاصة بنفاذ الإيجار في حق من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة[25]، ومقارنة نص تلك المادة سالفة الذكر مع ما جاء به القانون المدني الجزائري في المواد 469 مكرر3 التي تنص على: "إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إراديا أو جبرا يكون للمستأجر أن يحتج على من انتقلت إليه الملكية"، والمادة 469 مكرر4 التي تم ذكرها سابقا، فإنه ورغم تأكيد المشرع الجزائري على نفاذ الإيجار في حق من انتقلت إليه الملكية، وحقه في التمسك بعقد الإيجار إلا أنه لم ينص صراحة على ضرورة أن يكون الإيجار ثابت التاريخ قبل انعقاد البيع" [26].

الفرع الثالث: أهلية المتقاسمين

حسب نص المادة 733 مدني جزائري، يعد الشريك المتهايئ مؤجرا ومستأجرا في آن واحد، لذلك فإن أهليته أهلية إدارة دون أهلية التصرف، فإذا تم النظر إليه بصفته مستأجرا فالأهلية اللازمة لصحة الإيجار هي أهلية الإدارة، حيث تعتبر المهايأة من أعمال الإدارة، وتخضع من له سلطة من له ولاية على مال القاصر أو من في حكمه فيما يتعلق بمباشرة قسمة المهايأة للأحكام الخاصة بسلطة التأجير، ويترتب على ذلك أنه يمنع على الشخص القاصر المأذون له بالإدارة أن يباشر قسمة الأراضي الزراعية مهايأة لمدة تزيد على سنة إلا بإذن خاص من المحكمة أو من الوصي.

- للولي بغير إذن المحكمة قسمة عقار القاصر مهايأة لمدة تمتد إلى ما بعد بلوغه سن الرشد بسنة[27].

- للموصي أو القيم أو الوكيل أن يعقد مهايأة تزيد مدتها على ثلاث سنوات إلا بترخيص من المحكمة أو من الأصيل، فإذا عقدت المهايأة لمدة أطول من ذلك انقضت إلا ثلاث سنوات.[28]

- للوصي قسمة أموال القاصر مهايأة.[29]

الفرع الثالث: إثبات قسمة المهايأة

تطبق القواعد العامة في إثبات الإيجار والاحتجاج به على الغير فيما يخص قسمة المهايأة، ويتم إثبات هذه الأخيرة بالبينة والقرائن فيما لا يجاوز 100.000 دج، وإلا وجبت الكتابة أو ما يعادلها[30]، وهذا تطبيقا للمادة 467 مكرر من التقنين المدني التي تنص على ما يلي: "وينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ وإلا كان باطلا".

المطلب الثاني: حقوق المتهايئين وواجباتهم

بعد أن يتم الإتفاق بين المشتاعين المتهايئين على الانتفاع بالملكية الشائعة من خلال قسمة المهايأة، سواء قسمة مهايأة زمانية أو قسمة مهايأة مكانية، فإن المهايأة ستبدأ ترتيب آثارها، ولما كانت قسمة المهايأة عبارة عن عقد ملزم لجانبين، فهي ترتب حقوق وواجبات اتجاه أطرافها[31]، تتمثل في:

الفرع الأول: واجبات (التزامات) الشركاء المتهايئين

تتمثل التزامات الشركاء المتهايئين في الالتزام بالسلم والمحافظة والترميم والالتزام بضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية.

أولا- الالتزام بالتسليم:

يعتبر الالتزام بالتسليم أول التزام على الشركاء المتهايئين هو التزامهم تسليم المال الشائع للشريك، ليتمكن من الانتفاع به وأحكام التسليم يسري عليها أحكام عقد الإيجار، حيث

يتم التسليم وفقا لطبيعة ذلك المال الشائع، ولأننا بصدد الحديث عن العقار فإنه يجب على الشركاء وضع العقار تحت يد الشريك المنتفع، بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، وفي كل الأحوال لا يتم التسليم إلا بإزالة جميع الموانع التي تحول دون الانتفاع، سواء كان المانع بسبب أحد الشركاء أو بسبب الغير.[32]

ثانيا- الالتزام بصون وترميم المال الشائع:

برجوعنا إلى القواعد العامة لأحكام عقد الايجار وبالخصوص إلى الأحكام التي تناولت التزام المؤجر بالحفاظ على الشيئ المأجور، والتي أشارت إليها المادة 479 من القانون المدني الجزائري حيث يلتزم هؤلاء الشركاء بإصلاح وترميم كل ما من شأنه أن يسبب ضرر أو خلل في المال الشائع، والذي يؤدي إلى الإخلال بالمنفعة المعدة لهذا المال أو ينقص منها، والإصلاحات والترميمات التي يلتزم الشركاء بالقيام بها هي الترميمات الضرورية وكمثال إصلاح حائط آيل للسقوط، إصلاح أعمدة المنزل...إلخ.[33]

هنا فقط وجب علينا توضيح على من تقع مسؤولية هذا الالتزام بين الشريك المتهايىء المنتفع وبقية الشركاء، فمتى كان الانتفاع عير منقوص وكان الهلاك غير مؤثر هن لايجوز للشريك المتهايئ المنتفع أن يجبر بقية الشركاء على القيام بهذا الالتزام طالما أن الانتفاع قائم لما أعد له، بينما في حالة حدوث نقص لهذا الانتفاع، فالشريك المتهايئ المنتفع فقط مطالبة بقية المشتاعين بإنقاص الأجرة، وإنقاص هذه الأخيرة في عقد المهايأة يكون من خلال زيادة مدة انتفاع الشريك المتهايئ وتقليل مدة انتفاع بقية الشركاء الآخرين، أما في الحالة العكسية بمعنى كان الهلاك للمال الشائع المنتفع به مؤثرا مما يجعله غير صالح أو ينقص من الانتفاع نقصا كبيرا ومؤثرا، في هذه الحالة يجوز للشريك المتهايئ المنتفع مطالبة بقية الشركاء بإعادة المال الشائع إلى حالته أو المطالبة بإنقاص الأجرة، كما يمكنه المطالبة بفسخ قسمة المهايأة وحتى يمكنه طلب إنهاء حالة الشيوع.

ثالثا- الالتزام بضمان التعرض والعيوب الخفية:

يلتزم الشركاء المتهايئين بضمان التعرض الصادر من قبلهم سواء كان تعرضا ماديا أو قانونيا، وذلك بسبب التزامهم بضمان انتفاع الشريك ومن التزام بالضمان بالمنع عن التعرض، فضلا عن ذلك فهم ملزمون بضمان التعرض القانوني الصادر من الغير باعتبارهم ملاك ومن مصلحتهم حماية ملكيتهم، أما بالنسبة للالتزام بضمان العيوب الخفية، فقد يكون المال الشائع فيه عيب خفي وسلم للشريك دون أن يوضح له هذا العيب وفي ذلك فإنه ليس للشريك التزام بضمان كل عيب بل لا بد من توافر شروط معينة، الذي يوجب الضمان وهي: 1- أن يكون هذا

العيب جسيما ومؤثرا مما يجعل الشيء محل الانتفاع لايحقق المنفعة المقصودة منه، 2- أن يكون العيب خفيا بمعنى لايستطيع الرجل العادي تبينه أو معرفته.[34]

الفرع الثاني: التزامات الشريك المتهايئ أثناء فترة انتفاعه

تتمثل التزامات الشريك في دفع المقابل والحفاظ على المال الشائع والاستعمال وفق الغرض المخصص والمتفق عليه ورد المال الشائع بعد نهاية المدة، وسوف نتعرض لكل ذلك فيمايلي:

أولا- الالتزام بدفع مقابل الانتفاع:

عكس ماهو مقرر في القواعد العامة التي تحكم وتنظم عقد الايجار أن يكون مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة أو مايسمى ببدل الايجار ثمنا نقدي في الغالب، في حين أنه في عقد قسمة المهايأة فلا تكون الأجرة في المهايأة نقدا، فالمهايأة كما عرفها البعض مقايضة منفعة بمنفعة أخرى، لذلك فكل شريك يدخل في المهايأة وينتفع إما بجزء معين في المهايأة المكانية أو بالمال الشائع كله في المهايأة الزمانية، والشركاء يسمحون له بذلك في مقابل التزامه بالسماح لهم بالانتفاع بحصة في فترات انتفاعهم، لأن قسمة المهايأة عبارة عن مجرد وسيلة لتنظيم الانتفاع بالمال المملوك على الشيوع بين عدة أشخاص[35]، وإذا اخل أحد الشركاء بالتزامه بدفع مقابل الانتفاع وهو السماح للشريك الآخر بالانتفاع، فيحق لهذا الشريك الأخير أن يطالب بالتنفيذ العيني بإجبار الشريك المتمتع بالسماح له بالانتفاع حسب احكام العقد المبرم بينهم باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين، وإذا فشل التنفيذ العيني يتحول إلى التنفيذ بمقابل من خلال تقدير قيمة المنفعة التي كان سيحصل عليها لو سمح له بالانتفاع ثم إلزام الشريك المتمتع بدفعها.[36]

ثانيا- الالتزام بالمحافظة على المال الشائع:

يعتبر هذا النوع من الالتزام من بين أهم الالتزامات التي تحكمها وتنظمها القواعد القانونية العامة، أين يجب على الشريك المتهايئ المنتفع المحافظة على الملكية الشائعة وذلك ببذل عناية الرجل الحريص في هذا الالتزام بالمحافظة على المال الشائع المنتفع به، حيث يجب عليه أن يخطر ويبلغ بقية الشركاء المشتاعين بكل أمر يوجب تدخلهم لحفظ وصيانة الملكية الشائعة.[37]

ثالثا- الالتزام باستعمال المال الشائع وفق الغرض المخصص له:

القاعدة أن يكون الانتفاع بالمال الشائع يكون بحسب طبيعته، وأن يستخدم لما هو معد له، فإن كان أرض فلاحية فتبقى لهذا الغرض إذ من غير المنطقي أن تستعمل في غير العمل الفلاحي (زراعة، تربية ماشية، ...) وهذا دون الاخلال بما تضمنته المادة 106 من القانون المدني "العقد شريعة المتعاقدين"، ولكن هذا المبدأ لا يمس بتغيير طبيعة المال الشائع ولما أعد له هذا المال، بل

يأخذ به فيما بين المتهايئين في ما قد يضعون من التزامات بينهم، وللقاضي السلطة التقديرية الواسعة للتعرف على الغرض الذي أعد له المال الشائع من خلال الرجوع إلى طبيعة المنطقة وطريقة البناء، فهناك فرق بين عقار في منطقة سكنية وعقار في منطقة صناعية بحتة، وإذا خالف الشريك المنتفع ما تقدم ذكره من أحكام فإنه وتطبيقا للقواعد العامة يكون من حق المنتفع المطالبة بالفسخ وانتهاء المهايأة، وحتى انتهاء الشيوع في بعض الحالات.[38]

رابعا - الالتزام برد المال الشائع عند استيفاء المدة المحددة:

باعتبار أن قسمة المهايأة هي بمثابة عقد محدد المدة فإن الشريك المنتفع المتهايئ في جميع الأحوال يرد الجزء الذي تم تسليمه له في فترة المهايأة إلى باقي الشركاء، ليعود المال إلى حالته الطبيعية في الشيوع، وذلك لأن المهايأة لا تنهي الشيوع وغنما تمكن من الانتفاع بذلك المال الشائع لمدة معينة، وعلى هذا الأساس فالالتزام بالرد يعتبر من الالتزامات الرئيسية التي تتناسب وتتماشى وطبيعة قسمة المهايأة.

والسؤال الذي يمكن طرحه: ماهو الوضع فيما لو قام الشريك المنتفع أثناء فترة إنتفاعه بتحسينات زادت من قيمة المال الشائع، فهل يلتزم بقية الشركاء برد الزيادة أم لا؟[39]، هنا يجب التمييز بين حالتين: حالة عدم علم الشركاء بهذه التحسينات، وبين علمهم بها واعتراضهم عليها، فإذا قام بتلك التحسينات بدون علمهم أو أنهم علموا بها واعترضوا لا يستطيع ان يطالبهم بشيء، أما إذا قام الشريك بهذه التحسينات بعلمهم وبدون معارضتهم، فهم ملزمون بتحمل هذه المصاريف كل بقدر حصته، وأخيرا يبقى المال الشائع أمانة بيد الشريك المنتفع طيلة فترة المهايأة[40]، فعليه أن يبذل عناية الرجل الحريص على ماله.

خاتمة:

هذه الدراسة والتي تتمحور حول موضوع الانتفاع بالملكية الشائعة عن طريق قسمة المهايأة وفق أحكام وقواعد القانون الجزائري، أوصلتنا إلى مجموعة من النتائج التي نوجزها فيما يلي:

- أن قسمة المهايأة هي قسمة منافع، وهي إتفاق مؤقت بين المشتاعين ينصب على كيفية تنظيم هذا الانتفاع بالعقار الشائع.

- كذلك أن المشرع الجزائري جعل من قسمة المهايأة قسمة مؤقتة، مع إمكانية تحول قسمة المهايأة المكانية إلى قسمة نهائية بمرور خمسة عشرة سنة من وقوعها في حين هذا الامتياز لا ينطبق على قسمة المهايأة الزمانية.

– التكييف القانوني لقسمة المهايأة تشبه عقد الإيجار في المدة، وإن كانت من غير تعيين زمن لا تكون كالإيجار، إذ ليس من الضروري أن تكون الأجرة في الإيجار كما يكون الثمن في البيع، وعليه تخضع للقواعد العامة لعقد الإيجار من حيث حقوق والتزامات المتهايئين.

أما عن المقترحات التي نقدمها لعله يمكن تجسيدها قانونا أو قضاء فكانت كالآتي:

– على المشرع الجزائري أن يتدخل بوضع نص صريح من خلاله إمكانية تحويل قسمة المهايأة الزمانية إلى قسمة نهائية مثل ما فعل مع قسمة المهايأة المكانية.

– كذلك تعديل الفقرة الثانية من المادة 733 من القانون المدني، بتقليص المدة إلى 5 سنوات عوض 15 سنة، حتى تصبح قسمة المهايأة نهائية والذي يجب أن يشمل قسمة المهايأة بنوعيها المكانية والزمانية، وفي ذلك فائدة للمتهايئين من خلال ما أدخلوه من تحسينات أثناء إنتفاعهم، وكذلك إستقرار لكل المعاملات التي يمكن أن تحدث.

الهوامش:

[1] – علي دحامنية، نريمان خمار، أحكام قسمة المهايأة في التشريع الجزائري، مجلة أفاق للبحوث و الدراسات، المجلد 06، العدد 01، 2023، ص 586.

[2] – حمدي محمد إسماعيل سلطح، أحكام قسمة المهايأة في القانون المدني والفقه الإسلامي (دراسة مقارنة)، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2009، ص 39.

[3] – الأمر رقم 75 – 58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07 – 05 المؤرخ في 13 ماي 2007 جريدة رسمية مؤرخة في 30 ديسمبر 1975، عدد 78.

[4] – ندى سالم حمدون ملا علو، "مفهوم المهايأة وتكييفها"، مجلة الرافدين للحقوق، العراق، المجلد 11، العدد 42، 2009، ص 3.

[5] – حمدي محمد إسماعيل سلطح، المرجع السابق، ص 41.

[6] – عقوني محمد، الانتفاع بالعقار الشائع في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2016/2015، ص 49.

[7] – المرجع نفسه، ص 50.

[8] – حمدي محمد إسماعيل سلطح، المرجع السابق ص 51.

[9] – نفس المرجع، ص 51.

[10] – عقوني محمد، المرجع السابق، ص 51.

[11] – نسيمة درار، "قسمة المهايأة في الأعيان المشتركة في القانون المدني الجزائري"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثالث، 2014، ص 296.

[12] – أنور طلبة، الملكية الشائعة، طبعة منقحة، المكتب الجامعي الحديث، 2017، ص 415.

[13] – نفس المرجع، ص 416.

[14] – أيمن سعد، سلطات المالك على الشيوع في استعمال المال الشائع واستغلاله، دراسة مقارنة دار النهضة العربية، القاهرة، 2013، ص 113.

[15]- المرجع نفسه، ص 114.

[16]- عقوني محمد، المرجع السابق، ص 62.

[17]- أنور طلبة، المرجع السابق، ص 396.

[18]- برهام محمد عطا الله، عقد البيع، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية، د.س.ن، ص 195.

[19]- أنور طلبة، المرجع السابق، ص 397.

[20]- نسيمة درار، المرجع السابق، ص 295.

[21]- مهدي كامل الخطيب، دعوى الفرز والتجنيب، على ضوء أحدث أحكام محكمة النقض، دار الألفي القانونية بالمينا، دون سنة نشر، ص 223.

[22]- أيمن سعد، المرجع السابق، ص 103.

[23]- مريم تومي، سلطات الشريك في الملكية الشائعة -دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2015، ص 49.

[24]- يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار الميسر للنشر، عمان، الأردن، 2011، ص 50.

[25]- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2001، ص 850.

[26]- مريم تومي، المرجع السابق، ص 60.

[27]- المادة 88 من القانون، رقم 84-11، المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، عدد 24، المؤرخة في 1984/06/12 المعدل والمتمم بالأمر 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005، ج ر ج ج، عدد 15.

[28]- أنظرالمادة 468 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المرجع السابق.

[29]- مريم تومي، المرجع السابق، ص 62.

[30]- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "حق الملكية" مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، د س ن، ص 822.

[31]- قبادة شيرزاد نوري، "المهايأة في الملكية الشائعة" دراسة مقارنة، مجلس قضاء إقليم كردستان، العراق، أربيل، العراق، 2016، ص 16.

[32]- علي الطيب مصطفى أحمد، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الشائعة (دراسة تحليلية مقارنة)، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الدراسات العليا والبحث العلمي، جامعة الرباط الوطني، 2015، ص 71.

[33]- نسيمة درار، المرجع السابق، ص 299.

[34]- علي الطيب مصطفى أحمد، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الشائعة (دراسة تحليلية مقارنة)، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الدراسات العليا والبحث العلمي، جامعة الرباط، 2015، ص 72.

[35]- قبادة شيرزاد نوري، المرجع السابق، ص 23.

[36]- نسيمة درار، المرجع السابق، ص 303.

[37]- علي الطيب مصطفى أحمد، نفس المرجع، ص 74.

[38]- قبادة شيرزاد نوري، المرجع السابق، ص 25.

[39]- علي الطيب مصطفى أحمد، نفس المرجع، ص 74.

[40]- المرجع نفسه، ص 75.