International Journal of Law Research and Studies (IJLRS)
Vol. (5), No. (6)
IJLRS
June 2026
المجلة الدولية للبحوث والدراسات القانونية
الإصدار (5)، العدد (6)

إدارة الملكية الشائعة وفقاً لنظام المعاملات المدنية: دراسة مقارنة

عبدالله محمد العماري
باحث ماجستير، تخصص الأنظمة، كلية الحقوق، جامعة الملك عبدالعزيز، المملكة العربية السعودية
alammari1408@gmail.com

المستخلص

يهدف البحث بيان الأسس النظامية والقانونية التي تحكم إدارة المال الشائع، وتحديد نطاق سلطة الشركاء وحقوقهم، ودور القضاء في معالجة المنازعات الناشئة عن هذه الإدارة.

اعتمد البحث المنهج الوصفي، والاستقرائي، والتحليلي، فالوصفي من خلال وصف الأملاك الخاصة، والأملاك الشائعة، والاستقرائي من خلال جمع جزئيات الموضوع التي تتعلق بعنوان البحث، وتتبع ما كتب حول هذه المسألة ومناقشته، والتحليلي من خلال جمع الحقائق والمعلومات ومقارنتها والعمل على استخلاص أهم الأحكام والقواعد المرتبطة بالموضوع للوقوف على مدى اتفاقها أو خروجها عن القواعد العامة بغرض الوصول لأهداف الدراسة والتي من ثمرتها إظهار مواطن الاتفاق والخلاف من خلال استقراء النصوص النظامية والقانونية المتعلقة بالملكية الشائعة في كلا الدولتين، وتحليلها ومقارنتها، وربطها بالآراء الفقهية والمبادئ القانونية ذات الصلة، مع الاستفادة من التطبيقات العملية كلما أمكن.

تناول البحث مفهوم الشيوع لغةً واصطلاحًا وعند القانونيين، والألفاظ ذات الصلة به، والتطور التاريخي لحق الملكية، ومصادر الشيوع، ومفهوم المال الشائع وخصائصه، وحق التصرف فيه، والقيود الواردة على إدارته، والحكم الشرعي للحق العيني في المال الشائع. وأيضاً صور إدارة المال الشائع المتمثلة في الإدارة المعتادة، والإدارة غير المعتادة، وإدارة الحفظ.

وفي الفصل الأول بين أحكام إدارة المال الشائع في النظام السعودي والقانون الإماراتي، من حيث النصاب اللازم لاتخاذ القرارات المتعلقة بالإدارة المعتادة وغير المعتادة وإدارة الحفظ، وآليات إدارة المال في كل صورة من هذه الصور، أما الفصل الثاني فخصص للدراسة المقارنة التحليلية بين نصوص النظام السعودي والقانون الإماراتي، مع بيان أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما ومدى كفاية النصوص في تحقيق التوازن بين مصالح الشركاء وحماية حقوقهم.

وخلص البحث بنتائج، من أبرزها اتفاق النظام السعودي والقانون الإماراتي على: مبدأ إلزام رأي الأغلبية المحتسبة على أساس قيمة الأنصبة في الإدارة المعتادة، واشتراط أغلبية مشددة تبلغ ثلاثة أرباع المال الشائع لاتخاذ القرارات الخارجة عن نطاق الإدارة المعتادة، مع إقرار دور القضاء كضمانة لحماية حقوق الشركاء المعترضين. كما تميز القانون الإماراتي بتنظيم خاص لملكية الأسرة، في حين اتسم التنظيم السعودي بقدر أكبر من العمومية مع وضوح في تقسيم صور الإدارة.

وأوصى البحث بتعزيز التنظيم الإجرائي لإدارة المال الشائع، وتحديد صلاحيات المدير ومسؤولياته بصورة أدق، وتوحيد بعض الإجراءات بما يسهم في تقليل النزاعات وتحقيق الاستقرار القانوني وحسن الانتفاع بالمال الشائع.

الكلمات المفتاحية: المال الشائع، نظام المعاملات المدنية السعودي، قانون المعاملات المدنية الإماراتي، الإدارة المعتادة، إدارة الحفظ.

International Journal of Law Research and Studies (IJLRS)
المجلة الدولية للبحوث والدراسات القانونية
Vol. (5), No. (6)
IJLRS
June 2026
الإصدار (5)، العدد (6)

Managing commonly owned property according to the civil transactions system: A comparative study

Abdullah Mohammed Al-Ammari
Master's Researcher, Legal Studies, Faculty of Law, King Abdulaziz University, Kingdom of Saudi Arabia
alammari1408@gmail.com

Abstract

The study aims to identify the statutory and legal foundations governing the management of commonly owned property, determine the scope of co-owners' powers and rights, and examine the role of the judiciary in resolving disputes arising from such management.

The study employs a descriptive, inductive, and analytical approach. The descriptive approach is employed to describe private ownership and common ownership, while the inductive approach is used to collect and examine the various aspects related to the research topic and review the relevant literature and discussions. The analytical approach is applied through gathering legal facts and information, comparing them, and extracting the most significant rules and legal principles associated with the subject in order to assess their consistency with, or deviation from, general legal principles. This methodology serves the objectives of the study by identifying areas of convergence and divergence through the examination, analysis, and comparison of the legal provisions governing common ownership in both jurisdictions, while linking them to relevant Islamic jurisprudential opinions and established legal principles, with reference to practical applications whenever possible.

The study addresses the concept of common ownership from linguistic, juristic, and legal perspectives, related terminology, the historical development of property rights, the sources of common ownership, the concept and characteristics of commonly owned property, the right of disposition therein, restrictions on its management, and the Shariah ruling concerning real rights in commonly owned property. It also examines the different forms of management of common property, namely ordinary management, extraordinary management, and preservation management.

The first chapter discusses the provisions governing the management of commonly owned property under Saudi and UAE law, including the voting thresholds required for decisions relating to ordinary management, extraordinary management, and preservation management, as well as the mechanisms governing each form of management. The second chapter provides a comparative analytical study of the relevant provisions in both legal systems, highlighting points of similarity and difference and assessing the adequacy of these provisions in balancing the interests of co-owners and protecting their rights.

This study concludes that both the Saudi Civil Transactions Law and the UAE Civil Transactions Law adopt the principle of binding majority decisions based on the value of ownership shares in matters of ordinary management, while requiring a qualified majority of

three-quarters of the common property for decisions that exceed the scope of ordinary management. Both systems also recognize the judiciary as a fundamental safeguard for protecting the rights of dissenting co-owners. The study further finds that UAE law provides a special regulatory framework for family ownership, whereas the Saudi system adopts a more general approach while maintaining a clear classification of management categories.

This study recommends strengthening the procedural regulation of common property management, more precisely defining the powers and responsibilities of the manager, and unifying certain legal procedures to reduce disputes, promote legal certainty, and ensure the optimal utilization of commonly owned property.

Keywords: Common Property, Saudi Civil Transactions Law, UAE Civil Transactions Law, Ordinary Management, Preservation Management.

المقدمة

إن الحمد لله، نحمده ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيّئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله.

قال الله تعالى في محكم تنزيله الكريم:﴿ **الْمَالُ وَالْبَنُونَ زِينَةُ الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۖ وَالْبَاقِيَاتُ الصَّالِحَاتُ خَيْرٌ عِندَ رَبِّكَ ثَوَابًا وَخَيْرٌ أَمَلًا** ﴾ سورة الكهف (آية 46) ، وقال- ﷺ -: (**إِنَّ لِكُلِّ أُمَّةٍ فتنةً، وفِتنَةُ أُمَّتي المَالُ**) [1] فقد فطر الله النفس البشرية على حب المال وتملكه والاستئثار بالأشياء والتفرد بها، ولهذا فإن الإنسان يسعى في معاملاته اليومية لإشباع هذه الحاجة بكل الوسائل والسبل، وإذا كان المال هو عصب الحياة الاقتصادية والاجتماعية، فإنه من الطبيعي جداً أن نرى الناس يتهافتون وراءه من أجل كسبه وتملكه.

وهنا يبرز لنا حق الملكية باعتباره أول وأهم هذه الحقوق التي تنظم لنا تلك الرغبات والحاجات الإنسانية، وذلك كله وفق ضوابط وقواعد قررها ونص عليها كل من الفقه الإسلامي، والقانون المدني.

وتنقسم الملكية إلى أقسام عديدة باعتبارات مختلفة[2]، أقسام الملكية باعتبار محل الملك، وأقسام الملكية باعتبار التمام والنقص، وأقسام الملكية باعتبار العموم والخصوص، وأقسام الملكية باعتبار شخصية المالك، وأقسام الملكية باعتبار الاختيار وعدمه، وأقسام الملكية باعتبار الاستقرار وعدمه، وأقسام الملكية باعتبار الشيوع والتميز، وهذا القسم هو المقصود من هذه الدراسة وهي تنقسم من حيث صورها، إلى ملكية فردية ومتميزة، وملكية شائعة، فالملكية الفردية هي ما كانت لشخص واحد في محل معين شاملة لجميع أجزائه، كملكية عقار معين لشخص واحد؛ فالأصل في الملكية أن تثبت للشخص الواحد على الشيء فيقال لها ملكية مفرزة -أن يكون المال مملوكاً ملكية تامة لشخص واحد -وهي ما تسمى بالملكية الخاصة[3]، ولكنها قد تثبت لأكثر من شخص على نفس الشيء فيقال لها ملكية شائعة، وهي عبارة عن مجموعة من الأشخاص يملكون مالًا ملكية شائعة[4]، وهذه الأملاك الشائعة منتشرة بكثرة في المجتمعات، وخاصة في عصرنا الحالي؛ وذلك راجع لأسباب كثيرة منها، نظام

(1) أخرجه الترمذي ف سننه عن كعب بن عياض، رقم الحديث (2336) واللفظ له، وأحمد في مسنده ، رقم الحديث (17471)، والنسائي في ((السنن الكبرى) رقم الحديث (11795) وصححه الألباني "صحيح الترمذي"

(2) مدخل لدراسة النظريات الفقهية، إعداد طالبات ماجستير فقه عام 1444هـ، جامعة أم القرى، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، قسم الدراسات العليا، تخصص فقه (صفحة 113)

(3) الموسوعة القانونية المتخصصة https://mail.arab-ency.com.sy/law/details/165483.
وتعرف الملكية الخاصة بأنها: "تلك التي يستأثر بها مالكها ويمارس عليها سلطاته الثلاث: الاستعمال، والتصرف، والإدارة" انظر: مرجع نظام المعاملات المدنية السعودي الباب الأول المادة 619 تاريخ النشر 1 ذي الحجه 1444هـ.

(4) تعرف الملكية الشائعة بأنها: "عبارة عن مجموعة من الأشخاص يملكون مالًا ملكية شائعة، أي يملك كل منهم المال ككل، لا جزئية محددة منه؛ كعمارة سكنية من عدة طوابق وشقق، فلا ينفرد أي منهم بطابق أو شقة معينة. فإن حدث ذلك لا تكون شائعة بل مفرزة. وقد ذكرتها المادة التاسعة عشرة بعد الستمائة من نظام المعاملات المدنية السعودي، حيث نصت على أنه إذا تملك أكثر من شخص شيئًا دون أن تُفرز حصة كل منهم، فهم شركاء على الشيوع، وتكون حصصهم متساوية ما لم يقم دليل على خلاف ذلك" انظر: مرجع نظام المعاملات المدنية السعودي، الباب الأول المادة 619 تاريخ النشر 1ذي الحجه 1444هـ.

التوارث، فإذا توفي شخص انتقلت كل أملاكه لورثته على الشيوع بينهم كلٍّ حسب حصته، وكثيرا ما يتفق الورثة أو بعضهم هذا الوضع فلا يقتسمون التركة خاصة إذا كانت طبيعة الملكية تقتضي تركيز رأس المال في ملكية شائعة دون تجزئته، أو بسبب راجع إلى المعاملات المالية القائمة بين الناس كالاشتراك في عقد الشراء، أو الوصية، أو الاشتراك في حيازة مباح ... إلخ.

فالشيوع بوجه عام يتحقق عند تعدد أصحاب الحق العيني على شيء واحد، وبهذا نجد أن الشيوع لا يقتصر على الملكية بحسب؛ بل نجده يتحقق كذلك في غيرها من الحقوق العينية الاصلية كالانتفاع، والارتفاق.

ومثال الشيوع في الانتفاع: تنازل مالك الرقبة عن حق الانتفاع لأكثر من شخص كما لو تنازل الأب عن منفعة أحد عقاراته لأحد أبناءه.

ومثال للشيوع في الارتفاق: إذا تقرر حق الارتفاق بالمرور لعدة ملاك عقاراتهم محبوسة عن الطريق العام فإن الارتفاق يكون شائعا بينهم. وكذلك في اتحاد ملاك العمارات والأبراج السكنية يكون السلم، والمدخل، والمصاعد من الأملاك الشائعة بين سكان هذه العمارات والأبراج، وبذلك فالشيوع لا يقتصر على الملكية.

وإذا كانت الملكية الشائعة كثيرة الانتشار في الواقع العملي نتيجة الأسباب التي اشارت إليها؛ فإنها مع ذلك تتقيد بوجود سلطات الملاك الآخرين، مما يجعل الاستفادة من هذا المال أشد صعوبة وأكثر تعقيداً من الاستفادة ممن يملك ملكية مفرزة (خاصة)، الأمر الذي يترتب عليه تعطيل الاستفادة للملك من أملاكهم الشائعة إلى حد بعيد، لذلك عملت التشريعات الحديثة وعلى رأسها نظام المعاملات المدنية السعودية في بعض مواده من المادة 619 وما بعدها على تنظيم الملكية الشائعة تنظيما يكفل حُسن الانتفاع بالمال الشائع دون قسمته فكانت لابد من وضع مادة تنظم إدارة هذه الصورة التطبيقية للانتفاع بالمال الشائع لذا أحببت أن يكون لي شرف في الحديث عنها فعزمت على التقدم بالكتابة في هذا الموضوع لاستكمال متطلبات الحصول على ورقة الماجستير قسم القانون لما له من أهمية تتبين فيما بعد ووسمته بـــ ((إدارة الملكية الشائعة دراسة مقارنة بين النظام السعودي والقانون الإماراتي)) وإني أتوجه إلى الله الكريم أن يمنّ عليّ بالإعانة والتسديد فهو وحده الميسر والمعين.

وقد سرت في هذا البحث على النحو الآتي:

أولاً: أهمية الموضوع، وسبب اختياره. ومشكلة البحث، وتساؤلات البحث، وحدود البحث، وأهمية البحث، وأهداف البحث، والدراسات السابقة.

- ثانياً: خطة البحث.
- ثالثاً: منهج الكتابة في البحث.
- رابعاً: منهج التعليق والتهميش.
- الخاتمة: وفيها أهم النتائج والتوصيات.
- ثم الفهارس اللازمة للبحث.

أولاً: أهمية الموضوع، وسبب اختياره. ومشكلة البحث، وتساؤلات البحث، أهمية البحث، وأهداف البحث، والدراسات السابقة

أ. أهمية الموضوع:

تنبع أهمية هذا الموضوع من جملة من الاعتبارات العلمية والعملية، من أبرزها ما يأتي:

- أولًا: ارتباط موضوع البحث بأحد المسائل القانونية ذات الأهمية العملية في مجال الحقوق العينية وإدارة الأموال المشتركة، وما يترتب عليه من آثار قانونية تمس حقوق الشركاء والتزاماتهم.

- ثانيًا: يسهم دراسة الموضوع في بيان موقف التشريعات محل المقارنة من الأحكام المنظمة له، والكشف عن أوجه الاتفاق والاختلاف بينها، بما يساعد على تقييم الحلول التشريعية المعتمدة وبيان مدى كفايتها في معالجة الإشكالات العملية.

- ثالثًا: تزايد أهمية الموضوع في ظل اتساع نطاق الملكية المشتركة وتعدد صورها في الواقع العملي، الأمر الذي يثير العديد من المنازعات القانونية المتعلقة بإدارة المال الشائع واستعماله واستغلاله.
- رابعًا: تسهم الدراسة في إبراز التطبيقات القانونية والقضائية ذات الصلة بالموضوع، وتوضيح الأحكام المنظمة له، بما يعزز الأمن القانوني ويساعد على تحقيق الاستقرار في المعاملات وحماية حقوق ذوي الشأن.
- خامسًا: تمثل الدراسة إضافة علمية للمكتبة القانونية من خلال تناول موضوع متخصص بالدراسة والتحليل والمقارنة، بما يسهم في إثراء الدراسات القانونية ذات الصلة.
- سادسًا: تستمد الدراسة أهميتها من حداثة بعض التنظيمات التشريعية المرتبطة بالموضوع، وما صاحبها من أحكام ومستجدات تستوجب البحث والتحليل لبيان نطاق تطبيقها وآثارها القانونية.
- سابعًا: قلة الدراسات المتخصصة التي تناولت موضوع البحث بصورة مستقلة – في حدود ما اطلع عليه الباحث – مما يعزز الحاجة إلى دراسة أحكامه وتحليلها، وبيان أوجه القصور أو التميز في التنظيم القانوني له.

ب. سبب اختيار الموضوع:

بالإضافة إلى ما ذكرته سابقاً في أهمية الموضوع فإنه يرجع سبب اختياري لهذا الموضوع أن التصور الصحيح لإدارة الأملاك الشائعة ومعرفة أحوالها من حيث المكان والزمان والأحوال وطبيعتها لأنها من الأمور المعينة على مساعدة من يتولى الإدارة حتى يعطي كل ذي حق حقه.

ج. مشكلة البحث:

- أولاً: تكمن مشكلة الدراسة في بحث مدى كفاية الأحكام النظامية والقانونية المنظمة لإدارة المال الشائع في كل من: نظام المعاملات المدنية السعودي، وقانون المعاملات المدنية الإماراتي؛ في تنظيم، وتحقيق التوازن، ومعالجة التعارض المحتمل في العلاقة بين سلطة الأغلبية؛ وحقوق الأقلية من الشركاء في إدارة المال الشائع عند الاعتراض عليها، بما يكفل تحقيق التوازن بين مصلحة الشيوع في حسن إدارة المال الشائع واستثماره، وبين حماية الشركاء من أي تعسف أو ضرر قد ينشأ عن هيمنة الأغلبية، أو من إساءة استعمال الأقلية لحقوقها بما يفضي إلى تعطيل الإدارة أو الانتفاع بالمال الشائع.
- ثانياً: تزداد هذه الإشكالية تعقيدًا في ظل التمييز بين أعمال الإدارة المعتادة وأعمال الإدارة غير المعتادة، وما يترتب على ذلك من اختلاف النصاب اللازم لاتخاذ القرارات المتعلقة بكل منهما، مما يقتضي بحث مدى كفاية الضمانات والضوابط النظامية والقانونية المقررة، وفي مقدمتها الرقابة القضائية، في تحقيق التوازن بين فعالية إدارة المال الشائع وحماية حقوق الشركاء، والحد من إساءة استعمال سلطة الإدارة، ومنع الانحراف بها عن الغاية التي شُرعت من أجلها، وبما يكفل ويعزز تحقيق الأمن والاستقرار القانوني وحماية مصالح الشركاء كافة.

د. تساؤلات البحث:

- أولاً: إلى أي مدى نجح كلٌ من النظام السعودي والقانون الإماراتي في تنظيم إدارة المال الشائع بما يحقق التوازن بين سلطة الأغلبية وحماية حقوق الأقلية، دون الإخلال بكفاءة استغلال المال الشائع؟
- ثانياً: مدى وضوح هذه التفرقة وحدودها العملية، ومدى كفاية الضوابط النظامية في منع الانحراف في استعمال السلطة داخل المال الشائع.
- ثالثاً: ما هو حدود الدور القضائي في الرقابة على قرارات إدارة المال الشائع، ومدى فاعليته في تحقيق التوازن بين الشركاء، خاصة في ظل احتمال وجود قصور أو عمومية في بعض النصوص، الأمر الذي قد يؤثر على الاستقرار القانوني وكفاءة استغلال المال الشائع.
- رابعاً: هل تعتبر المواد المضافة كافية للإحاطة بموضوع المال الشائع؟ وما مدى مقارنتها بالقانون الإماراتي؟

هـ. حدود البحث:

تنحصر هذه الدراسة في تحليل النصوص المنظمة لإدارة المال الشائع في النظام السعودي في الأملاك الشائعة، ومقارنتها

بنظيراتها في القانون الإماراتي، بهدف الكشف عن أوجه الاتفاق والاختلاف، وأوجه القصور أو التباين بينهما، وتقييم مدى كفاية كلٍ منهما في تحقيق التوازن بين متطلبات الإدارة وحماية الحقوق لملاك المال الشائع.

و. أهمية البحث:

ترجع أهمية البحث إلى إيجاد أوجه التشابه والاختلاف بين نظام المعاملات المدنية السعودي، وقانون المعاملات المدنية الإماراتي في إدارة المال الشائع؛ كإدارة المال الشائع الإدارة المعتادة، وإدارة المال الشائع الإدارة غير المعتادة، وأخيرا إدارة الحفظ.

ز. أهداف البحث:

يهدف هذه البحث إلى تحقيق جملة من الأهداف العلمية والعملية، وذلك على النحو الآتي:

1. بيان المفهوم القانوني لإدارة المال الشائع، وبيان أساسها النظام والفقهي في كلٍ من نظام المعاملات المدنية السعودي وقانون المعاملات المدنية الإماراتي.
2. توضيح صور إدارة المال الشائع، مع التمييز بين أعمال الإدارة المعتادة، وأعمال الإدارة غير المعتادة، وأعمال الحفظ، وبيان الضوابط القانونية لكل نوع.
3. تحليل سلطة الشركاء في إدارة المال الشائع، وبيان نطاق حق كل شريك في مباشرة أعمال الإدارة، وحدود هذا الحق وفقًا لأحكام النظام والقانون.
4. دراسة المركز القانوني لمدير المال الشائع، وبيان كيفية تعيينه، وسلطاته، ومسؤوليته تجاه الشركاء، ومدى اعتباره وكيلاً عنهم في النظام السعودي والقانون الإماراتي.
5. إبراز دور الأغلبية والإجماع في اتخاذ قرارات إدارة المال الشائع، وبيان الآثار القانونية المترتبة على مخالفة قرارات الشركاء أو تجاوز حدود الإدارة المقررة نظامًا.
6. إجراء دراسة مقارنة بين التنظيم السعودي والتنظيم الإماراتي لأحكام إدارة المال الشائع، وبيان أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما، وتحليل أسباب ذلك.
7. الوقوف على أوجه القصور أو الغموض في النصوص النظامية المتعلقة بإدارة المال الشائع، مع بيان أثرها على التطبيق العملي والقضائي.

اقتراح حلول وتوصيات قانونية تسهم في تطوير تنظيم إدارة المال الشائع، بما يحقق حماية حقوق الشركاء، ويعزز استقرار المعاملات.

ح. الدراسات السابقة:

لم يقف الباحث على دراسة مستوعبة بعنوان: "إدارة الملكية الشائعة دراسة مقارنة بين النظام السعودي والقانون الإماراتي))" في بحث مستقل، ولكن هناك دراسات قد تناولت بعض أجزائه إلا أنها لم تعن بالكلام على إدارة الملكية الشائعة دراسة مقارنة بين النظام السعودي والقانون الإماراتي ببحث مستقل فقد تناولت الدراسات الفقهية والقانونية موضوع المال الشائع بوجه عام، وإدارته بوجه خاص، إلا أن أغلبها انصرف إلى القوانين المدنية التقليدية، مع قلة الدراسات التي تناولت التنظيم الحديث لإدارة المال الشائع في نظام المعاملات المدنية السعودي مقارنة بالتشريع الإماراتي. وفيما يأتي عرضٌ لأهم هذه الدراسات:

أولاً: دراسة "الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي والنظام السعودي" الباحث الرئيس محمد سليمان جود الله الرحيلي رسالة علمية نوقشت سنة "2012 م" في الجامعة الإسلامية في المدينة المنورة:

في هذا البحث، قام الباحث باستقراء تعريف الملكية المشتركة، وخصائصها، وأنواعها، وأسبابها، ونشأتها، وتمييزها عن الممتلكات الأخرى في الفقه الإسلامي والقانون السعودي. كما أوضح الباحث سلطة الشركاء في استخدام وإدارة الأموال المشتركة وفقًا للفقه الإسلامي والقانون السعودي. وقد اعتمد الباحث المنهج الاستقرائي، وقسم دراسته إلى أربعة فصول كما يلي: الفصل الأول: تعريف الملكية المشتركة، وخصائصها، وعناصرها، وأنواعها، وأسباب نشأتها، وتمييزها عن غيرها من

الممتلكات في الفقه الإسلامي والقانون السعودي، ويتضمن قسمين. الفصل الثاني: سلطة الشركاء في استخدام وإدارة الأموال المشتركة وفقًا للفقه الإسلامي والقانون السعودي، ويتضمن قسمين. الفصل الثالث: سلطة الشركاء في التصرف بالأموال المشتركة وفقًا للفقه الإسلامي والقانون السعودي، ويتضمن قسمين. الفصل الرابع: غياب الملكية المشتركة في الفقه الإسلامي والقانون السعودي، ويتضمن قسمين. وتتلخص نتائج البحث فيما يلي: تختلف ملكية الأموال المشتركة عن الملكية الخاصة، والملكية الجماعية، والملكية الناشئة عن عقد الشراكة. ويُعد حق الشريك في الملكية المشتركة حق ملكية بمعناه الدقيق، حيث يحق له استخدامها واستغلالها والتصرف فيها. يتفق الفقهاء على صحة بيع أو تأجير حصة الفرد في الملكية الجماعية.

وهذه البحث استفدت منها في كثير من مباحث بحثي إلا إن بحثي يزيد عنها في كيفية إدارة هذه الملكية الشائعة مقارنة بالقانون الإماراتي.

ثانياً: كتاب الملكية الشائعة في ضوء آراء الفقهاء والتشريع وأحكام القضاء للمستشار القانوني /أشرف عبدالوهاب، وإبراهيم سيد احمد – الطبعة الأولى 2018 –دار العدالة للنشر والتوزيع:

تناول الكتاب بعض المباحث من منظور القانون المدني المصري ولم تتعرض للنظام السعودي ولا الإماراتي موضوع ورقة بحثي.

ثالثاً: بحث بعنوان أحكام المهايأة في الانتفاع بالمال الشائع دراسة مقارنة بين القانون المدني والفقه الإسلامي والنظام السعودي، للدكتور /سيد عبدالله محمد خليل المنشور في مجلة كلية الشريعة والقانون جامعة طنطا العدد السابع والثلاثون سنة 2022م الجزء الثالث:

وقد تعرض الباحث لمفهوم المهايأة ومشروعيتها والاثار المترتبة على تهيئة المال الشائع وحقوق المتقاسمين والتزاماتهم خلال فترة المهايأة وهي تختلف عن دراستي لان البحث عن الإدارة للملكية الشائعة.

رابعاً: رسالة ماجستير: "بعنوان عقد إدارة المال الشائع – دراسة مقارنة، للباحث مشعان أحمد هادي السعيدي –جامعة الإسراء الخاصة –كلية الحقوق –جامعة الأردن سنة 2018م:

تناول الباحث في هذه الرسالة عقد إدارة المال الشائع -دراسة مقارنة بين القوانين المدنية العراقي والمصري والأردني، من حيث مفهومه وطبيعته القانونية، وبيّنت الأساس الذي تقوم عليه إدارة المال الشائع، سواء تمت الإدارة باتفاق الشركاء أو بتعيين مدير يتولى شؤون الإدارة. كما فرّقت البحث بين أعمال الإدارة المعتادة وأعمال التصرف، وبيّنت الآثار القانونية المترتبة على كل منهما، ومسؤولية المدير تجاه الشركاء، ومعالجتها التفصيلية لفكرة المدير في المال الشائع، إلا أنها اقتصرت على قوانين مدنية تقليدية فهي تختلف عن دراستي، لأنها لم تتناول التنظيم المستحدث في نظام المعاملات المدنية السعودي، كما لم تُجرِ مقارنة مباشرة مع قانون المعاملات المدنية الإماراتي، وهو ما تسعى هذه البحث إلى معالجته.

خامساً: أحكام الملكية في الفقه الإسلامي والقانون، دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي وبعض التشريعات العربية الخليجية والنظام السعودي-للدكتور /مفلح بن ربيعان القحطاني رئيس قسم القانون الخاص /كلية الحقوق والعلوم السياسية /جامعة الملك سعود، والدكتور /بهاء الدين مختار العلايلي، أستاذ القانون المدني والمعاملات الشرعية /كلية الحقوق والعلوم السياسية /جامعة الملك سعود الطبعة الأولى 1434هـ:

تناول الباحثان مفهوم الملكية في الفقه الإسلامي، ثم تطرق إلى الملكية الشائعة فعرف مفهومها، وأحكامها وزوال الشيوع بالقسمة، وعرف بالشيوع الإجباري في الفقه الإسلامي والنظام السعودي، وأسباب كسب الملكية والشفعة والأسباب الناقلة للملكية وغيرها من المباحث وأعمال الإدارة والتصرف، مستندة في ذلك إلى أحكام القوانين المدنية المقارنة.

إلا أن هذه الشروح جاءت في إطار عرضٍ عام، ولم تُفرد دراسة مستقلة لإدارة المال الشائع في ضوء الأنظمة الحديثة، كما لم تُقارن بين نظام المعاملات المدنية السعودي وبين التشريع الإماراتي مقارنة تحليلية وتفصيل، ولكني قد استفدت منه كثيراً.

سادساً: إدارة ملكية الأسرة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة الشارقة، دولة الإمارات العربية المتحدة، (لم يذكر تاريخ النشر) للباحث عيسى علي محمد فخّراء:

تناول الباحث في هذه الدراسة تنظيم ملكية الأسرة في القانون الإماراتي باعتبارها صورة خاصة من صور الملكية الشائعة، حيث بيّنت مفهومها وأركانها وشروط إنشائها، مع التركيز على ضرورة وجود اتفاق بين أفراد الأسرة على تكوينها وتحديد

مدتها، كما عالجت الدراسة مسألة إدارة هذه الملكية من خلال بيان سلطة الشركاء وحدودها، وتنظيم أعمال الحفظ، إضافة إلى إبراز دور المشرّع الإماراتي في وضع إطار قانوني يهدف إلى استقرار الملكية داخل الأسرة والحد من النزاعات بين أفرادها.

وتُعد هذه الدراسة من أبرز الدراسات التي تناولت ملكية الأسرة في القانون الإماراتي بشكل مستقل، إلا أنها لم تتعرض لدراسة مقارنة مع النظام السعودي في تنظيم إدارة المال الشائع، وهو ما تسعى هذه الدراسة إلى معالجته.

سابعاً: إدارة ملكية الأسرة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، للباحثين /عيسى علي محمد فخراء، والأستاذ الدكتور /صالح أحمد اللهيبي أستاذ القانون المدني – جامعة الشارقة:

يهدف البحث إلى إلقاء الضوء على كيفية إدارة ملكية الأسرة، في وضع الأطر القانونية الشاملة لتنظيم إدارة ملكية الأسرة، وهذه الملكية تندرج تحت الأملاك الشائعة، وكانت الدراسة وفق نظام القانون الإماراتي فدارة الأملاك الشائعة، وهي تختلف عن موضوع بحثي، فبحثي في إدارة المال الشائع في ضوء الأنظمة الحديثة، ولم تتعرض لنظام المعاملات المدنية السعودية لا من حيث الذكر، ولا من حيث المقارنة.

ثامناً: قسمة المنافع (المهايأة) ودورها في إدارة المال الشائع في القانون المدني: دراسة مقارنة: منشور في مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية، جامعة الكوفة – كلية القانون، المجلد 16، العدد 57، سنة النشر: 2023م (كانون الأول)، الصفحات: 619 – 647، الباحثة /أسيل عبد الأمير عبد علي:

هدفت الباحثة في هذه الدراسة إلى بيان ماهية قسمة المنافع (المهايأة)، وتمييزها عن القسمة النهائية، مع تحليل دورها في الحد من النزاعات بين الشركاء في المال الشائع، من خلال تنظيم الانتفاع دون إنهاء حالة الشيوع. كما تناولت الدراسة الأساس القانوني للمهايأة في التشريعات المقارنة، ولا سيما القانون العراقي والمصري، وبيّنت طبيعتها القانونية وآثارها.

وتوصلت الدراسة إلى أن قسمة المنافع تمثل وسيلة فعّالة لإدارة المال الشائع، إذ تتيح لكل شريك الانتفاع بحصته دون المساس بأصل الملكية، مما يسهم في تقليل الخلافات وتحقيق الاستقرار في العلاقات بين الشركاء، مع بقاء الشيوع قائمًا، فدراستها عن قسمة المهايأة وهي تختلف عن موضوع بحثي، فبحث في إدارة المال الشائع في ضوء الأنظمة الحديثة، كما لم تُقارن بين نظام المعاملات المدنية السعودي وبين التشريع الإماراتي مقارنة تحليلية وتفصيلية.

ثانياً: خطة البحث

هذا البحث مستل من رسالة ماجستير، خطتها الشاملة تتكون من مقدمة، وتمهيد، وفصلين، وخاتمة وهي على النحو الآتي:

المقدمة:

التمهيد: شرح تمهيدي لمفردات البحث.

- المبحث الأول: تعريف الشائع لغة واصطلاحاً.
- المبحث الثاني: التطور التاريخي لحق الملكية، ومصادر الشيوع، وخصائص الملكية، وحق التصرف في الأموال الشائعة، وإدارتها، والقيود والضوابط فيها.
- المبحث الثالث: الحكم الشرعي للحق العيني للمال الشائع على من يعود؟

الفصل الأول: أنواع الإدارة في الملكيَّةُ الشائعة:

- المبحث الأول: الإدارة المعتادة في المليكة الشائعة بنظام المعاملات المدني السعودي وقانون المعاملات.
- المبحث الثاني: الإدارة غير المعتادة بنظام المعاملات المدني السعودي وقانون المعاملات المدني الإماراتي.
- المبحث الثالث: إدارة الحفظ بنظام المعاملات المدني السعودي وقانون المعاملات المدني الإماراتي.

الفصل الثاني: تحرير محل النزاع ببيان: أوجه الاتفاق، وأوجه الاختلاف في إدارة المال الشائع بين نظام: المعاملات المدنية السعودي، وقانون المعاملات المدنية الإماراتي.

- المبحث الأول: أوجه الاتفاق والاختلاف في إدارة المال الشائع الإدارة المعتادة بين نظام المعاملات المدني السعودي، وقانون المعاملات المدني الإماراتي.
- المبحث الثاني: أوجه الاتفاق والاختلاف في الإدارة غير المعتادة بين نظام المعاملات المدني السعودي، وقانون المعاملات المدني الإماراتي.
- المبحث الثالث: أوجه الاتفاق والاختلاف في إدارة الحفظ بين نظام المعاملات المدني السعودي وقانون، المعاملات المدني الإماراتي.

الخاتمة: وفيها أهم النتائج والتوصيات.

وفي هذا البحث المنشور سوف نركز فقط على التمهيد والفصل الأول والخاتمة.

التمهيد: شرح تمهيدي لمفردات البحث

المبحث الأول: تعريف الشائع لغة واصطلاحًا

المطلب الأول: تعريف الشيوع لغة:

الشيوع مصدر شاع يقال: شاع يشيع شيعا، وشيعانا وشيوعا: إذا ظهر وانتشر.

يقال: شاع الخبر شيوعا فهو شائع إذا: ذاع، وانتشر، واشاعه إشاعة أطاره واذاعه وأظهره.

وفي هذا قولهم: نصيب فلان شائع في جميع الدار، أي متصل بكل جزء منها، ومشاع فيها ليس بمقسوم.

فالمَشَاع والمُشاع لغة هو الشائع، ونصيب مشاع أي نصيب غير مقسوم ولا معزول [1].

قال ابن منظور: "نصيب فلان شائع في جميع هذه الدار ومشاع فيها أي ليس بمقسوم ولا معزول" [2].

المطلب الثاني: تعريف الشيوع اصطلاحاً:

الشيوع في الاصطلاح: عرفت المادة (138) من مجلة الأحكام العدلية المشاع اصطلاحا بأنه" :"ما يحتوي على حصص شائعة كالنصف والربع والسدس وغير ذلك من لحصص السارية إلى كل جزء من أجزاء المال منقولاً كان أم غير منقول"[3].

وعُرف أيضا بأنه: "جزء منبث في الكل فيكون كل جزء أو ذرة من المال المشترك ملكا لجميع المشتركين غير مخصوص بأحد منهم"[4].

المطلب الثالث: تعريف الشيوع عند القانونيين:

الملكية الشائعة تتعلق بجزء غير محدد من شيء مملوك لأكثر من شخص واحد آلت إليه بسبب من أسباب كسب الملكية من دون أن تفرز حصة كل منهم فيه، فهم شركاء على الشيوع. (المادة 780 مدني سوري، 103 مدني أردني، 825 مدني مصري، وبالمعنى ذاته المادة 852 مدني قطري، 1061مدني عراقي، 1152مدني إماراتي، والمادة 818 مدني كويتي، المادة 713 مدني جزائري، 824 موجبات وعقود لبناني. [5]

والملكية الشائعة، قد تكون اختيارية، وقد تكون جبرية (قهرية). فأما الملكية الشائعة الاختيارية فهي التي يمتلك الشركاء فيها

(1) الموسوعة الفقهية، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، دولة الكويت، الطبعة الأولى 1433ه-2012م الجزء 26 الصفحة (289)، وانظر أيضاً: لسان العرب لابن منصور، المجلد 191/8. دار صادر بيروت، الطبعة الثالثة سنة 1414-1992، والمرجع الإلكتروني للمعلوماتية https://almerja.com/more.php?idm=79601

(2) لسان العرب لابن منصور، المجلد 191/8، دار صادر بيروت، الطبعة الثالثة سنة 1414-1992 م.

(3) درر الحكام في شرح مجلة الأحكام العدلية (1/ 103)، وإيجار المال الشائع في الفقه الإسلامي -المجلد 1 -الصفحة 67 -جامع الكتب الإسلامية.

(4) مدخل لدراسة النظريات الفقهية، إعداد طالبات ماجستير فقه عام 1444هـ، جامعة أم القرى، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، قسم الدراسات العليا، تخصص فقه (صفحة 113).

(5) الموسوعة القانونية المتخصصة https://mail.arab-ency.com.sy/law/details/165483.

مالاً بالتصرف القانوني، أي بمحض إرادتهم، كشراء عقار بالاتفاق فيما بينهم، أما الملكية الشائعة الجبرية فتكون بالواقعة القانونية بأن يمتلك عدة أشخاص مالاً رغماً عنهم أو من دون إرادتهم، كالإرث مثلاً وهو أكثرها شيوعاً، فالورثة يملكون تركة مورثهم من دون إرادتهم (1188مدني يمني)، وقد تكون الملكية مشتركة غير شائعة في بعض أجزائها وشائعة في الأجزاء الأخرى، كما هو الحال في بناء مؤلف من طبقات وكل طبقة تتألف من عدة شقق، وكل شقة يملكها أشخاص مختلفون، كل واحد منهم يملك مستقلاً شقته ويعدّ شريكاً على الشيوع في الأرض التي بُني عليها البناء، وملكية الأجزاء المعدة للاستعمال المشترك، كالمدخل والمصعد ومجاري المياه المالحة...إلخ. وقد عرف الفقه الإسلامي الملكية الشائعة وسماها الحصة الشائعة في الشيء المملوك المشترك. وقد تناول القانون المدني السوري الملكية الشائعة من المادة (780) ولغاية المادة (824) [1].

كما يكون المال مملوكًا لشخص واحد بمفرده – وهذه هي الصورة المثلى للملكية – يمكن أن يكون مملوكًا لأكثر من شخص واحد، ومن هنا تنشأ حالة الشيوع [2].

فالمال المشترك: هو المال المملوك لاثنين فأكثر على الشيوع، بموجب عقد أو إرث أو غيرهما [3].

المطلب الرابع: الألفاظ ذات الصلة بالشيوع:

الألفاظ ذات الصلة بالشيوع:

أولاً: الخلط:

وهو تداخل الأشياء بعضها في بعض، وقد يمكن التمييز بعد ذلك كالحيوان، وقد لا يمكن كالمائعات فيكون مزجاً [4].

ثانياً: الشركة:

وهي في اللغة :الاختلاط على الشيوع [5].

وفي الاصطلاح: ثبوت الحق في الشيء الواحد لشخصين فأكثر على وجه الشيوع. وعبر عنها صاحب المغني بأنها اجتماع في استحقاق أو تصرف [6].

المبحث الثاني: التطور التاريخي لحق الملكية، ومصادر الشيوع، وخصائص الملكية، وحق التصرف في الأموال الشائعة، وإدارتها، والقيود والضوابط فيها

المطلب الأول: التطور التاريخي لحق الملكية:

إن الملكية ليست فكرة قانونية مجردة، بل هي كذلك فكرة اقتصادية واجتماعية، وما الجانب القانوني إلا المظهر الخارجي، أي -التنظيمي للجانب الاقتصادي والاجتماعي لموضوع الملكية-ومن ثم، ظهرت الملكية مع ظهور أول تجمع بشري، كما أنها تطورت في كل جوانبها بتطور المجتمعات البشرية اقتصاديا واجتماعياً وفكرياً وتنظيمياً [7].

فقد كانت الملكية في العصور البدائية، وكذا في الحضارات القديمة كالمصرية واليونانية والعربية قبل الإسلام، تتمثل في ملكية القبيلة متمثلة في احتواء زعيمها للعقارات والأسلحة والأواني والثياب...إلخ، على شكل ملكية العشيرة الجماعية لوسائل الإنتاج، ثم ظهرت الملكية العائلية للأبوين وأبنائهما في بعض المجتمعات القديمة (وهي ملكية الأرض)، بعد تنازل العشيرة

(1) الموسوعة القانونية المتخصصة https://mail.arab-ency.com.sy/law/details/165483.
(2) المرجع الإلكتروني للمعلوماتية https://almerja.com/more.php?idm=79601، مرجع سابق.
(3) وزارة العدل، الموقع الإلكتروني، لائحة قسمة الأموال المشتركة.
(4) الموسوعة الفقهية، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، دولة الكويت، الطبعة الأولى 1433ه-2012م الجزء 26 الصفحة (289).
(5) الموسوعة الفقهية، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، دولة الكويت، الطبعة الأولى 1433ه-2012م الجزء 26 الصفحة (289).
(6) المغني لابن قدامة (3/5)، والموسوعة الفقهية، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، دولة الكويت، الطبعة الأولى 1433ه-2012م الجزء 26 الصفحة (289).
(7) الدكتور /علي فيلالي، الملكية والقانون، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، عدد خاص، 2013، ص 7 وما بعدها؛ د. فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، 1995، ص 27 و42 وما يليها، نقلاً من كتاب د بلحاج العربي، الوسيط في شرح الحقوق العينية ،دار الثقافة للنشر والتوزيع، مكان النشر الأردان، 2016ص37.

للأسرة ببعض الصلاحيات لضمان غريزة التكاثر واستمرار الحياة؛ إلى أن أصبحت الملكية في عهد جوستنيان تتسم بكونها حقاً مطلقاً قاصراً على المالك وحده، يخول لصاحبه حقوق الاستعمال والاستغلال والتصرف [1].

المطلب الثاني: مصادر الشيوع:

تتنوع مصادر الشيوع، فمنها ما هو قائم على الرضا بين الشركاء، ومنها ما هو جبري لا إرادة لهم في حصوله ولا رغبة.

أولًا: الشيوع الطوعي برغبة من الملاك:

فهو الشيوع القائم على الرغبة والرضا من كل الشركاء: البيع والشراء والوقف والوصية والشركة.

قلت: وهذه الشراكة هنا بناءً على رغبة شخصية لكل شريك.

ثانيًا: الشيوع الجبري الذي لا دخل للشركاء فيه ويحدث بلا رغبة منهم:

ويكون على نوعين:

- النوع الأول: اختلاط المالين وكانا من جنس واحد كالحنطة بالحنطة، فلا يمكن التفريق بينهما.
- النوع الثاني: أن يختلط المالان مع اختلاف الجنس كالحنطة بالشعير، مع إمكانية التمييز بينهما بعد عناء.

فيكون المال المختلط مشتركًا، ولكل منهم نسبته قبل الخلط. فإن تلف المال بعد الخلط، وعُلِم صاحب النسبة، تحمل نصيبه. أما إن لم يكن معلومًا، فإن التلف يكون من المال بنسبة حصص الشركاء.

المطلب الثالث: خصائص حق الملكية:

إن حق الملكية كما ذكرنا هو حق مقصور على صاحبه، وهو حق دائم أيضاً، غير أن الملكية لم تعد حقاً مطلقاً في القوانين الحديثة. ومن ثم، يتبين لنا من مفهوم حق الملكية، أن خصائص حق الملكية، هي كالآتي: أنه حق مانع، وحق جامع، وحق دائم.

أولاً: حق مانع:

أي أن حق الملكية هو حق استئثاري مانع يكون مقصوراً على صاحبه دون غيره، وهو المالك الشرعي الذي له هذه الصفة، فلا يجوز لأحد أن يشاركه في ملكه؛ ومن هذا يبرز أهم خصائص حق الملكية وهي كونه حقاً مقصوراً على صاحبه.

ثالثاً: حق دائم:

أي أن حق الملكية هو حق دائم غير مؤقت بطبيعته، فلا تقبل ملكية العين التوقيت كأصل عام، بخلاف الحق الشخصي الذي هو حق نسبي مؤقت يزول بأحد أسباب الانقضاء.

المطلب الرابع: حق التصرف في الأموال الشائعة:

الشخص الذي يملك مالًا ملكية تامة له الحق في الاستعمال والاستغلال والتصرف دون قيد، لكن في المال الشائع يحق لكل مالك التصرف في حصته فقط واستغلالها واستعمالها دون إذن الباقين، بشرط ألا يلحق الضرر بهم، ولكن هناك قيود وضوابط وضعها المنظم يجب عليه أن يتجنبها لكيلا يضر شركائه الآخرين، كما نبهت على ذلك المادة "العشرون بعد الستمائة من نظام المعاملات المدنية السعودي"[2].

وذكرت المادة ألف ومائة وخمسًا وثلاثين من قانون المعاملات المدني الإماراتي -الفقرة الأولى -"يحق لكل مالك أن يتصرف بملكه كيفما شاء، على ألا يضر الآخرين"[3].

(1) الدكتور / بلحاج العربي، الوسيط في شرح الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، مكان النشر الأردان، 2016ص37.
(2) نظام المعاملات المدنية السعودي، الجمعية العلمية القضائية السعودية، نسخة 1-5-1445هـ صفحة (160) المادة 620 ونصها: لكل شريك في الملك التصرف في حصته واستغلالها واستعمالها؛ وذلك دون إذن من باقي الشركاء بشرط ألا يلحق ضررً ا بحقوقهم.
(3) نظام المعاملات قانون المعاملات المدنية الإماراتي، مرجع سابق المادة الف ومائة وستة وخمسون.

المطلب الخامس: كيفية إدارة الأموال الشائعة:

في الأملاك الشائعة، عند البدء في القيام بالتصرف أو إدارة المال، يكون الرأي لملاك الحصص الأكبر وليس لعددهم، كما نصت المادة ستمائة واثنين وعشرون (622) من نظام المعاملات المدنية السعودي [1].

وكذلك في قانون المعاملات الإماراتي في المادة ألف ومائة وستة وخمسون (1156) حيث يكون رأي الأغلبية في إدارة المال ملزمًا للجميع، وتُعتبر الأغلبية بقيمة الأنصبة." [2].

المطلب السادس: القيود والضوابط التي يجب أن يتقيد بها ملاك الأموال الشائعة:

من المعلوم من الدين بالضرورة أن من امتلك ملكية خاصة فله حق الاستعمال والاستغلال والتصرف، إلا أن الملكية الشائعة تحدّ الملاك من هذه التصرفات، لكونها تتداخل مع حق الآخرين في الملكية الشائعة.

فإن التصرف أو الإدارة – بنوعيها: الإدارة المعتادة والإدارة غير المعتادة – أو إدارة الحفظ، يجب ان تأصل لها ضوابط وقيود وأهداف تسبق العمل فيها من إدارتها، إذ تتطلب وجود موافقة أغلب مالكي الأنصبة، مع مراعاة حفظ حقوق الأقلية، فإن الهدف من إدارة المال هو المنفعة العائدة على المالكين ومنع تجميده، وقد نصت المادة 622 من نظام المعاملات المدنية السعودي على أن إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم تقتضِ النصوص النظام أو الاتفاق خلاف ذلك، وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض الباقين عُدّ وكيلاً عنهم. [3]

وسيأتي تفصيل ذلك لاحقًا في البحث.

المبحث الثالث: الحكم الشرعي للحق العيني للمال الشائع على من يعود؟

تُعد الملكية الخاصة من الحقوق الهامة والضرورية للأفراد والمجتمعات، ومن أجل ذلك كانت الحاجة ملحة لتنظيم هذا الحق وتحديد نطاقه وسلطاته والقيود الواردة عليه، فحق الملكية من أكثر الحقوق العينية الأصلية أهمية وأوسعها نطاقاً، لذلك نجد أن الفقه الإسلامي، والقانوني اهتم بحق الملكية عناية كبيرة، حيث تم التأكيد على حمايته وتنظيم أحكامه وبيان أنواعه وأسباب اكتسابه، وقد أكد النظام الأساسي للحكم في مملكتنا الحبيبة[4]، على أهمية الملكية ورأس المال والعمل، بحسبان أنهم مقومات أساسية في الكيان الاقتصادي والاجتماعي للمملكة، وأنها حقوق خاصة تؤدي وظيفة اجتماعية وفق مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية [5]، وللقيام بأعمال الادارة المعتادة على الأملاك الشائعة؛ يفترض أن يكون صادراً ممن له الحق في ذلك بوصفه مالكاً لهذا المال أو صاحب حق عيني عليه، وهذا يحتم علينا أن نتوقف على طبيعة حق الشريك في الملكية الشائعة. ففي الفقه الإسلامي تُعد شركة الملك هي التعبير الصادق عن الملكية الشائعة وبمقتضى أحكامها أن مواد هذه الشركة تكون مملوكة لجميع الشركاء من دون أن يكون للمجموع شخصية معنوية مستقلة عن شخصية كل شريك من الشركاء، [6] وينظر الفقهاء المسلمون إلى هذا النوع من الملكية على أنها اجتماع في استحقاق أو تصرف، وينشأ هذا الاجتماع من تعدد لحقوق الملاك في الشيء الواحد،[7] وقد انعكس هذا التكييف للملكية الشائعة في الفقه الاسلامي على تنظيم الفقهاء لسلطات المالك المشاع، إذ

(1) نظام المعاملات المدنية السعودي، الجمعية العلمية القضائية السعودية، نسخة 1-5-1445هـ صفحة (161) المادة 622.
(2) قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م، "سلسلة كتيب الجيب القانوني (6) لتشريعات وقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 م والمعدل بالقانون الاتحادي (رقم 1) لسنة 1987 م إعداد: قسم الدراسات والبحوث، إصدار معهد دبي القضائي 1438ه--2017م.
(3) نظام المعاملات المدنية السعودي، الجمعية العلمية القضائية السعودية، نسخة 1-5-1445هـ صفحة (161) المادة 622.
(4) صدر النظام الأساسي في المملكة بموجب المرسوم رقم: أ /90 وتاريخ: 1412/8/27هـ.
(5) المادة السابعة عشر من النظام الأساسي للحكم.
(6) الدكتور/محمد علي محمد قيس، ملكية البناء المتعدد الملاك، دراسة مقارنة بين القانون المدني اليمني والقانون المدني المصري والفقه الإسلامي، دار النهضة العربية، القاهرة، 2010، ص 111.
(7) الدكتور /محمد جواد الحسيني العاملي، مفتاح الكرامة في شرح قواعد العلامة، الجزء (20) الأربعة الأولى، مؤسسة النشر الإسلامي، قم، 1428 هـ، ص 310. أبو محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، المغني، الجزء الخامس، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض، دون ذكر سنة الطبع، ص 3.

وردت أحكامها ضمن أبواب الشركة، ولم ترد في الأبواب الخاصة بالملكية،[1] وعن طبيعة حق الشريك في هذا النوع من الملكية هل هي تكيف مثل الملكية الخاصة يكون لصحاب الحق بملكة المشاع حقاً عيناً؟ هذا ما اختلف فيه الفقهاء على ثلاثة أقوال هي:

- القول الأول: حق الشريك حق شخصي وليس حقًا عينيًا؛ إذ يفترض وجود محل معين مفرز.
- القول الثاني: أن الملكية الشائعة ملكية جماعية أو مشتركة، ويعتبر كل شريك دائنًا بحق شخصي.
- القول الثالث: حق الشريك حق عيني من نوع خاص.

والرأي الراجح: حق الشريك هو حق ملكية بالمعنى الدقيق، ويشمل جميع عناصر الملكية.

كما ذكرت المادة 1155 من القانون الإماراتي أن إدارة المال تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفق على غير ذلك [2].

وفي حالة الاختلاف على الإدارة أو نوعها، نصت المادة 622 من نظام المعاملات المدني السعودي على أن رأي الأغلبية ملزم للجميع، وتكون الأغلبية بقيمة الحصص [3].

وكما ذكر سابقًا، لا يتم تجميد المال نتيجة الخلاف.

وذكرت المادة 1156 من القانون الإماراتي أن رأي أغلبية الشركاء في إدارة المال ملزم للجميع، وتعتبر الأغلبية بقيمة الأنصبة [4].

ويتفق النظام السعودي مع القانون الإماراتي في عدم تعطيل المال عند توفر الأغلبية.

وسيتم ذكر التفاصيل لاحقًا.

وتأتي أيضًا الإدارة التي تسمى إدارة الحفظ، وهي أقل قيودًا، إذ يحق لأحد الملاك القيام بها منفردًا دون الرجوع إلى الآخرين حفاظًا على المال، كما ذكرت المادة 624 من نظام المعاملات السعودي، وذكرت المادة "1258" من قانون المعاملات الإماراتي: "أن لكل شريك اتخاذ ما يلزم لحفظ المال المشترك دون موافقة الباقين" [5].

وعلى الأرجح، المقصود من شرط عدم موافقة الباقين لكي يعود العمل بمنفعة على الجميع.

وللشريك الحق في الرجوع على الآخرين بالمطالبة بالنفقات التي تحملها.

ومن خلال الاطلاع يظهر لي: أن المشرع في النظام السعودي للمعاملات المدنية سرد تعريف المال الشائع وإدارته في سبع مواد، وعلى خلاف ذلك، فقد ذكر المشرع في القانون الإماراتي تعريف المال الشائع وإدارته في ثمان مواد.

وعلى أن التشابه بين النظام السعودي والقانون الإماراتي في جزئية تعريف المال الشائع وإدارته كبير، إلا أن التفصيل عبر البحث يعطي النظرة الأدق في التشابه والاختلاف من خلال تحليل نصوص المواد والسوابق القضائية.

(1) د. أيمن سعد عبد المجيد، سلطات المالك على الشيوع في استعمال المال الشائع واستغلاله دار النهضة العربية، القاهرة، 2000، ص 35. وأنظر تأييد لذلك، البدائع، الجزء(6)، ص 91، سليمان بن محمد بن عمر، حاشية البيجرمي، المجلد الثالث، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت، 2111، ص 4 وكذلك ما ورد في مجلة الأحكام العدلية من المادة 1069-1090 في عقد الشركة. سليم رستم باز، شرح المجلة، دار العلم للجميع، بيروت، 1998، ص 517-527.
(2) نظام المعاملات المدني السعودي مادة 622 مرجع سابق.
(3) نظام المعاملات المدني السعودي مادة 622 مرجع سابق
(4) القانون المعاملات المدني الإماراتي المادة 1156مرجع سابق.
(5) نظام المعاملات المدني السعودي المادة 624 مرجع سابق.

الفصل الأول: أنواع الإدارة في الملكيَّةُ الشائعة

يحقُّ لكل مالك أمتلك شيء عينيًا أن يديره بالطريقة التي يريدها وقت ما يريد مهما كانت هذه الملكيَّة؛ سواء كانت ملكية خاصة أو شائعة، وأبرز سمات الملكيَّة: "أن تكون ملكية فردية، متميزة، مفرز محلها" [1]، أما الملكية الشائعة، فتتداخل فيها حقوق الشركاء لورودها على مالٍ مشترك غير مفرز، الأمر الذي قد يصعّب على كل شريك تحديد نطاق حقه بدقة، مما قد يؤدي إلى تجاوز حدود الاستعمال أو الانتفاع ويثير النزاع بين الشركاء؛ لذلك تدخل كل من المنظم السعودي والمشرع الإماراتي بوضع أحكام خاصة تنظم الملكية الشائعة وإدارتها بما يكفل حماية حقوق الشركاء والحد من المنازعات الناشئة عنها، فقد ذكر المشرع السعودي في نظام المعاملات المدنية في مادته الستمائة واحد وعشرون ما نصه: "تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم تقتض النصوص النظامية أو الاتفاق خلاف ذلك، وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم"[2]، كذلك ذكر المشرع الإماراتي في إدارة المال الشائع "أن تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفق على غير ذلك. فإن تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلاً عنهم"[3]، وأيضاً المشرع الإماراتي في قانون المعاملات المدني في مادته الألف ومائة وخمسة وخمسون أفرد مواد تتعلق بالمال الشائع الخاص بالأسرة فخصص مواد تتعلق بتنظيمه على ألا تتعارض مع المواد العامة للملكية الشائعة وهي: "لأعضاء الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة أن يتفقوا كتابةً على إنشاء ملكية الأسرة وتتكون هذه الملكيَّة إما من تركة ورثوها واتفقوا على جعلها كلها أو بعضها ملكًا للأسرة، وإما من أي مال آخر معلوم لهم اتفقوا على إدخاله في هذه الملكيَّةُ"[4].

مما سبق نجد أن المشرعين عندما تعرضوا للأملاك الشائعة سنوا قوانين وضوابط وقيود لإدارتها، يجب على كل مالك أن يتبعها، حتى تكون نافذه ولا يبطل فعلها؛ ولتفادي أي نزاع يحدث نتيجة لذلك، وهذه الأنواع من الإدارة تنقسم إلى: الإدارة المعتادة، والإدارة غير المعتادة، وإدارة الحفظ، وسوف اتناول كل واحده منها على حِده في المباحث التالية:

المبحث الأول: الإدارة المعتادة في المليكة الشائعة بنظام المعاملات المدنية السعودي وقانون المعاملات المدني الإماراتي

قد تطول المرحلة التي يبقى فيها الشركاء على الشيوع لسبب ما؛ لذلك يجب على الشركاء الاتفاق على إدارة المال الشائع مؤقتاً بالإدارة التي اعتاد مالكها السابق في إدارة ماله كتأجير مبنى سكني قبل أن تنتقل ملكية المال إلى الملاك من بعده؛ سواء عن طريق الإرث أو أي سبب من أسباب الملكيَّةُ الشائعة الأخرى، فيأتي الملاك الجدد كالورثة على سبيل المثال فيتفقون على إدارة المال على نفس الطريقة التي وجدوها فيستمر الورثة بالمثال السابق على إيجاره للمبنى السكني كما وجد دونما أي تغيرات أساسية فيه ولا تعديل في الغرض الذي أعد له؛[5] كما أن نظام المعاملات المدنية السعودي قد صاغ مادة لتنظم الإدارة المعتادة في الملكيَّةُ الشائعة وهي كالتالي:

1. إذا اختلف الشركاء في إدارة المال الشائع كان رأي الأغلبية في الإدارة المعتادة ملزَمًا لجميع الشركاء وخلفهم العام والخاص، وتعتبر الأغلبية بقيمة الحصص، ولها أن تختار مديرا من الشركاء أو من غيرهم، وأن تضع تنظيما لإدارة المال وحسن الانتفاع به يسرى على جميع الشركاء. [6]
2. إذا لم تتوفر الأغلبية المنصوص عليها في الفقرة (1) من هذه المادة فللمحكة بناءً على طلب أي شريك أن تعين مديراً للمال الشائع.

وقد عرف السنهوري-رحمه الله-الإدارة المعتادة بأنها: "هي الأعمال والتصرفات اللازمة لاستغلال المال الشائع والحصول على ثماره دون أن يؤدى ذلك إلى أحداث 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

(1) انظر: الحقوق العينية، د فيصل العساف، مرجع سابق، صـ56
(2) انظر نظام المعاملات المدني السعودي، مرجع سابق، المادة 621.صفحة "160"
(3) قانون المعاملات المدني الإماراتي، مرجع سابق، المادة 1155
(4) قانون المعاملات المدني الإماراتي، مرجع سابق، المادة 1183
(5) د فيصل العساف، مرجع سابق ص،63
(6) نظام المعاملات المدني السعودي، مرجع سابق، مادة 622.

ويلتزم جميع الشركاء كل بقدر حصته بنفقات الحفظ والإدارة؛ مثل زراعة الأرض المشاعة وكإيجار المنزل وقبض الأجرة وتقسيمها..." [1]

وإلى جانب قانون المعاملات المدني الإماراتي أيضاً فقد شرع المشرع لذلك "مادة" تتعلق بالإدارة المعتادة للملكية الشائعة كالتالي:

1. يكون رأي اغلبية الشركاء في إدارة المال ملزَمًا للجميع وتعتبر الأغلبية بقيمة الأنصبة.
2. فإن لم يتفق الشركاء جاز لهم أن يختاروا مديرا وأن يضعوا لإدارة المال والانتفاع به نظاما يسرى على الشركاء جميعاً وعلى خلفائهم سواء كان الخلف عاماً أم خاصاً أو أن يطلب أحدهم من القاضي أن يتخذ ما يلزم لحفظ المال أو يعين مديرًا له [2].

لذلك من الأفضل تفصيلها على مطلبين حسب التالي:

المطلب الأول: الإدارة المعتادة بنظام المعاملات المدنية السعودي:

الإدارة المعتادة بالنظام السعودي وفق المادة ستمائة واثنان وعشرون (622) بنظام المعاملات المدني السعودي ونصت على :"إذا اختلف الشركاء في إدارة المال الشائع كان رأي الأغلبية في الإدارة المعتادة ملزَمًا لجميع الشركاء وخلفهم العام والخاص، وتعتبر الأغلبية بقيمة الحصص، ولها أن تختار مديرًا من الشركاء أو الغير، وأن تضع تنظيما لإدارة المال وحسن الانتفاع به يسري على جميع الشركاء" [3] وتعتبر تلك التي تسيّر بما كان عليه المال من إجارة أو خلافة وتتطلب بعضا من الضوابط لكي تكون صحيحه وملزمه للجميع، سوف أتحدث بالتفصيل في هذا المطلب في فرعين:

الفرع الأول: النصاب الخاص للإدارة المعتادة:

إن الإدارة المعتادة تتطلب شروط يجب توافرها لكي تصبح نافذة أمام الشركاء، كقيمة الانصبة التي يجب أن تتوفر لإدارة المال بالطريقة المعتادة، فتسري الإدارة المعتادة على باقي الشركاء، وسوف أتحدث في هذا الفرع في المسائل التالية:

المسألة الأولى: في الاختلاف رأي الأغلب ملزَمًا للجميع:

أن الطبيعة القانونية للمال الشائع واختلاف وجهات النظر بين الشركاء تقتضي تنظيما يحقق المصلحة العامة لجميع الملاك، ولذلك نص المشرع السعودي المادة ستمائة واثنان وعشرون "622": "إذا اختلف الشركاء في إدارة المال الشائع كان رأي الأغلبية في الإدارة المعتادة ملزَمًا لجميع الشركاء" [4]؛ وبالنظر لهذه المادة نجد أن المشرع السعودي راعى في ذلك عدم تعطيل المال الشائع بسبب الخلاف، فجعل رأي الأغلبية مرجحًا في حال النزاع، مع منح من يعارض هذا الرأي الحق في اللجوء إلى المحكمة للفصل في النزاع بما يحقق العدالة والمصلحة العامة.

المسألة الثانية: في الاختلاف رأي الأغلب ملزَمًا لخَلَفِهم العام والخاص في صدور الأغلبية:

لقد أضاف المنظم في نظام المعاملات المدنية السعودي من خلال نص المادة ستمائة واثنان وعشرون "622": "...كان رأي الأغلبية في الإدارة المعتادة ملزَمًا لجميع الشركاء وخلفهم العام والخاص" [5]، لذلك نجد أن رأي الأغلبية في الإدارة المعتادة ملزَمًا على مالكي المال الشائع الاصلين، حيث يجب على ملاك المال الشائع سواء من كان يرغب بالإدارة المعتادة أو عدم الانصياع وأتباع التنظيم المالي للمال أن وجد.

ويسري الإلزام أيضا في حال انتقلت ملكية أحد الانصبة من المالك الأساسي إلى خلفه العام [6]، أو الخاص [7].

(1) عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، دار النهضة العربية القاهرة،2000م ..
(2) القانون المعاملات الإماراتي، مرجع سابق، مادة 1156..
(3) نظام المعاملات المدني السعودي، مرجع سابق، مادة 622.
(4) نظام المعاملات المدني السعودي، مرجع سابق، مادة 622.
(5) نظام المعاملات المدني السعودي، مرجع سابق، مادة 622.
(6) يعرف بأنه: "من يخلف غيره في ذمته المالية كلها"، ومن الأمثلة على الخلف العام: الوارث لكل التركة، لأي جزء شائع منها، كالوراث لجزء من التركة أو الموصي له بحصة منها، كالثلث أو الربع أو الخمس، كما أن أحكام المتعاقد تُطبق على الخلف العام، بحيث تنصرف آثار العقد إلى الخلف

والذي يظهر لي: أن انتقال الالتزام من المالك الأصلي إلى أي من خلفه سواء كان خلفاً عاماً أو خاصاً هو عدم فتح إشكالية إدارة المال من جديد أو تعطيله بسبب انتقال الملكيَّةُ إلى الخلف بما يضر مصلحة الجميع.

المسألة الثالثة: الأغلبية بقيمة الأنصبة:

تعتبر الأغلبية بقيمة الأنصبة التي أضافها المنظم في المادة ستمائة واثنان وعشرون "622" والتي جاء فيها: (...وتعتبر الأغلبية بقيمة الحصص) [1]، هي التي تملك أغلب الأنصبة فليس لأغلبية الملاك بالرأي أن لم يملكون أغلب الأنصبة قيمةً؛ فالمنظم جعل القيمة لأغلبية الأنصبة أهمية؛ كونهم يملكون الأكثر.

والذي يظهر لي هنا: أن الهدف من ذلك هو أن من يملكون أغلب الأنصبة بالرأي النافذ كونه أقوى مالياً من العدد، فإن كثرة العدد دونما بلوغ النصاب الذي يكون على الأقل 51 % فليس له قيمه مقابل الأنصبة الأعلى؛ فملكهم الأكثر على الغالب تكون مصلحتهم في أن المال الشائع يسير على إدارة ممتازة أكبر فتعرضهم لسوء إدارة أو قرار يجعلهم أكبر الخاسرين مقابل الأنصبة التي يملكونها لذلك رأى المنظم أن الأنصبة هي من تكون لها التفوق على العدد من باب القيمة المالية للنصاب.

الفرع الثاني: إدارة المال الشائع:

تعتبر إدارة المال الشائع أمرًا ضرورياً يعود بالنفع على المالكين وعلى الغير ممن لهم مصلحة أو علاقة بالملاك أو المال الشائع، وتكون الأمور أكثر وضوحا وسوف أتحدث في هذا الفرع في المسائل التالية:

المسألة الأولى: للإدارة حق اختيار مديرًا من الشركاء أو الغير:

يجوز للإدارة أن تختار مديرًا للمال الشائع، ويقصد بجواز الاختيار لهم هي الحرية في ذلك كما جاء في نص المادة ستمائة واثنان وعشرون: "...ولها أن تختار مديرا من الشركاء أو الغير"[2] ، ووجهة نظر المنظم من نصه جعل المدير من الشركاء أو الغير؛ تعود إلى حجم المال فإن كان المال بسيطاً فلا يحتمل أن يكون هناك مديرًا من غير الملاك لعدم تحميل الملاك أعباء إضافية؛ وعلى العكس فإن كان المال كبيراً فإنه ربما يحتاج إلى مختص يكون له التفرغ لإدارة المال، ولهذا وضع الاختيار لهم في اختيارهم مديرًا من الشركاء أو من الغير.

والذي يظهر لي: أن من سلطة الإدارة اختيار مديرًا من الشركاء أو الغير؛ كي يسمح للمدير باتخاذ القرار لإدارة المال سواء لحمايته عبر دفع الالتزامات كفواتير الكهرباء؛ أو الماء؛ أو حمايته من الآخرين كوضع اليد؛ وأيضاً تحصيل الأرباح حين بلوغ أجلها كالمحاصيل الزراعية أو بيع الإنتاج، وذلك لصعوبة أن يتم جمع الملاك أو موافقتهم لإدارة المال وقت الحاجة وخصوصاً إذا ما كان الأمر بغاية الأهمية أو الاستعجال، وأيضاً المدير[3] يكون مسؤولًا أمام الملاك في حسن الإدارة والمحافظة عليه وتنميته وإظهار النتائج للملاك متى أرادوا.

كما أن المنظم ترك حرية اختيار المدير للملاك من أحدهم، أو من الغير سواء لعدم الاتفاق في أن يكون أحدهم هو المدير؛ أو لجلب شخص ذو كفاءة أعلى وخاصة إذا كان المال كبير ويحتاج إلى تفرغ تام وخبره عالية للإدارة؛ وعلى الغالب إذا كان المال صغيراً فربما لا يسمح قدر المال أن تكون هناك تكاليف إضافية فيكتفي وفقاً للمادة الثانية والعشرون بعد الستمائة من نظام المعاملات المدنية السعودي أن يكون أحد الملاك هو المدير للمال، والتخيير الذي وضعة المنظم هو لتسهيل عملية الإدارة للمال؛ وحرية الملاك في اختياره وتعينه ليدير المال الشائع وفق رغبة الملاك؛ ويكون ذو تنظيم لكي يطمئن من كانوا ذا أقلية

العام دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالميراث. انظر: الموقع الإلكتروني تاريخ النشر 10 مارس 2025.
https://www.parlmany.com/News/7/520615/%D8%A7%D9%84%D9%81%D8%B1%D9%88%D9%82-%D8%A7%D9%84%D8%AC%D9%88%D9%87%D8%B1%D9%8A%D8%A9-%D8%A8%D9%8A%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%AE%D9%84%D9%81-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%A7%D9%85-%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%AE%D9%84%D9%81-%D8%A7%D9%84%D8%AE%D8%A7%D8%B5

(7) الخلف الخاص: هو من يتلقى من شخص آخر ملكية شيء معين بالذات أو حقاً عينياً على ذألك الشيء، فالمشتري خلفاً خاصاً للبائع والمرتهن يعتبر خلفاً خاصاً للراهن. الموقع الإلكتروني تاريخ النشر 20 فبراير 2022 https://law.mu.edu.iq/?p=5694.

(1) قانون المعاملات المدني السعودي، مرجع سابق، مادة 622.

(2) نظام المعاملات المدني السعودي، مرجع سابق، مادة 622.

(3) هو الشخص الذي يقوم بإدارة أموال الشركة بفعالية وأمانة، ويلعب دوراً أساسياً في اتخاذ القرار ولم يعد يقوم بوظيفة الاستشاري فقط، الموقع الإلكتروني، ويكيبيديا، تاريخ الإضافة 2025/1/30 م.

في المال الشائع؛ والتي عارضت إدارة المال في اختيار مدير من الغير لهذه الإدارة كنوع من الشفافية والثقة كون المدير المنتخب مسؤولًا أمام الملاك أو حتى الغير من العامة؛ فيما يتخذ ضد المال؛ أمام الجهات الحكومية أو القضاء.

المسألة الثانية: وضع تنظيم لإدارة المال الشائع:

أن الإدارة المالية حتى تكون في أبهى صورها يجب أن تكون منظمة وفق أسس معينة ليتسنى لذوي الشأن سهولة مراجعتها واتخاذ القرار بشأن النتائج ولذلك رأى نظام المعاملات المدنية في المملكة العربية السعودي في مادته "الستمائة واثنان وعشرون"[1]، والتي نصت على وضع تنظيم مالي للمال الشائع كون كما سبق ذكره متعدد الملاك.

والتنظيم المالي هو: "برنامج فيه العمليات المستخدمة لإدارة الدخل والمصاريف والأصول، بالإضافة إلى دعم العمليات المالية اليومية، فإن الغرض من نظام الإدارة المالية هو تحقيق أقصى قدر من الأرباح وضمان استدامة المال على المدى الطويل" [2].

ومن خلال التعريف السابق نرى هدف المنظم من إضافة نص التنظيم المالي للمال الشائع أيضاً يختلف التنظيم حسب حجم المال الشائع فكلما كبر حجمه احتاج إلى تنظيم أكبر وأكثر دقة وعلى العكس كلما صغر حجم المال الشائع فسيكون على الأغلب صغير ومبسط.

والذي يظهر لي هنا: أن اشتراط التنظيم المالي لإدارته للمال الشائع؛ حتى يرى أي مالك النتائج لهذه الإدارة ويسمح للجميع بأن يروا نتيجة مخرجات هذا المال إما بالاستمرار بالشيوع أو إعادة على تنظيم أخر؛ أو حتى إنهاء الشيوع كما أن التنظيم المالي يحمي حق جميع الأطراف بالمال الشائع ويحق لمن رأى خاصة من الملاك الذين لم يكونوا موافقين على هذا التنظيم من الأقلية بمالكي الأنصبة سوء التنظيم أو استغلال أو هدر للمال في أن يجتمع مع الملاك لإعادة التنظيم أو يتوجه للمحكمة لترى ما هو مناسب في استمرار التنظيم أو طلب إعادة تنظيم أو حتى إنهاء الشيوع.

المسألة الثالثة: حسن الانتفاع به يسرى على جميع الشركاء:

أن الغاية التي أدت إلى أن يضيف المشرع بالمادة ستمائة واثنان وعشرون "... وحسن الانتفاع به يسري على جميع الشركاء"[3]، فهذا نصُ المشرع يسري انتفاعه على جميع الشركاء في حال بقائه على حالة دونما حالة فرز لأي سببٍ ما؛ كعدم فرز المال أو الطبيعة الصعبة التي تمنع فرزه كمالٍ شائع.

فحُسن الانتفاع بالمال أي المبرر الذي أدى على عدم إزالة الشيوع على المال يقابله حُسن الانتفاع بالمال للملاك فلكل مالك أن ينتفع به سواء انتفاع مباشر أو خلفه العام أو الخاص على أن لا يتجاوز نفعة حدود حصته، فإن كان الملاك على عدم وفاق في ما بينهم ويريد كل منهم منفعة حصته فليس لمالك الحصص الأكثر أن يجور على المال وينتفع به وحده؛ أو يمنع مالك الحصص الأقل من الانتفاع بحصته أو أقل منها، كما ليس لمالك الحصص الأقل أن يتجاوز منفعة حصته فإن تجاوز أي من الملاك المنفعة لمقابلة لحصته يتبادر إلى الذهن سؤال هل يسمى هذا: "الكسب غير المشروع" [4]؛ وبما أن المنفعة تعود على جميع الملاك فللمالك الانتفاع بالمال باي طريقة يشاء كالاستعمال أو الاستغلال مادامت تندرج المنفعة بحدود حصته كأنَّ تكون هناك مزرعة فلمالك أن يجني الثمار وفقاً لحصته للاستعمال ولأخر أن يبيع حصته من الثمار.

المطلب الثاني: الإدارة المعتادة بقانون المعاملات المدني الإماراتي:

أن إدارة المال الشائع بالإدارة المعتادة لم ينص القانون على نص لها؛ ولكن يفهم من صياغ المادة أنها تعنى الإدارة المعتادة وهي كالتالي:

- أولاً: يكون رأي أغلبية الشركاء في إدارة المال ملزَمًا للجميع وتعتبر الأغلبية بقيمة الأنصبة.

(1) نظام المعاملات المدني السعودي، مرجع سابق، مادة 622.
(2) وعرّف بأنه: مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى ضمان استقرار وشفافية العلميات المالية وحماية مصالح المستثمرين والمستهلكين" انظر: الموقع الإلكتروني، نظام ساب، لا يوجد تاريخ نشر.
(3) نظام المعاملات المدني السعودي، مرجع سابق، مادة 622.
(4) هو مصطلح قانوني وشرعي يُطلق على كل مال أو ثروة يحصل عليها الفرد بطرق غير مشروعة أو غير أخلاقية، مستغلاً في ذلك نفوذه أو وظيفته العامة أو مخالِفاً للقوانين والآداب العامة، ليتضخم حجم ثروته بشكل لا يتناسب مع مصادر دخله المعروفة.

- ثانياً: فإن لم يتفق الشركاء جاز لهم أن يختاروا مديرا، ويضعوا لإدارة المال والانتفاع به نظاما يسري على الشركاء جميعاً وعلى خلفائهم سواء كان الخلف عاماً أم خاصاً؛ أو أن يطلب أحدهم من القاضي أن يتخذ ما يلزم لحفظ المال وأن يعين مديرا له [1].

وهي مواد لتنظيم المال الشائع على الوجه العام حالها حال أي دولة تقوم على التنظيم إلا أن المشرع بدولة الإمارات قام على اتخاذ منحنى مغاير في موضوع الشيوع فدولة معروفة بكمية الاستثمارات الضخمة والملكيات الكبيرة أدى إلى دفع المشرع الإماراتي التدخل لتنظيم مال الأسرة حيث أجاز لأعضاء الأسرة الواحدة على أن يتفقوا كتابة على أنشاء ملكية الاسرة، [2] والمقصود بالإجازة هنا أنه في حال الرغبة بالاتفاق بالاستمرار أن يكون كتابة على خلاف لم يذكرها بالملكيَّةُ الشائعة العامة وهنا مؤكداً على خطورة ملكية الأسرة التي غالباً ما تكون شركات كبرى ضخمة وفي حال تفككها فأنها بلا شك تؤثر على اقتصاد الدولة.

والذي يظهر لي: هذه الخطوة تُحسب للمشرع الإماراتي الذي كانت نظرته نظرة مآل لما هو خلف الملكيَّةُ الشائعة؛ فهو يعتبره اقتصاد للدولة الذي أيضاً ينعكس على العاملين بتلك الشركات وطريقة تدوير المال للمصلحة العامة.

والمشرع هنا بقانون المعاملات المدني الإماراتي أضاف مواد تتعلق بشيوع المال للأسرة؛ مواد تنظمه تنظيماً خاص لملكية الأسرة مما يجدر بي أن أعرج إليه وتعريفه ومعرفة الفروقات التي تختص به والهدف الذي أدى المشرع إلى تنظيمه بمواد خاصة بمواد من المادة (1183 -1188)، أيضاً تقوم على تنظيم المال الشائع وذكر ماهية الإدارة له ...إلخ.

وبناء على ذلك سنفصل المادة إلى فرعين كالتالي:

الفرع الأول: النصاب الخاص للإدارة المعتادة:

لإدارة المال الشائع بطريقة الإدارة المعتادة يجب أن يتوفر نصاب معين لكي تصبح ملزمة لباقي الشركاء، وحتى يتسنى أيضاً لمن خالف التوجه إلى المحكمة للإدلاء برأيه، أمامها وللمحكمة أن تتخذ ما يلزم في حال اقتنعت سواء على رأي الأغلب أو من خالف بما تراه مناسب، وسوف أتحدث في هذا الفرع في المسائل التالية:

المسألة الأولى: في حالة الاختلاف رأي الأغلب ملزَمًا للجميع:

حتى تسير إدارة المال الشائع بطريقة سلسله وعلى نحو جيد أفرد المشرع في دولة الإمارات بقانون المعاملات المدني الاتحادي "...يكون رأي أغلبية الشركاء في إدارة المال ملزَمًا للجميع"[3] ويقصد به: أن يكون رأي الأغلبية ملزَمًا للجميع مما يسهل إدارة المال على نحو جيد، فإن كان هناك اختلاف يراه أحد الملاك في مصلحته أو يؤدي إلى تأثر نصيبة من أغلبية الرأي يستطيع أن يعود إلى المحكمة للفصل بذلك.

المسألة الثانية: في حالة الاختلاف رأي الأغلب ملزَمًا لخلفهم العام والخاص في صدور الأغلبية:

لكي يستمر المال الشائع بالمصلحة العامة لجميع الملاك أقر المشرع الإماراتي في مادته "الألف ومائة وستة وخمسون" وجاء فيها: "...نظاماً يسري على الشركاء جميعا وعلى خلفائهم سواء كان الخلف عاماً أم خاصاً" [4]، على أن يكون بحال الاختلاف بالرأي يكون الرأي الأغلب وهنا نقصد كمالكي الأنصبة ملزَمًا للجميع وعلى خلفهم العام والخاص وقد تم تعريف الخلف العام والخاص سابقاً.

المسألة الثالثة: في حالة الأغلبية تكون بقيمة الأنصبة:

قيمة الأنصبة تعني هنا أيضاً في القانون المدني الإماراتي أن الرأي بقيمة الأنصبة لا العدد فإن تغلبت أنصبة المالكين للمال الشائع بالرأي لهم اتخاذه-أي الرأي-كما ذكرت المادة ألف ومائة وستة وخمسين: "...وتعتبر الأغلبية بقيمة الأنصبة" [5]، على

(1) قانون المعاملات المدني الإماراتي، مرجع سابق، م1156.
(2) قانون المعاملات المدني الإماراتي، مرجع سابق، م1183.
(3) قانون المعاملات المدني الاتحادي "الإماراتي"، مرجع سابق، م1156
(4) قانون المعاملات المدني الاتحادي "الإماراتي، مرجع سابق، م1156.
(5) الموقع المعاملات المدني الإماراتي، مرجع سابق، م1156

عكس كثرة العدد للملاك الآخرين فهدف المشرع هنا بمجموع مالكيّ النصاب الأكبر من المال لاتخاذ القرار في الإدارة للمال الشائع بالإدارة المعتادة؛ وأن كان العدد الأكبر لمالكيّ الأنصبة الأقل كمجموع للمال فليس لهم اعتراض على المالكين لعدد أنصبة أكبر وإن قل عددهم.

والذي يظهر لي: أنه لا يوجد هنا تسلط لملاك النصيب الأكبر على مالكي الأنصبة الأقل؛ وإنما من باب المصلحة التي أجمع عليها ملاك الأنصبة الأكبر في الرأي وعلى من رأى من أصحاب الأنصبة الأقل أنه متضرر في مصلحته اللجوء إلى المحكمة للنظر فيه ولها أن تأمر باستمرار أو حل يرضي جميع الأطراف المالكة للمال المشاع.

الفرع الثاني: إدارة المال الشائع:

تعتبر إدارة المال الشائع ذا أهمية كبرى للملاك لمعرفة أوجه الدخل والصرف، حتى يستطيع كل مالك معرفة الحقوق والواجبات التي تفرض عليه كمالك من قبل مدير الإدارة للمال الشائع بالإدارة المعتادة، هذا إذا تم تعين مديرًا للمال بطبيعة الحال، وسوف أتحدث في هذا الفرع في المسائل التالية:

المسألة الأولى: أن تختار مديراً من الشركاء أو الغير:

تعيين المدير المالي للمال الشائع هنا كما ذكر المشرع الإماراتي "...جاز لهم أن يختاروا مديرًا"[1] ويتضح أنه لم يذكر فيما إذا كان المدير من الملاك أو الغير، ولكن بالتخيير في الإجازة في اختيار مديرًا بما تقتضي مصلحة الملاك في أن يكون هناك مديرًا مالياً أو لا وبما تم ذكره سابقاً بالنظام السعودي هو حسب حجم المال ولا يعني أن لازماً أن يكون هناك مديرًا مالياً إلا إذا أراد الملاك ذألك كما أن في حالة الاختلاف يعود الملاك إلى المحكمة بناء على طلب أحدهم في أن يعين مديرًا له.

المسألة الثانية: وضع تنظيم لإدارة المال الشائع:

قد ذكر المشرع الإماراتي بالمادة ألف ومائة وست وخمسين: "...وأن يضعوا لإدارة المال والانتفاع به نظاماً يسري على الشركاء جميعاً"[2]، وضع تنظيماً مالياً لإدارة المال مما يسهل على الجميع اتباع هذا النظام الذي هو أصل لمصلحة الجميع ويسمح أيضاً أن يكون تكوين الفكرة بطريقة إدارة المال وليس فقط للملاك، وأيضاً للخلف العام والخاص مما يسهل أيضاً فكرة كيفية إدارة الدخل أو المصاريف وكيفية قسمتها كل على حسب نصيب ومواعيدها.

المسألة الثالثة: حسن الانتفاع به يسرى على جميع الشركاء:

يعتبر حسن الانتفاع بالمال الشائع شيء إلزامياً على الجميع وفقاً للمادة ألف ومائة وست وخمسين: "...والانتفاع به نظاماً يسري على الشركاء جميعاً"[3] من قانون المعاملات المدنية مما يعني أن يحق للجميع أن ينتفع بالمال الشائع؛ ولا يحق لأحد الملاك أو مجموعة منهم ولا سيما من يملك الأنصبة الأكثر أن ينفرد بالنفع بالمال دونما البقية؛ ولا يحق لاحد أن يقوم على تعطيل المنفعة أو قام أحد منهم بتعطيلها فللملاك أن يعودوا إليه للعوض أو الرجوع للمحكمة لتحكم بينهم.

المبحث الثاني: الإدارة غير المعتادة بنظام العاملات المدني السعودي وقانون المعاملات المدني الإماراتي

تُعرَّف الإدارة غير المعتادة بأنها: "الأعمال التي يترتب عليها إحداث تغييرات جوهرية؛ أو تعديلات في الغرض الذي أُعد له المال الشائع بقصد تحسين الانتفاع به، كتحويل منزل إلى مقهى أو تحويل أرض زراعية إلى أرض بناء، ويُشترط أن تصدر عن أغلبية الشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع المال الشائع، وضرورة إعلان قراراتهم إلى باقي الشركاء [4].

قد يرغب الملاك في تطوير المال الشائع أو إدخال بعض التحسينات عليه، من أجل المنفعة التي ستعود على الملاك، وبما أن التعديل أو التغيير ينطوي على مخاطرة قد تضر الملاك ومنهم قد يرفض تلك التعديلات أو التحسينات، فقد أفرد كل من المشرعيّن السعودي والإماراتي مواد تتعلق بتلك الرغبات بمواد تسمى الإدارة غير المعتادة للمال الشائع وفقًا للمواد المتعلقة بالإدارة غير المعتادة بنظام المعاملات في كلا الدولتين وهذا ما سوف اتحدث عنه في المطلبين التاليين:

(1) قانون المعاملات المدني الإماراتي، مرجع سابق، م1156.
(2) قانون المعاملات المدني الإماراتي، مرجع سابق، م1156..
(3) قانون المعاملات المدني الإماراتي، مرجع سابق، م1156.
(4) الحقوق العينية، جامعة الملك عبد العزيز، مرجع سابق.

المطلب الأول: الإدارة غير المعتادة بنظام المعاملات المدني السعودي:

للشركاء الذين يملكون ما لا يقل عن ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أُعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة، على أن يقوموا بإعلام باقي الشركاء بقراراتهم، ولمن خالف منهم حق الاعتراض أمام المحكمة خلال (ثلاثين) يومًا من تاريخ إعلامه.

وللمحكمة إذا وافقت على قرار الأغلبية المنصوص عليها في الفقرة (1) من هذه المادة والتي منطوقها: "إذا استحق المقسوم كله أو بعضه لسبب سابق على القسمة فللمتقاسم الذي استحق نصيبه أو بعضه أن يرجع بضمان ذلك الاستحقاق على بقية المتقاسمين كُلٌّ بنسبة حصته؛ والمعتبر في تقدير الضمان قيمة الشيء وقت القسمة"[1] أن تقرر ما تراه مناسبًا من تدابير، بما في ذلك ما يضمن للمعترض الوفاء بما قد يستحق من التعويض وقت القسمة.

المسألة الأولى: الإدارة غير المعتادة بنظام المعاملات المدني السعودي:

تُعتبر الإدارة غير المعتادة هي ما يخرج عن مألوف الإدارة المعتادة، ورغبة الملاك في إضفاء اللمسة الخاصة بهم على ما يمتلكونه من مال شائع، بحيث يكون مالًا مغايرًا لما آل إليهم بهدف قد يكون بسبب تغير الظروف الاقتصادية أو حتى كسب منفعة تعود إليهم أكبر مما هي متوفرة بالمال الشائع الحالي، فذكر المشرع السعودي المادة التالية: "للشركاء الذين يملكون ما لا يقل عن ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أُعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة، على أن يقوموا بإعلام باقي الشركاء بقراراتهم، ولمن خالف منهم حق الاعتراض أمام المحكمة خلال (ثلاثين) يومًا من تاريخ إعلامه.

للمحكمة إذا وافقت على قرار الأغلبية المنصوص عليها في الفقرة (1) من هذه المادة أن تقرر ما تراه مناسبًا من تدابير بما في ذلك ما يضمن للمعترض الوفاء بما قد يستحق من التعويض وبناء على ذلك سنفصل الحديث في هذه المادة في القسمين التاليين:

القسم الأول: النصاب الخاص للإدارة غير المعتادة:

تُعتبر أي إدارة للمال الشائع إدارة تستوجب بعض الشروط حتى تصبح نافذة أو صحيحة، لذلك سنفصل ماهية الشروط الواجب توفرها بالإدارة غير المعتادة من خلال المسائل التالية:

المسألة الأولى: في الاختلاف رأي الأغلبية ملزمًا للجميع:

لا يعتد هنا برأي الأغلبية كما سبق في -الإدارة المعتادة – فلا يستصحب الحال هنا كما كان الحال في الإدارة المعتادة، لما يترتب عليه من مخاطر الخسارة لمن لم يوافق من بعض الملاك، وعدم رغبته بالإدارة غير المعتادة. ولكن لهم إكمال النصاب للإدارة غير المعتادة، البالغ مالكي ثلاثة أرباع المال الشائع، ومن ثم عليهم إبلاغ المعارضين من الملاك بالقرار وفق المدة المحددة كما ذكرت المادة الثالثة والعشرون بعد الستمائة من نظام المعاملات المدني السعودي، وهي ثلاثون يومًا، كي يتسنى لهم أن يقدموا اعتراضهم للمحكمة للفصل بطلب البت بالإدارة غير المعتادة.

والمقصود بالأغلبية هنا -ملاك الثلاثة أرباع المال الشائع-، ولهم على سبيل الانتفاع أن يقرروا كما نصت المادة الستمائة وثلاثة وعشرون من نظام المعاملات المدنية السعودي والتي جاء فيها:" ... في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة" [2].

ولكل واحد من باقي المُلّاك المعترضين يحقُّ له اللجوء إلى المحكمة المختصة للفصل في النزاع القائم بينهم، فإذا انتهت المحكمة إلى الموافقة على مباشرة أعمال الإدارة غير المعتادة، تعيَّن عليها تقرير ما تراه من ضماناتٍ وتدابير كفيلة بحماية حقوق المعترضين، وذلك وفقًا لما تقتضيه ظروف الحال، وبصدور حكم المحكمة بالموافقة، تكتسب أعمال الإدارة غير المعتادة صفة الإلزام في مواجهة جميع المُلّاك. أما إذا رأت المحكمة عدم الأخذ بطلب أو قرار الراغبين في مباشرة تلك الإدارة، فلها أن تقضي بما تراه محققًا لمصلحة جميع الأطراف، وبما يكفل التوازن بين الحقوق والالتزامات.

(1) نظام المعاملات المدني السعودي، مرجع سابق، مادة 632م.
(2) نظام المعاملات المدني السعودي، مرجع سابق، مادة 623م

المسألة الثانية: في الاختلاف: رأي الأغلبية ملزمًا لخلفهم العام والخاص في صدور الأغلبية:

في الاختلاف؛ هنا تفصل المحكمة بالأمر بعد التقدم من الملاك الذين لا يرغبون بالإدارة غير المعتادة؛ فإن حكمت المحكمة بالموافقة على الإدارة غير المعتادة بعد تقديم الضمانات اللازمة لمن لم يرغب من الملاك بتلك الإدارة؛ فإنه وجوبًا يلتزم الملاك جميعًا وخلفهم العام والخاص بقرار المحكمة، وهو ما نصت عليه المادة الألف ومائة وسبعة وخمسون: "للمحكمة إذا وافقت على قرار الأغلبية... أن تقرر ما تراه مناسبًا من تدابير بما في ذلك ما يضمن للمعترض الوفاء بما قد يستحق من التعويض"[1]، ويكون قرار المحكمة نافذًا ويسمح بعدم تعطيل المال.

المسألة الثالثة: الأغلبية بقيمة الأنصبة:

هنا تكون الأغلبية بقيمة الأنصبة، وهم مالكوا ثلاثة أرباع المال الشائع كما نصت عليه المادة ستمائة واثنان وثلاثين من نظام المعاملات المدنية السعودي: "للشركاء الذين يملكون ما لا يقل عن ثلاثة أرباع المال الشائع..."[2]، ولكي يكون للمُلّاك حقُّ تقرير مباشرة أعمال الإدارة غير المعتادة، يتعيَّن توافر الأغلبية المقررة على أساس الأنصبة والحصص في المال الشائع، لا على أساس عدد المُلّاك؛ إذ لا يُعتدُّ في تحديد الأغلبية بعدد الشركاء، وإنما بقيمة الأنصبة التي يملكها كلٌّ منهم في المال محل الشيوع.

القسم الثاني: إدارة المال الشائع:

تهدف إدارة المال الشائع إلى تنظيم الكيفية القانونية السليمة حسب الأنظمة المقررة لإدارة المال وتحديد الجهة أو الشخص الذي تؤول إليه مسؤولية الإدارة، وما يترتب عليها من التزامات ومسؤوليات تجاه باقي المُلّاك أو الغير، فضلًا عن بيان الآليات التي تُدار بها الأموال الشائعة، بما في ذلك تنظيم استغلال المال وطرق توزيع العوائد والأرباح الناشئة عنه، وذلك من خلال تناول المسائل الآتية:

المسألة الأولى: أن تختار مديرًا من الشركاء أو الغير:

لم تشر ولم تُبيّن المادة الستمائة وثلاثة وعشرون من نظام المعاملات المدنية السعودي، التي نصّت على أن: «للشركاء الذين يملكون ما لا يقل عن ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا، في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال..."[3]، نوع المدير الذي يتولى إدارة المال الشائع إدارةً غير معتادة، سواء أكان من بين الشركاء أم من الغير. غير أن مقتضى المنطق القانوني، وبالقياس على ما ورد في أحكام الإدارة المعتادة، يقتضي أن يقوم المُلّاك الراغبون في مباشرة الإدارة غير المعتادة -متى توافرت شروطها النظامية وصدر حكم المحكمة بالموافقة عليها -بتعيين مدير يتولى إدارة المال، سواء كان أحد الشركاء أو شخصًا من الغير.

ويزداد هذا الأمر أهمية بالنظر إلى أن الإدارة غير المعتادة تتسم بطبيعة أكثر تعقيدًا من الإدارة المعتادة، لما قد تنطوي عليه من تعديل جوهري أو تغيير في المال الشائع أو في طريقة استغلاله، الأمر الذي يستلزم وجود جهة محددة تتولى الإدارة وتتحمل مسؤولياتها القانونية والتنظيمية.

والذي يظهر للباحث: أن من الأولى بالمُنظِّم أن يتدخل بنصٍّ صريح يبيّن أحكام تعيين مدير الإدارة غير المعتادة، من حيث صفته واختصاصاته وحدود مسؤوليته، تحقيقًا لمزيد من الوضوح والتنظيم لأحكام إدارة المال الشائع، وبما يسهم في الحد من النزاعات بين الشركاء وضمان حُسن إدارة المال محل الشيوع.

المسألة الثانية: وضع تنظيم لإدارة المال الشائع:

إن التنظيم المالي للمال الشائع هنا -كإدارة غير معتادة -ذو أهمية كبرى، وخصوصًا أن الإدارة هنا ليست معتادة. كما أيضًا لم تُذكر بالمادة نصوص خاصة بالتنظيم. فإن كان جميع الملاك راغبين بالإدارة غير المعتادة لتحسين المال، فغالبًا لا توجد إشكالية لاتفاقهم. لكن إذا كان هناك اختلاف وتم اللجوء إلى المحكمة، فإنه يمكن للمحكمة وبناءً على التدابير التي قد تتخذها وفق المادة الستمائة وثلاثة وعشرون من نظام المعاملات السعودي: "للشركاء الذين يملكون ما لا يقل عن ثلاثة أرباع المال

1 قانون المعاملات المدني الإماراتي، مرجع سابق، م 1157
2 نظام المعاملات المدني السعودي، مرجع سابق مادة 623
3 نظام المعاملات المدني السعودي، مرجع سابق مادة 623

الشائع أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال... "[1] أن تطلب من الملاك الراغبين بتحسين المال وجود تنظيمًا للمال حتى تكون الإدارة أكثر وضوحًا ودقة سواء للملاك أو الغير ممن يتعامل مع مدير الإدارة للمال الشائع.

المسألة الثالثة: حسن الانتفاع به يسري على جميع الشركاء:

حسن الانتفاع أيضًا لم يتم ذكره بالمادة الخاصة بإدارة المال بالإدارة غير المعتادة، ولكن وكونه مالاً شائعًا يجب أن يكون حسن الانتفاع يسري على جميع الشركاء سواء الراغبين بتحسين المال بالتعديل عليه أو الملاك الآخرين الرافضين لتلك الإدارة. ولكن بناءً على حكم المحكمة بالموافقة على تلك الإدارة غير المعتادة فإنه أيضًا يحق لمن لم يوافق على الإدارة -وبعد تقديم الضمانات من المحكمة لهم -أن ينتفعوا بالمال أيضًا، وذلك بناءً على المادة الستمائة والعشرون من نظام المعاملات السعودي الفقرة الأول والتي نصت على: "لكل شريك في الملك التصرف في حصته واستغلالها واستعمالها؛ وذلك دون إذن من باقي الشركاء بشرط ألا يلحق ضررًا بحقوقهم". [2]

موافقة المحكمة على قرار الأغلبية:

في حال العودة إلى المحكمة وقررت الأخذ برأي الأغلبية في قرار السير على الإدارة غير المعتادة، فلها أن تتخذ ما يلزم من حفظ حقوق المالكين المعارضين على هذا القرار كما نصت على ذلك في المادة الستمائة وثلاثة وعشرون من نظام المعاملات السعودي الفقرة الثاني: "للمحكمة إذا وافقت على قرار الأغلبية المنصوص عليها في الفقرة (1) من هذه المادة أن تقرر ما تراه مناسبًا من تدابير بما في ذلك ما يضمن للمعترض الوفاء بما قد يستحق من التعويض)" [3].

وأخذ التدابير اللازمة لحفظ حقوقهم، أي أن يجب أن يكون السير على قرار الأغلبية بعد أخذ ما يلزم لحفظ حق الأقلية، كأن يكون في حال الخسارة يجب تعويض المالكين الأقلية بما يوازي حصتهم من المال الشائع.

علمًا أن هناك ملاحظة؛ وهي أن المملكة العربية السعودية عضو في مجلس التعاون الخليجي، وبناء عليه فقد تم إصدار بعض القوانين الموحدة لدول مجلس التعاون الخليجي، والتي صادق عليها أعضاء المجلس -ومنهم المملكة العربية السعودية -ومنها قانون المعاملات المدني لدول مجلس التعاون.

ففي المادة المتعلقة في إدارة المال الشائع للإدارة غير المعتادة، نصت المادة الألف ومائة وسبعة وخمسون في نظام المعاملات الإماراتي نصت على أن: "للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة على أن يبلغوا قراراتهم إلى باقي الشركاء بإعذار رسمي، ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من تاريخ اعلامه...)". [4]

نجد أن المهلة الممنوحة للملاك المعارضين للإدارة غير المعتادة هي شهران، بينما في نظام المعاملات المدني السعودي هي ثلاثون يومًا. ونصها كالتالي: "ولمن خالف منهم حق الاعتراض أمام المحكمة خلال (ثلاثين) يومًا من تاريخ إعلامه". [5]

وهنا يبرز لنا تساؤل ما هي المدة التي يُعمل بها إذا تمسك أحد الملاك بنظام المعاملات المدني السعودي (30 يومًا)، بينما تمسك الآخر بقانون المعاملات المدني لدول مجلس التعاون الخليجي (شهران)؟

يجب أن نوضح أن المدة التي يجب على المالك الرافض للإدارة غير المعتادة بنظام المعاملات المدني السعودي هي نصف المدة الموجودة بقانون مجلس التعاون الخليجي.

والذي يظهر لي: أن مدة التي نص عليها نظام المعاملات السعودي بالثلاثين يوما كافية، ولكن في حال تمسك أحد الملاك بقانون مجلس التعاون الخليجي، فإن الأمر يعود إلى القاضي في المحكمة والذي تولى الحكم في القضية؛ فحسب ظروف القضية فيرى ما هو الأنسب للحكم به، وذلك حسب ظروف القضية.

(1) نظام المعاملات المدني السعودي، مرجع سابق مادة 623
(2) نظام المعاملات المدني السعودي، مرجع سابق، مادة 620
(3) نظام المعاملات المدني السعودي، مرجع سابق، مادة 623.
(4) نظام المعاملات المدني الإماراتي، مرجع سابق، مادة 1157.
(5) نظام المعاملات المدني السعودي، مرجع سابق، مادة 623.

المطلب الثاني: الإدارة غير المعتادة من قانون المعاملات المدني الإماراتي:

تتكون المادة ألف ومائة سبعة وخمسون من قانون المعاملات الإماراتي من فقرتين [1]:

- **الفقرة الأول:** "يمنح الشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع المال الشائع على الأقل الحق في إقرار تغييرات أساسية أو تعديل غرض الانتفاع، بشرط إبلاغ باقي الشركاء بإعذار رسمي، مع حفظ حق المعترضين في الرجوع للقاضي خلال شهرين".
- **الفقرة الثانية:** "يخول القاضي سلطة الموافقة على قرارات الأغلبية، وتحديد تدابير مناسبة، مثل منح أجل للشركاء المخالفين لاستيفاء حقوقهم، أو الإذن بالبدء في التغييرات مع ضمان تعويضهم بكفالة" .

للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع صوغ لهم القانون أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أُعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة، على أن يبلّغوا قراراتهم إلى باقي الشركاء بإعذار رسمي، ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى القاضي خلال شهرين من تاريخ الإبلاغ.

وللقاضي عند الرجوع إليه -إذا وافق على قرار تلك الأغلبية -أن يقرر ما يراه مناسبًا من التدابير، وله بوجه خاص أن يقرر إعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن الوفاء بما قد يستحق من التعويضات.

خلاصة المادة: تتيح المادة للأغلبية بنسبة (75%+) اتخاذ قرارات إدارية كبرى، مع إعطاء الأقلية حق الاعتراض القضائي خلال شهرين.

كما أن هناك مواد قانونية لإدارة المال الشائع إدارة غير معتادة عبر ملكية الأسرة كالتالي:

لأصحاب أغلبية الحصص في ملكية الأسرة أن يعينوا من بينهم واحدًا أو أكثر لإدارة المال المشترك، وللمدير أن يدخل على ملكية الأسرة من التغيير في الغرض الذي أُعد له المال المشترك ما يحسن به طرق الانتفاع بهذا المال ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

ويجوز عزل المدير بالطريقة التي عين بها، كما يجوز للقاضي عزله بناءً على طلب أي شريك إذا وُجد سبب قوي يبرر هذا العزل. [2]

والهدف هو أن يكون هناك تنظيم يسري على الملاك وأيضًا المحافظة على المال الشائع وبالأخص حقوق الملاك، لذلك يستحسن أن نفصل ذلك في مسألتين.

وكما مر معنا سابقا أن الإدارة غير المعتادة نصت في مادتها الألف ومائة وسبعة وخمسون، إجماع ملاك ثلاثة أرباع المال الشائع، ولا تعتبر نافذة إلا بإخطار الملاك الباقين عبر المدة المحددة، وإلا تعتبر غير نافذة تجاه الملاك كما نصت عليه المادة وهو: "للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة، على أن يبلغوا قراراتهم إلى باقي الشركاء بإعذار رسمي، ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى القاضي خلال شهرين من تاريخ الإبلاغ".

وللقاضي عند الرجوع -إذا وافق على قرار الأغلبية -أن يقرر ما يراه مناسبًا من التدابير، وله بوجه خاص أن يقرر إعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن الوفاء بما قد يستحق من التعويضات.

إدارة المال الشائع إدارة غير معتادة عبر ملكية الأسرة:

1. لأصحاب أغلبية الحصص في ملكية الأسرة أن يعينوا من بينهم واحدًا أو أكثر لإدارة المال المشترك، وللمدير أن يدخل على ملكية الأسرة من التغيير في الغرض الذي أعد له المال المشترك ما يحسن به طرق الانتفاع، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.
2. ويجوز عزل المدير بالطريقة التي عُين بها، كما يجوز للقاضي عزله بناءً على طلب أي شريك إذا وجد سبب قوي يبرر

(1) قانون المعاملات المدني الإماراتي، مرجع سابق، م 1157
(2) قانون المعاملات المدني الإماراتي، مرجع سابق، المادة 1186

هذا العزل. "قانون المعاملات المدني الإماراتي". [1] [2]

والهدف هو أن يكون هناك تنظيم يسري على الملاك وأيضًا المحافظة على المال الشائع وبالأخص حقوق الملاك، وسوف أتحدث بالتفصيل في هذا المطلب في فرعين:

- الفرع الأول: النصاب الخاص للإدارة غير المعتادة.
- الفرع الثاني: إدارة المال الشائع.

الفرع الأول النصاب الخاص للإدارة غير المعتادة:

وسوف أتحدث بالتفصيل في هذا الفرع في المسائل الثلاث التالية:

- المسألة الأولى: في الاختلاف رأي الأغلبية ملزمًا للجميع.
- المسألة الثانية: في الاختلاف رأي الأغلبية ملزمًا لخلفهم العام والخاص في صدور الأغلبية.
- المسألة الثالثة: الأغلبية بقيمة الأنصبة.

المسألة الأولى: في الاختلاف رأي الأغلبية ملزمًا للجميع:

يختلف الأمر هنا في الإدارة غير المعتادة على إلزام الجميع؛ فمثلاً إذا أراد الملاك إدارة المال الشائع إدارة غير معتادة، فيلزم أن يكون هناك اتفاق لا يقل عن ثلاثة أرباع مالكي الأنصبة، وذلك بهدف تحسين الانتفاع بهذا المال وإجراء التغييرات الأساسية والتعديلات اللازمة لتحقيق الغرض الذي أُعد له كما نصت على ذلك المادة الألف ومائة وسبعة وخمسون: "للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع..."[3]، وعليه -بعد الاتفاق -يلزمهم أن يبلغوا قراراتهم إلى باقي الشركاء بإعذار رسمي، ولمن لم يوافق على تلك الإدارة حق الرجوع إلى القاضي خلال شهرين من تاريخ الإبلاغ، ويكون باطلًا ما لم يتقيد الملاك الراغبون بالإدارة غير المعتادة بهذا النص.

المسألة الثانية: في الاختلاف رأي الأغلبية ملزمًا لخلفهم العام والخاص في صدور الأغلبية:

ليس رأي الأغلبية ملزمًا للملاك -وهنا للخلف العام والخاص -إلا إذا اتفق جميع الملاك على الإدارة غير المعتادة، وفي حال كان هناك أحد المخالفين؛ وتم رفع الأمر للقضاء، ووافق القاضي على سير الإدارة غير المعتادة كما أراد أغلب الملاك، وجب عليه تقديم الضمانات للمخالف -وفق المادة في نظام المعاملات الإماراتي الألف ومائة وسبعة وخمسون: "وللقاضي عند الرجوع إذا وافق على قرار الأغلبية...إلخ" [4]، ولذا يجب على الجميع التقيد بأمر المحكمة، وكذلك الخلف العام والخاص.

المسألة الثالثة: الأغلبية بقيمة الأنصبة:

المقصود بالأغلبية التي نتحدث عنها هنا كإدارة غير المعتادة هي المالكين لثلاث أرباع المال الشائع كملكية أنصبة، وهي القيمة المالية للمال، وليس للعدد هنا أي قيمة في حال كون أغلب العدد مالكين لأقل من ثلاث أرباع المال كما نصت المادة الألف ومائة سبعة وخمسون من نظام المعاملات الإماراتي: "للشركاء الذين يملكون على الاقل ثلاثة أرباع المال الشائع..." [5]، فإن اتفق المالكين لثلاث أرباع المال فيحق لهم أن يتخذوا الإجراء التالي الذي ينص على إبلاغ باقي الملاك بخطار رسمي خلال المدة المحددة.

الفرع الثاني: إدارة المال الشائع:

إدارة المال الشائع هنا ذات أهمية أكبر من الإدارة للمال الشائع بالإدارة المعتادة، فالتغير والتعديل على المال يستوجب وجود إدارة واضحة، فلم تنص المادة الألف ومائة وسبعة وخمسون السابق ذكرها؛ والتي جاء فيها: "للشركاء الذين يملكون على

(1) قانون المعاملات المدني الإماراتي، مرجع سابق، م 1157
(2) قانون المعاملات المدني الإماراتي، مرجع سابق، المادة 1186.
(3) قانون المعاملات المدني الإماراتي، مرجع سابق، م 1157
(4) قانون المعاملات المدني الإماراتي، مرجع سابق، م 1157
(5) المرجع السابق نفس المادة.

الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الاساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له...إلخ" [1]، تعيين إدارة سواء من الملاك او الغير ولكن إذا اتفق الملاك جميعاً على الإدارة غير المعتادة؛ فهم ينظرون ما يكون في مصلحتهم أو في حالة عدم الاتفاق فلهم العودة إلى المحكمة لتنظر في الأمر وتقرر ما هو مناسب، إلا أنه في ملكية الأسرة تم ذكر في حال تم تعين مديرا للمال الشائع أن يُدخل المدير التغيرات التي يراها تصب في مصلحة الملاك، ولكن إذا اشترطت المادة على أن التحسين يكون فقط إذا لم يكن هناك اتفاق على عدم التغير، -أي أن التغير يعتبر غير سارياً في حال تم أثناء أنشاء ملكية الأسرة -على أن يكون المدير يدير المال إدارة معتادة فقط. كما عبرت عنها المادة التالية لأصحاب أغلبية الحصص في ملكية الأسرة أن يعينوا من بينهم واحدًا أو أكثر لإدارة المال المشترك وللمدير أن يدخل على ملكية الأسرة من التغيير في الغرض الذي أعد له المال المشترك ما يحسن به طرق الانتفاع بهذا المال ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك"[2]، وسوف أتحدث بالتفصيل في هذا الفرع في المسائل الثلاث التالية:

- المسألة الأولى: لإدارة المال الشائع أن تختار مديرًا من الشركاء أو الغير.
- المسألة الثانية: وضع تنظيم لإدارة المال الشائع.
- المسألة الثالثة: لإدارة المال الشائع حُسن الانتفاع به يسري على جميع الشركاء.

المسألة الأولى: لإدارة المال الشائع أن تختار مديرًا من الشركاء أو الغير:

لم تذكر المادة "1157" الألف ومائة وسبعة وخمسون السابق ذكرها؛ صراحة أن تختار مديراً سواء من الملاك؛ أو الغير والتي منطوقها هو: "للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له...إلخ"[3]، ولكن بناء على أنه في المادة السابقة، فإن اتفاق الملاك سواء جميعاً أو ثلاث أرباع ملاك الأنصبة يتعين عليهم أن يعينوا مديرا للمال، أو حتى أثناء العودة إلى القضاء فقد يطلب القاضي من الملاك أن يعينوا مديرًا سواء من الملاك او الغير ليكون مسؤولاً عن المال والا تتخذ المحكمة ما تراه مناسب [4].

لكن بالرجوع إلى المادة الخاصة بملكية الأسرة المادة ألف ومائة وستة وثمانون الفقرة الأولى: "لأصحاب أغلبية الحصص في ملكية الأسرة أن يعينوا من بينهم واحدًا أو أكثر لإدارة المال المشترك وللمدير أن يدخل على ملكية الأسرة من التغيير في الغرض الذي أعد له المال المشترك ما يحسن به طرق الانتفاع بهذا المال ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك" [5]، فقد ذكر النظام صراحة لأصحاب الأغلبية في ملكية الأسرة أن يعينوا من بينهم واحدًا أو أكثر لإدارة المال المشترك فيما بينهم، مما دل ذلك أن النظام قرر أن من حق الشركاء تعين مديراً أو أكثر لإدارة المال؛ وأنه يسمح لهم بعزلة متى ما أرادو، أيضاً حتى في حال طلب أحد من القاضي بعزل المدير كما ذكرتها نفس المادة الفقرة الثانية، "ويجوز عزل المدير بالطريقة التي عين بها كما يجوز للقاضي عزله بناءً على طلب أي شريك إذ وُجد سبب قوي يبرر هذا العزل". [6].

المسألة الثانية: وضع تنظيم لإدارة المال الشائع:

وضع هيكل تنظيمي لإدارة المال الشائع في الإدارة غير المعتادة وذلك لإدارة المال ووضع الأسس والمعايير لمعرفة طرق كيفية إدارة المال من قبل المدير، حتى يتسنى للملاك الاطلاع على المصروفات والأرباح ومراقبة نتائج الإدارة، علماً أن المادة رقم ألف ومائة وسبعة وخمسون لم تذكره صراحة، ولكن فُهم من منطوقها: "للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له..." [7]

كما أيضاً التنظيم المالي يسمح للمدير توزيع المهام على الملاك في حال تطلب الأمر، وأيضاً معرفة الملاك ما هي مسؤولياتهم.

(1) المرجع السابق نفس المادة.
(2) المرجع السابق نفس المادة.
(3) المرجع السابق نفس المادة.
(4) المرجع السابق نفس المادة.
(5) قانون المعاملات المدني الإماراتي، مرجع سابق، المادة 1186
(6) المرجع السابق نفس المادة.
(7) قانون المعاملات المدني الإماراتي، مرجع سابق، م 1157

المسألة الثالثة: لإدارة المال الشائع حُسن الانتفاع به يسري على جميع الشركاء:

تقع أهمية التنظيم في كل من أمتلك نصيباً من مالٍ شائع يحق له الانتفاع منه على القدر الذي لا يضر الملاك الآخرين؛ أو يتجاوز حدود ملكه علماً أن المادة رقم ألف ومائة وسبعة وخمسون من نظام المعاملات المدنية الإماراتي، لم تذكره صراحة، ولكن فُهم من منطوقها: "للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له..."[1].

موافقة المحكمة على قرار الأغلبية:

في حال عدم رغبة الملاك في الإدارة غير المعتادة، وعادو إلى المحكمة بناء على الخطاب الموجه إليهم من الملاك في رغبتهم في إدارة المال إدارة غير المعتادة، فهنا تفصل المحكمة في الأمر بعد النظر في وجهه نظر الملاك الراغبين في الإدارة غير المعتادة، على أنه في حال أقرت المحكمة على قرار الأغلبية أن تحفظ حقوقهم عبر الضمانات اللازمة في حال حدوث شيء بما يعادل نصيبهم كما ذكر بالمادة رقم ألف ومائة وسبعة وخمسون، الفقرة الثانية: "وللقاضي عند الرجوع إذا وافق على قرار الأغلبية أن يقرر ما يراه مناسباً من التدابير وله بوجه خاص أن يقرر إعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن الوفاء بما قد يستحق من التعويضات."[2].

المبحث الثالث: إدارة الحفظ بنظام المعاملات المدني السعودي وقانون المعاملات المدني الإماراتي

تُعتبر إدارة الحفظ للمال الشائع من أسهل الإدارات التي تُعنى بالمال الشائع كونها تصح أن تقوم على مالك واحد دونما موافقة الملاك الآخرين، ويعود تحمل النفقات للإدارة على سائر الشركاء.

وإدارة الحفظ للمال الشائع: هي تلك الإدارة التي تحمي المال من أن يقع عليه أي ضرر، كدفع أي التزام مالي كفواتير الماء والكهرباء أو حتى الصيانة الضرورية.

ومن الأمثلة عليها: أن يتم ترميم المبنى المتضرر؛ على أنها تصح أن يقوم بها الملاك جميعً؛ أو أي من الملاك منفردًا دون أن يقع عليه أي مسؤولية من اعتراض باقي الملاك، بل على العكس ستعود المنفعة على جميع الملاك نتيجة هذا الفعل، كما يحق لمن تكفل بهذا الفعل أن يعود على الشركاء الباقين كلٌ حسب نصيبه في دفع التكاليف المدفوعة.

وقد فصل ذلك الدكتور عبدالرزاق أحمد السنهوري -رحمه الله -فقال: "من حق كل شريك في المال الشائع أن يستخدم الوسائل اللازمة لحفظ الشيء، سواء كانت هذه الوسائل مادية (كالترميم والصيانة وجني الثمار في موعدها)، أو كانت إجراءات أو تصرفات قانونية (كتسجيل الملكية)، كما قد تتمثل هذه الوسائل في الوفاء بدين الدائن المرتهن للعين تجنبًا للتنفيذ عليها، والشريك في الشيوع في قيامه بأعمال الحفظ الضرورية يعتبر أصيلًا عن نفسه ووكيلًا عن باقي الشركاء، ومن ثم يحق له الرجوع عليهم بدعوى الوكالة، أما إذا قام بهذه الأعمال دون علم باقي الشركاء فإنه يعتبر أصيلًا عن نفسه وفضوليًا عن باقي الشركاء ([3])، وسوف اتحدث في هذا المبحث عن: إدارة حفظ المال الشائع في نظام المعاملات المدني السعودي، وإدارة حفظ المال الشائع في قانون المعاملات المدني الإماراتي في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: إدارة حفظ المال الشائع في نظام المعاملات المدني السعودي:

أولاً: نصت المادة ستمائة أربعة وعشرون في نظام المعاملات المدنية السعودي على أن: "لكل شريك على الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يحفظ المال الشائع ولو كان من دون موافقة باقي الشركاء"[4]، وتعني المادة أن إدارة الحفظ هي إدارة تسعى للمحافظة على المال الشائع لا التصرف به، وهي من الإدارات المهمة للمال الشائع بما يضمن بقاء المال على حاله، ومن أمثلتها:

1. إصلاحات عاجلة لمنع انهيار عقار مشترك.

(1) المرجع السابق نفس المادة.
(2) المرجع السابق نفس المادة الفقرة الثانية.
(3) الوسيط في شرح القانون المدني، د عبدالرزاق السنهوري، الجزء الثامن، حق الملكية، دار النهضة، طبعة محدثة 2005م.
(4)نظام المعاملات المدني السعودي، مرجع سابق، مادة 624.

2. استبدال الأقفال لحماية المال.
3. دفع رسوم أو ضرائب اللازمة لحفظ المال من الحجز أو البيع.

وأيضاً يستطيع أي أحد من ملاك المال الشائع سواء المالك للنصيب الأقل أو غيره، القيام بهذه الأعمال، وأيضًا يستطيع القيام بها كجميع الشركاء أو فردًا، ولا يتطلب القيام بهذه الأعمال موافقة جميع الشركاء، فالقيام بهذه الأعمال يعود نفعه على الجميع، لكن إذا تجاوزت التصرفات حدود الحفظ والصيانة ودخلت في الإدارة أو التصرف في المال الشائع نفسه -كالبيع أو التأجير-، فإن ذلك يستوجب موافقة الشركاء حسب نوع التصرف الذي تجاوز حدود الحفظ، كموافقة الأغلبية أو جميع الشركاء.

ثانياً: نصت المادة ستمائة خمسة وعشرون في نظام المعاملات المدنية السعودي أن جميع شركاء المال الشائع هم من يتحملون إدارته وحفظه وجميع النفقات الناتجة لحفظه وصيانته، وهذا نصها: "يتحمل نفقات إدارة المال الشائع وحفظه وسائر النفقات الناتجة عن الشيوع أو المقررة على المال؛ جميع الشركاء كلٌ بقدر حصته، وذلك كله ما لم يتفق على خلافه." [1]

ويحق لمن قام بهذه الأعمال العودة على الشركاء لتحمل تكاليف الأعمال كل مالك حسب نصيبه، والهدف هنا من عدم وجود موافقة الشركاء جميعًا هو حماية المال أساسًا، حتى يعود بالنفع على جميع الملاك؛ في المواد التي سبق ذكرها [2].

المطلب الثاني: إدارة حفظ المال الشائع في قانون المعاملات المدني الإماراتي:

أولاً: إدارة حفظ المال، نص المادة: "1158":

نصت المادة رقم "1158" ألف ومائة وثمانية وخمسون من نظام المعاملات المدنية الإماراتي: "لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يحفظ المال المشترك ولو كان ذلك بغير موافقة الشركاء." [3]، ويُعرف هذا الحق بالإدارة الحافظة أو المحافظة، أي اتخاذ التدابير الضرورية لحماية المال المشترك من التلف أو الضياع.

وهذه الإدارة تكون من حق أي مالك على الشيوع، وفي أي وقت، ودون موافقة الشركاء أو رضاهم.

ومن الأمثلة التطبيقية لحماية المال الشائع:

1. أن يتم دفع الالتزامات التي على المال الشائع من فواتير الكهرباء والماء.
2. الإصلاحات الضرورية كتهريب المياه أو إصلاح الضرر على المبنى.

ثانيًا: نفقات إدارة المال الشائع وحفظه، نص المادة: "1159":

نصت المادة رقم "1159" ألف ومائة وتسعة وخمسون من نظام المعاملات المدنية الإماراتي: "نفقات إدارة المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة عن الشيوع أو المقررة على المال يتحملها جميع الشركاء كلٌ بقدر حصته." [4].

والنفقات التي تُصرف على حفظ المال الشائع يحق لمن قام بها العودة على المالكين الآخرين، ليدفع كل مالك بقدر حصته، لأن هذا العمل هو لمصلحة الجميع، والجميع ملزم على دفع التكاليف بقدر حصته في المال الشائع.

الخـــاتمـــة

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، فله الحمد في الأولى والآخرة، وأشكره على إتمام هذا الجهد العلمي، والصلاة والسلام على من بعثه رحمة للعالمين، وقدوة لسالكي طريق الهداية محمد بن عبدالله تسليماً كثيراً مزيداً إلى يوم الدين.

وبعد:

(1) المرجع السابق المادة 625.
(2) المرجع السابق المادة 622.
(3) قانون المعاملات المدني الإماراتي، مرجع سابق، م 1158
(4) المرجع السابق م 1159

فإنه لما كان من منهج البحث العلمي أن يذكر في نهايته النتائج والتوصيات التي توصل إليها الباحث، فإني أجمل أهم النتائج التي توصلت إليها في النقاط الآتية:

أولاً: النتائج

- أن الشيوع في الاصطلاح هو: ما يحتوي على حصص شائعة كالنصف والربع والسدس وغير ذلك من الحصص السارية إلى كل جزء من أجزاء المال منقولاً كان أم غير منقول.
- مصادر الشيوع منها ما هو قائم على الرغبة، مثل البيع والشراء، ومنها ما هو جبري لا إرادة لهم في حصوله ولا رغبة، مثل اختلاط ما ليس جنس واحد، أو يختلطا مع اختلاف الجنس كالحنطة والشعير.
- الراي الراجح في الحكم الشرعي للحق العيني للمال الشائع على من يعود، هو حق ملكية بالمعنى الدقيق، ويشمل جميع عناصر الملكية، كما، وفي حالة الاختلاف على الإدارة أو نوعها، نصت المادة 622 من نظام المعاملات المدني السعودي على أن رأي الأغلبية ملزم للجميع، وتكون الأغلبية بقيمة الحصص.
- الإدارة غير المعتادة هي ما يخرج عن مألوف الإدارة المعتادة، ورغبة الملاك في إضفاء اللمسة الخاصة بهم على ما يمتلكونه من مال شائع، بحيث يكون مالًا مغايرًا لما آل إليهم بهدف قد يكون بسبب تغير الظروف الاقتصادية أو حتى كسب منفعة تعود إليهم أكبر مما هي متوفرة بالمال الشائع الحالي.
- وإدارة الحفظ للمال الشائع: هي تلك الإدارة التي تحمي المال من أن يقع عليه أي ضرر، كدفع أي التزام مالي كفواتير الماء والكهرباء أو حتى الصيانة الضرورية.
- ذكر علماء الأصول والجدل والمناظرة لأهمية تحرير محل النزاع أموراً كثيرة منها تحرير محل النزاع يقرب وجهات النظر، ويضيق من دائرة الخلاف وهوته، فهو سبب في الكشف عن تضييق دائرة الخلاف في بعض المسائل، والتي يعتقد أنها واسعة.
- المشرع في نظام المعاملات المدنية السعودي يُظهر ارتباطًا أوضح بالمبادئ الفقهية الإسلامية والقواعد الشرعية عند تنظيم الإدارة المعتادة، بينما يتجه القانون الإماراتي إلى الصياغة المدنية التقليدية المتأثرة بالتقنيات المدنية العربية.
- من أوجه الاتفاق في إدارة المال الشائع الإدارة المعتادة من حيث "دور القضاء" بين نظام المعاملات المدنية السعودي، وقانون المعاملات المدنية الإماراتي؛ تدخل القضاء عند تعذر اتفاق الشركاء على الإدارة.
- من أوجه الاختلاف في إدارة المال الشائع الإدارة المعتادة من حيث "دور القضاء" بين نظام المعاملات المدنية السعودي، وقانون المعاملات المدنية الإماراتي؛ التدخل القضائي عند عدم تحقق الأغلبية.
- من أوجه الاتفاق في إدارة المال الشائع الإدارة المعتادة من حيث "حماية حقوق الأقلية" بين نظام المعاملات المدنية السعودي، وقانون المعاملات المدنية الإماراتي؛ حماية الأقلية بعدم إخضاعها لسلطة الأغلبية العددية، فقد أخذ النظام السعودي، والقانون الإماراتي بمعيار قيمة الحصص لا بعدد الشركاء.
- من أوجه الاختلاف في إدارة المال الشائع الإدارة المعتادة من حيث "حماية حقوق الأقلية" بين نظام المعاملات المدنية السعودي، وقانون المعاملات المدنية الإماراتي؛ حق الشريك المنفرد في حماية المال الشائع.
- من أوجه الاتفاق في إدارة المال الشائع الإدارة غير المعتادة من حيث "نسبة الثلاثة أرباع" بين نظام المعاملات المدنية السعودي، وقانون المعاملات المدنية الإماراتي؛ الاتفاق في اشتراط أغلبية ثلاثة أرباع المال الشائع.
- من وجه الاختلاف في إدارة المال الشائع إدارة الحفظ بين من حيث "الحق الفردي لكل شريك" بين نظام المعاملات المدنية السعودي، وقانون المعاملات المدنية الإماراتي؛ الاختلاف في الصياغة التشريعية.
- من أوجه الاتفاق والاختلاف في إدارة المال الشائع إدارة الحفظ من حيث "إلزامية إعلام باقي الشركاء" بين نظام المعاملات المدنية السعودي، وقانون المعاملات المدنية الإماراتي؛ الاختلاف في الأساس الذي يمكن أن يستند إليه الالتزام بالإعلام.

- من أوجه الاختلاف في إدارة المال الشائع إدارة الحفظ من حيث "حماية حقوق الأقلية" بين نظام المعاملات المدنية السعودي، وقانون المعاملات المدنية الإماراتي. عدم وجود تنظيم خاص لحماية الأقلية في أعمال الحفظ في كلا التشريعين.

ثانياً: التوصيات

1. التوصية بدعم مزيد من التفصيل في أحكام الإدارة غير المعتادة في النظام السعودي لأن النصوص المتعلقة بالإدارة غير المعتادة في النظام السعودي تحتاج إلى مزيد من التفصيل، خاصة فيما يتعلق بتعيين المدير وحدود مسؤوليته، أسوة بالصياغة الأكثر تفصيلًا في القانون الإماراتي.
2. التوصية بدراسة إمكانية استحداث تنظيم خاص لملكية الأسرة في النظام السعودي نظرًا لنجاح التجربة الإماراتية في وضع تنظيم متكامل لملكية الأسرة، وما يتضمنه من أحكام دقيقة تنظم تعيين المدير وصلاحياته وآلية عزله، واستحداث تنظيم مماثل داخل نظام المعاملات المدنية السعودي يعد خطوة ضرورية.
3. ويعود ذلك إلى أن المجتمع السعودي يتميز بقوة الروابط العائلية واتساع نطاق الشركات والممتلكات الأسرية، مما يجعل وجود تنظيم نظام واضح لملكية الأسرة عاملًا أساسيًا في الحد من النزاعات، وضمان استمرارية الأصول العائلية، وتعزيز دورها في الاقتصاد الوطني؛ وعليه، يفضّل الباحث أن يتبنّى المشرّع السعودي هذا النموذج الإماراتي المتميز، مع مراعاة خصوصية البيئة التشريعية السعودية.
4. التوصية بتطوير آليات إعلام الشركاء وطرق الاعتراض باعتماد وسائل إلكترونية رسمية في الإبلاغ عن قرارات الإدارة، مع وضع قواعد واضحة تحدد آثار الإخلال بالإعلام، بما يسهم في تقليل المنازعات.
5. توفير نماذج تنظيمية جاهزة لإدارة المال الشائع؛ فإعداد نماذج تنظيمية عامة -سواء للإدارة المعتادة أو غير المعتادة- سيسهم في توحيد الإجراءات وتقليل الخلافات بين الشركاء.
6. تعزيز الوعي القانوني بحقوق الشركاء وواجباتهم بإطلاق برامج توعوية أو نشر كتيبات مبسطة توضّح أحكام الشيوع في النظام السعودي والقانون الإماراتي، مما يسهم في تجنب النزاعات وتحقيق إدارة أفضل.

وفي الختام هذا جهد المقل، واسأل الله عز وجل أن يجعله خالصاً لوجهه مقبولاً عنده سبحانه، وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

المراجع والمصادر

الكتب:

- إيجار المال الشائع في الفقه الإسلامي، صباح، مازن مصباح – مجلة الجامعة الإسلامية للدراسات الإسلامية، الجامعة الإسلامية بغزة – مج 19، ع 2 – 2011م.
- إيجار المال الشائع في الفقه الإسلامي، جامع الكتب الإسلامية، النشار، جمال خليل، دار الجامعة الجديد، القاهرة 2001م
- البدائع في ترتيب الشرائع، الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود – دار الكتب العلمية – الطبعة الثانية – 1406هـ/1986م.
- تحرير محل النزاع في المسائل الخلافية المتعلقة بدلالات الألفاظ جمعًا ودراسة، المهنا، إبراهيم مهنا عبدالله – رسالة دكتوراه، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية – 1430هـ تقريبًا.
- تحرير محل النزاع في مسائل الحكم الشرعي: دراسة نظرية استقرائية، موسى، فاديغا – دار التدمرية – الطبعة الأولى – 2009م.
- تاريخ الجدل، أبو زهرة، محمد – دار الفكر العربي، القاهرة – الطبعة الثانية – 1980م.

- حاشية البجيرمي على الخطيب، البجيرمي، سليمان بن محمد بن عمر – دار الكتب العلمية، بيروت – الطبعة الأولى – 1417هـ/1996م.
- الحقوق العينية وفقًا لنظام المعاملات المدنية السعودي، العساف، فيصل صطوف – دار حافظ للنشر والتوزيع – الطبعة الثانية – 1447هـ/2026م.
- درر الحكام في شرح مجلة الأحكام العدلية، حيدر، علي – دار الجيل، بيروت – الطبعة الأولى – 1411هـ/1991م.
- روضة المحبين ونزهة المشتاقين، ابن القيم الجوزية، محمد بن أبي بكر – دار عالم الفوائد، مكة المكرمة – الطبعة الأولى – 1424هـ.
- شرح المجلة، باز، سليم رستم – دار العلم للجميع، بيروت – الطبعة الأولى – 1998م.
- ضوابط المعرفة وأصول الاستدلال والمناظرة، حبنكة، عبدالرحمن حسن – دار القلم، دمشق – الطبعة الثامنة – 2008م.
- سلطات المالك على الشيوع في استعمال المال الشائع واستغلاله، عبدالمجيد، أيمن سعد – دار النهضة العربية، القاهرة – الطبعة الأولى – 2000م.
- سنن الترمذي، الترمذي، محمد بن عيسى بن سورة، دار الغرب الإسلامي، بيروت، الطبعة الأولى، 1998م.
- السنن الكبرى، النسائي، أحمد بن شعيب، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة الأولى، 2001م.
- صحيح سنن الترمذي، الألباني، محمد ناصر الدين، مكتبة المعارف، الرياض، دون تاريخ. الوسيط في شرح الحقوق العينية، بلحاج، العربي – دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمّان – الطبعة الأولى – 2016م.
- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: حق الملكية، السنهوري، عبدالرزاق أحمد – دار النهضة العربية، القاهرة – دون بيان الطبعة – 2000م.
- الوسيط في شرح القانون المدني: حق الملكية، السنهوري، عبدالرزاق أحمد – دار النهضة العربية، القاهرة – طبعة محدثة – 2005م.
- لسان العرب، ابن منظور، محمد بن مكرم – دار صادر، بيروت – الطبعة الثالثة – 1414هـ/1994م.
- المسند، أحمد بن حنبل، أحمد بن محمد الشيباني، مؤسسة الرسالة، بيروت، الطبعة الأولى، 2001م.
- مدخل لدراسة النظريات الفقهية، إعداد طالبات ماجستير الفقه العام، جامعة أم القرى، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، قسم الدراسات العليا، مكة المكرمة.
- الملكية والقانون، فيلالي، علي – المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر – العدد الخاص – 2013م.
- ملكية البناء المتعدد الملاك: دراسة مقارنة بين القانون المدني اليمني والقانون المدني المصري والفقه الإسلامي، قيس، محمد علي محمد – دار النهضة العربية، القاهرة – الطبعة الأولى – 2010م.
- المغني، ابن قدامة، عبدالله بن أحمد – دار عالم الكتب، الرياض – الطبعة الثالثة – 1417هـ/1997م.
- مدخل لدراسة النظريات الفقهية، طالبات ماجستير الفقه العام – جامعة أم القرى، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية – 1444هـ.
- مجموع الفتاوى، ابن تيمية، أحمد بن عبدالحليم – مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، المدينة المنورة – دون بيان الطبعة – 1425هـ.
- الموافقات، الشاطبي، إبراهيم بن موسى – دار ابن عفان، الخبر – الطبعة الأولى – 1417هـ/1997م.

- الموسوعة الفقهية الكويتية، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الكويت – الطبعة الأولى – 1433هـ/2012م.
- مفتاح الكرامة في شرح قواعد العلامة، العاملي، محمد جواد الحسيني – مؤسسة النشر الإسلامي، قم – الطبعة الأولى – 1428هـ.
- مبدأ اعتبار السكوت بمثابة الإذن والقبول وحكم الإلزام به: دراسة تأصيلية تطبيقية، السلمي، عبدالله بن ناصر – مجلة قضاء – العدد الثالث – دون سنة النشر.
- نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، فاضلي، إدريس – رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر – 1995م.

المواقع والموسوعات الإلكترونية:

- المرجع الإلكتروني للمعلوماتية https://almerja.com/more.php?idm=79601 :
- الموقع الإلكتروني لجامعة الكوفة (تعريف الخلف الخاص) :تاريخ النشر 20 فبراير 2022 https://law.mu.edu.iq/?p=5694
- الموقع الإلكتروني لجريدة برلماني (تعريف الخلف العام) :تاريخ النشر 10 مارس 2025 https://www.parlmany.com/News/7/520615/
- الموسوعة القانونية المتخصصة https://mail.arab-ency.com.sy/law/details/165483 :
- موقع نظام ساب (تعريف الحوكمة والشفافية) :لا يوجد تاريخ نشر.

الأنظمة واللوائح القانونية:

- النظام الأساسي للحكم في المملكة العربية السعودية، الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (أ/90) وتاريخ 1412/8/27هـ، المادة السابعة عشر.
- قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م والمعدل بالقانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1987م، إصدار معهد دبي القضائي، 1438هـ -2017م، المواد (1152، 1153، 1154، 1155، 1156، 1157، 1158، 1159، 1162، 1183، 1186.
- لائحة قسمة الأموال المشتركة، وزارة العدل السعودية، الموقع الإلكتروني.
- نظام المعاملات المدنية السعودي، الجمعية العلمية القضائية السعودية، نسخة 1-5-1445هـ، المواد: (619، 620، 621، 622، 623، 624، 625، 1/627، 632، 6221).