

المحاضرة الأولى

تنمة للمحاضر السابقة بعنوان الملكية الشائعة

الفرع الاول: مفهوم قسمة المهايأة: من معلوم أن تقرير أي حق من الحقوق لطرف إنما يقابله في نفس الوقت إنشاء التزام لطرف آخر. فمنح بعض الحقوق لفائدة أحد أطراف قسمة المهايأة ينشأ في مقابله التزامات وقيودا على ح م ع للطرف الآخر. بالشكل الذي يجعل كل أطراف هذه القسمة ينفردون بالتمتع بحقوق كل على حدى و كل على حسب نصيبه مقابل تحملهم التزامات و قيود جماعية تجاه الطرف الآخر. و لأجل تبيان مفهوم قسمة المهايأة يجدر بنا التطرق أولا إلى تعريف قسمة المهايأة (البند الاول)، ثم الطبيعة القانونية لهذه القسمة (البند الثاني) و خصائصها (البند الثالث).

البند الأول: تعريف قسمة المهايأة: لقد تعددت تعاريف شراح القانون لقسمة المهايأة ، فمنهم من عرفها بأنها: " اتفاق مؤقت يراد به تنظيم الانتفاع بالمال الشائع ، ومن ثم فلا ينتهي بها الشيوخ". كما عرفها آخر بأنها " القسمة التي ترد على منفعة العين ، وليس على العين ذاتها ، فيستأثر كل منهم بجزء معين منها يعادل حصته فيها ، ويتسنى له من ثم أن يجوز مالا مفروزا ينفرد بإدارته فيستعمله أو يستغله أو يؤجره لغيره".

و عليه فهي قسمة منافع لا قسمة ملكية ، و يقصد من ورائها تنظيم الانتفاع بالمال الشائع ، ولهذا لا تنتهي بها حالة الشيوخ ، كما أن الهدف منها تمكين كل شريك في الملك من قدر من منفعه مع حصته ، مما يساعد على تخلص الشركاء من مشاكل إدارة المال الشائع ، وما يحيط بهذه الإدارة من صعوبات.

و في هذا الصدد نص المشرع الجزائري في المادة 734 من القانون المدني على أنه : " يجوز أن تكون قسمة المهايأة أيضا بان يتفق الشركاء على أن يتناولوا الانتفاع بجميع المال المشترك كل منهم لمدة تتناسب مع حصته".

ما نستشفه من خلال هذه المادة أن المشرع أقر بالمهايأة الزمانية. فهي تلك القسمة التي يتفق فيها الشركاء المشتاعين على أن ينتفع كل واحد منهم بكل المال الشائع ، وليس بجزء مفرز فيه ، مثل القسمة المكانية، وذلك لمدة معينة تتناسب مع الحصة المملوكة له في المال، فهي تقوم على تمكين كل شريك مشتاع بالانتفاع بكل المال الشائع منفردا دون غيره من الشركاء، طول فترة معادلة حصته الشائعة.

و عليه يمكن تعريف قسمة المهايأة الزمنية بأنها: " هي القسمة التي يتفق فيها جميع الشركاء على أن يتناولوا الانتفاع بجميع المال الشائع كل منهم لمدة تتناسب مع حصته فيه،:

كما أن القانون لم ينظم مدة المهياة الزمانية، كما نظم مدة المهياة المكانية، وإذا كان لا بد في المهياة الزمنية من تعيين المدة، لأنها معيار الانتفاع ، فيكون المعيار في تحديد مدة قسمة المهياة الزمنية ، هو مقدار الحصة المملوكة لكل شريك في المال الشائع ، و من ثم يجوز للشركاء أن ينتفعوا على عدد من دورات التناوب في الانتفاع بالمال الشائع كما يشاءون ، بشرط أن لا يؤدي هذا الاتفاق إلى إجبارهم على البقاء في الشيوخ مدة تزيد على خمس سنوات.

وليس هناك أي قيد يحدد من اتفاق الشركاء على مدة المناوبة، فيجوز ان تكون أية وحدة زمنية تتفق وطريقة استغلال المال ، كما يجوز أن يتجدد الاتفاق لعدد من دورات المناوبة، وتنتهي المهياة الزمانية بانتهاء مدتها ، ويتعين الاتفاق على هذه المدة، وكيف تنقضي.

كما تتم قسمة المهياة بتراضي الشركاء عليها وهذا هو الغالب، و إذا لم يتفق الشركاء على المهياة و طلبها احدهم فانه يجوز ان يجبرهم عليها القاضي، وإذا تمت المهياة ، فانه يترتب عليها آثارا تشكل حقوق والتزامات لكل الشركاء المشتاعين.

و الجدير بالملاحظة أن المشرع الجزائري قد أورد في النص السلفة الذكر الصادر باللغة الفرنسية كلمة "co-proprietaires" و التي تعني المالكين في الملكية المشتركة إذ كان يجدر به استعمال كلمة "CO-indivisaires" و التي تعني مشتاعين بدلا من الكلمة التي استعملها أيضا في النص الصادر باللغة العربية وهي الشركاء. لأن مصطلح الشركاء هو عامة تضم كل من المالكين في الشيعاء و المالكين في الملكية المشتركة ، حيث أن هناك فرق كبير بينهما. و هذا ما يدعونا إلى البحث عن الطبيعة القانونية لهذه القسمة.

البند الثاني: الطبيعة القانونية لقسمة المهياة: إن قسمة المهياة ، ليست قيمة بالمعنى الصحيح ، لأنها لا تؤدي إلى إنهاء حالة الشيوخ ، بل هي مجرد وسيلة لتنظيم انتفاع الشركاء بالمال الشائع ، كل بما يوازي حصته، فهي لا تعتبر قسمة تقتضي البقاء على الشيوخ ، وتعمل على أن يستأثر كل شريك بملكية مفرزة ، ولكنها تعتبر قسمة وقتية مقصورة على منافع العين وحدها ، مع بقاء حالة الشيوخ في الملكية قائمة، وبما أنها تعمل على تنظيم الانتفاع بالمال الشائع أثناء الشيوخ ، فهي تعتبر في حقيقتها مقايضة الانتفاع بالانتفاع، سواء كان ذلك بمعيار مكاني أو بمعيار زماني.

ففي المهياة المكانية، يتفق الشركاء على أن تختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصته في المال الشائع ، متنازلا لشركائه في مقابل الانتفاع بباقي الأجزاء فهي إذن منفعة مقابل منفعة .

أما في المهياة الزمنية ، فيتناوب الشركاء الانتفاع بالمال الشائع كله، فيستقل كل شريك بمنفعة كل المال الشائع ، لفترة زمنية محددة ، وفي كل فترة يحصل كل شريك على نصيب باقي الشركاء في الانتفاع ، مقابل حصول الشركاء كل في نوبته على نصيبه في هذا الانتفاع.

فالمهياة بذلك عبارة عن مقايضة الانتفاع بالانتفاع، وهذه المقايضة تعتبر إيجار إذ ليس من الضروري أن تكون الأجرة في الإيجار نقداً ، ومن أجل هذا قربت المهياة من الإيجار، وعلى ذلك يعتبر الشريك مؤجراً لحصته، ومستأجر لحصص باقي الشركاء في نفس الوقت.

فيمكن أن تكيف بأها قسمة منفعة مكانية أو زمنية، كما يمكن تكيفها بأها إيجار، وفي كل الأحوال لا تخضع قسمة المهياة لأحكام القسمة النهائية، وإنما تخضع لأحكام عقد الإيجار الاتفاقي، و هي تتميز بعدة خصائص تميزها عن غيرها من القسومات.

البند الثالث: خصائص قسمة المهياة: تتميز قسمة المهياة بعدة خصائص تميزها عن أنواع القسومات الأخرى، و التي سنتناول على النحو التالي:

الفقرة الأولى: خضوع قسمة المهياة لأحكام الإيجار: إن المهياة في القانون تخضع لأحكام عقد الإيجار فيما يناسب طبيعتها ، وبناء على ذلك فقد ذهب شرح القانون إلى أن عقد المهياة عقد ملزم للمتهائين، لا يجوز لأحدهم العدول عنها ، فعند الاتفاق على مدة معينة للاستغلال فيجب أن يظل الاتفاق خلالها قائماً ، فلا يستقل أحد الشركاء بفسخ القسمة ما لم يحصل الرضاء من الجميع، فقسمة المهياة لا تفسخ إلا برضاءهم جميعاً. كما أن الاتفاق على المهياة يعتبر اتفاقاً على البقاء في الشيوع ، و بالتالي ليس من حق الشريك المتهاين طلب القسمة النهائية خلال مدة المهياة، وذلك وفق نص المادة 722 من ق.م.ج التي تنص على أنه : " لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبراً على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق ... " فنخلص من ذلك أن قسمة المهياة - مكانية أو زمنية - ملزمة للجانبين قانوناً و ليس لأبي من الشريكين أن ينفرد بفسخها.

الفقرة الثانية : قسمة المهياة هي قسمة اتفاقية: باستقراء نصوص ق.م.ج المتعلقة بالمهياة ، يظهر أن الأصل في قسمة المهياة أنها لا تتم إلا بالاتفاق ، ومن ثم فلا يجوز إجبار أي مالك مشتاع عليها ، أو الاستغناء عن موافقة باقي الشركاء عليها ، و لو كانوا قلة، معنى هذا أن قسمة المهياة مكانية أو زمنية لا تكون إلا برضى كل المشتاعين و بإجماعهم. بحيث ينشأ عن إتفاقهم حقوق و التزامات متقابلة، تؤدي إلى تقييد سلطات المالكين.

الفرع الثاني: القيود الناشئة عن قسمة المهياة: تنص المادة 735 من القانون المدني على أنه : " تخضع قسمة المهياة من حيث جواز الاحتجاج بها على الغير و من حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم والتزاماتهم وطرق الإثبات لأحكام الإيجار مادامت هذه الأحكام لا تتعارض مع طبيعة هذه القسمة".

يستفاد من هذه المادة أن القيود المتعلقة بسلطة الاستغلال في قسمة المهياة ، إنما تدخل ضمن أحكام عقد الإيجار ، طالما أنه لا يتعارض مع طبيعة هذه القسمة ، ومن ثم فكل شريك متهاين تكون له ، وفق هذه الأحكام ، حقوق المستأجر ، من تسليم ، وتعهد بالصيانة و ضمان التعرض ، والعيوب الخفية وعلى كل شريك متهاين قيود و التزامات المستأجر ، فيجب أن يستعمل العقار بحسب ما أعد له والمحافظة عليه .

و على هذا الأساس يلتزم الشركاء جميعا بالترميمات الضرورية ، ويسهم الشريك الذي اختص بمنفعة جزء معين في النفقات التي تفتضيها هذه الالتزامات طبقا لنص المادة 480 من ق م ج . وأما الالتزام بدفع الأجرة فهو يتعارض مع طبيعة القسمة لأن انتفاع كل شريك بما اختص به يكون في مقابل انتفاع غيره بالأجرة أو بذات العقار. و على العموم فإن أهم القيود و أكثرها تأثيرا في ح.م.ع يستخلص فيما يلي:

البند الأول: استغلال العقار المنتهائى عليه فيما أعد له: من جهة أخرى يحق للشريك الذي اختص بمنفعة جزء من المال الشائع باستغلال العقار المشترك، و لكنه يلتزم باستغلاله بحسب ما أعد له طبقا لنص المادة 491 من ق م ج ، و أنه يجب أن يلتزم المنتهائى بعدم التغيير فيه حسب المادة 492.

كما أضافت المادة 495 على أنه يجب على المنتهائى المستغل للعقار أن يبذل من العناية في استعماله ، وفي المحافظة عليه ما يبذله الشخص المعتاد، وهو مسؤول عما يصيبه أثناء انتفاعه به من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعماله استعمالا مألوفاً.

يتضح من خلال إحالة المشرع لأحكام المهاية على أحكام الإيجار وتطبيقها ، بأنه يحق للشريك المنتهائى أن يؤجر من الباطن الجزء المفروز الذي اختص به، ويكون الإيجار نافذا في حق باقي الشركاء الذين يمتنع عليهم ممارسة هذا الحق لالتزامهم بضمان عدم التعرض ، في مواجهة الشريك صاحب الحق في استغلال و إدارة هذا الجزء.

و مع ذلك يجوز للشركاء المنتهائين أن يتفقوا على منع التأجير من الباطن ، تطبيقا لما نص عليه المشرع في المادة 505 من ق م ج ، ومن ثم فان قسمة المهاية تخول الشريك المنتهائى الحق في الاختصاص بجزء مفرز يعادل حصته في المال الشائع - برضى الشركاء- فيستقل بإدارته واستغلاله له والانتفاع به ، سواء بنفسه أو بواسطة غيره دون باقي الشركاء.

البند الثاني: الالتزام بالتسليم والرد: يلتزم جميع الشركاء المشتاعين بتسليم العين المشتركة وملحقاتها في حالة تصلح معها بان تفي بما أعدت له من أجل الانتفاع ، إلى الشريك الذي اختص بها بمقتضى قسمة المهاية بنوعيتها. و في مقابل ذلك يستوجب على الشريك الذي اختص بمنفعة جزء من المال الشائع أن يرد العين المشتركة عند انتهاء مدة القسمة، وإلا اعتبر غاصبا، ويلتزم بتعويض هؤلاء الشركاء عما يصيبهم من ضرر.

البند الثالث: المحافظة على المال المنتهائى عليه وصيانته أثناء فترة الاستغلال: يلتزم جميع الشركاء المشاعين بالمحافظة على ما تحت أيديهم من حصص اختصاصها بها ، كما يلتزموا بجميع الترميمات الضرورية للعين المشتركة، ويسهم الشريك الذي اختص بمنفعة جزء معين من المال الشائع في التكاليف التي تفتضيها هذه الترميمات.

أما الترميمات التأجيرية و حسب نص المادة 481 من ق م ج فتكون على الشريك الذي اختص بالجزء الذي يحتاج إلى الترميم، و من ثم فالترميمات الضرورية تكون على الشركاء جميعا، و يتم توزيعها عليهم على حسب نسبة حصصهم، فإذا دفعها أحدهم كان له الرجوع بها على باقي الشركاء بنسبة

حصصهم أما الترميمات التأجيرية أو الإصلاحات البسيطة العادية فان المتهاىء يلتزم بإجراء جميع الترميمات التي تتعلق بالجزء الذي تحت يده، ما لم يكن هناك اتفاق بغير ذلك.

البند الرابع: ضمان عدم التعرض و ضمان العيوب الخفية: بالرجوع إلى نص المادة 487 من ق م ج فإنه يجب على جميع الشركاء المشتاعين الالتزام بضمان كل تعرض لتصرف قانوني أو مادي يصدر من الغير يضر بالعين موضوع المهايأة.

كما أنه من استقراء المادة 488 يلتزم الشركاء المتهاىئين جميعا و مجتمعين لبعضهم البعض بضمان العيوب التي تحول دون الانتفاع بالعين ، أو تنقص من هذا الانتفاع انقاصا محسوسا ، ولكنهم لا يضمنون العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها ما لم يوجد اتفاق بينهم يقضي بخلاف ذل.

معنى ذلك أنه يمكن الاتفاق بالإجماع على عكس ذلك إذ يكون هذا الاتفاق ملزما لهم كلهم دون

استثناء.

انتهى