

## أحكام إدارة المال الشائع والتصرف فيه في القانون المدني

### Provisions for Managing Common Money and Disposing of it in Civil Law

محمد ناجي الطراونة

Mohammed Naji Al-Tarawneh

Accepted

قبول البحث

2023/2/25

Revised

مراجعة البحث

2023 /2/7

Received

استلام البحث

2023 /1/25

DOI: <https://doi.org/10.31559/LCJS2023.4.1.4>



This file is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

## أحكام إدارة المال الشائع والتصرف فيه في القانون المدني Provisions for Managing Common Money and Disposing of it in Civil Law

محمد ناجي الطراونة

Mohammed Naji Al-Tarawneh

دكتوراه في القانون ومحامي - الأردن

Doctor of Law and Lawyer, Jordan

Alnajimohammed4@gmail.com

### الملخص:

هدفت هذه الدراسة إلى الكشف عن موضوع أحكام وتصرف الشريك في المال الشائع من خلال زاويتين تتمثل الأولى في بيان حكم تصرف الشريك على الشيوع بحصته الشائعة وتبين أن هذا التصرف يعتبر صحيح إذ لم يلحق ضرر بباقي الشركاء، أما إذا تصرف الشريك في كامل المال الشائع، فإن هذا التصرف بالنسبة للمتعاقدين صحيح، وبالنسبة لباقي الشركاء موقوف على إجازتهم إلا إذا كان نائباً عنهم فإنه يسري في مواجهتهم وفي حال عدم إجازتهم يكون هذا التعرف سارياً في مواجهتهم ويحق لهم المطالبة بحصصهم عن طريق دعوى الاستحقاق. أما بالنسبة للزاوية الثانية فتتضمن تصرف الشريك في جزء معزز من المال الشائع وإن تبين حكم هذا التصرف قبل القسمة وحكمه بعدها فقليل القسمة يسري عليه ما سبق قوله في الزاوية الأولى، أما بعد القسمة إذا ما تبين أن الجزء الذي يتم إلى المتصرف جزء يثبت حقه في الجزء الذي آل إلى المتصرف بعد القسمة. وقد اختتمت هذه الدراسة بخاتمة يثبت فيها أهم النتائج والتوصيات التي توصلت إليها. ومن النتائج أن بيع الشريك لحصته من المال الشائع لا ينتج عنه أية إشكاليات طالما أنه يتصرف في حصته التي يملكها ملكية كافية. ومن التوصيات أن نظام الأغلبية الذي نص عليه المشرع لا يعطي الضمانات الكافية بالنسبة للأقلية لذلك نتمنى من المشرع إعطاء ضمانات أكثر فاعلية للأقلية تجعل حقهم في المال الشائع مكفولاً تماماً.

**الكلمات المفتاحية:** الملكية الشائعة؛ إدارة المال الشائع؛ تصرف أكثر الشركاء.

### Abstract:

This study aimed at revealing the issue of the provisions and disposition of the partner in the common money through two angles. This behavior with regard to the contracting parties is correct, and with regard to the rest of the partners, it is dependent on their approval unless it is on their behalf, then it applies against them. As for the second angle, the partner's disposition is limited to an enhanced part of the common money, and if the ruling on this disposition appears before the division and its ruling after it, then the little division applies to him as he said in the first angle, which is to the disposer after division. This study is concluded with a conclusion that proves the most important findings and recommendations that it reached. One of the results is that the partner selling his share of the common money does not result in any problems as long as he disposes of his share, which he owns in all ownership. One of the recommendations is that the majority system stipulated by the legislator does not give sufficient guarantees for the minority, so we hope that the legislator will give more effective guarantees to the minority that will make their right to common money fully guaranteed.

**Keywords:** common ownership; common money management; behavior of most partners.

## المقدمة:

تعتبر الملكية الشائعة صوره من صور الملكية بوجه عام، وهي حالة طارئة، واستثنائية على الأصل الذي يجب أن تكون الملكية فيه ملكية مفردة دون وجود شركاء، إلا أن الشيوع حالة لا بد منها والملكية الشائعة هي أن يمتلك اثنين أو أكثر عقاراً على الشيوع في ما بينهم ويكون لكل منهم حصته في هذا العقار ولكنها مشتركة مع باقي الشركاء على الشيوع دون تحديدها.

والشركاء على الشيوعي يغدون مُلاكاً بكل ما تعني الكلمة فله محق استعمال المال الشائع، واستغلاله، والتصرف فيه ضمن حدود معينة تقتضيها حالة الشيوع.

وقد اخترت البحث في حق الشركاء في إدارة المال الشائع، وتحديدًا الأغلبية اللازمة لإدارة المال الشائع إدارة عادية. ويثير هذا الموضوع العديد من الصعوبات والتساؤلات ومنها على سبيل المثال: مدى حق الشركاء في إدارة المال الشائع إدارة عادية، وما المقصود بالإدارة العادية، والفرق بينهما وبين الإدارة غير العادية، وفي حال تحقق الأغلبية المطلوبة ما هي الضمانات التي قدمها المشرع للأغلبية، وقبل الحديث عن هذه الإدارة سأنتقل إلى صفحات محدده لبيان أحكام الشيوع ووظيفته.

وستكون هذه التساؤلات وغيرها محور دراستنا في هذا البحث علنا نجد إجابات شافية لهما تفيد المهتمين في هذا الجانب وسأركز في دراستي على الأغلبية اللازمة لإدارة المال الشائع إدارة عادية دون التطرق إلى حقوق الشركاء في استعمال التصرف في المال الشائع، وإدارته إدارة غير عادية، إلا بالقدر الضروري والعارض التي تقتضيه هذه الدراسة، وبناء على ما تقدم سأقوم بتقسيم دراستي هذه إلى مبحثين كل مبحث في مطلبين.

**تخصيص المبحث الأول:** في مفهوم الملكية الشائعة وطبيعتها القانونية، ومدى حق الشركاء في إدارة المال الشائع إدارة عادية وكيفية إدارة المال الشائع إدارة عادية بالمقارنة مع الإدارة غير العادية في التشريع الأردني والمقارن وذلك من خلال مطلبين.

**تخصيص المبحث الثاني:** في الطبيعة القانونية ومفهوم التصرف في المال الشائع في القانون المدني، وتصرف الشريك في حصته الشائعة وبجزء مفرد من المال الشائع وبالتصرف بالمال الشائع جميعه واسترداد المال الشائع وذلك من خلال مطلبين.

## مشكلة الدراسة:

إن المال المملوك على الشيوع والانتفاع به لا يقتصر على مجرد استعماله وإدارته بل أن الظروف في بعض الأحيان تدعو إلى ضرورة التصرف فيه، والتصرف إما أن يكون تصرفاً مادياً أو تصرفاً قانونياً، ويمكن بيان مشكلة الدراسة من خلال الإجابة على التساؤلات الآتية كما يلي:

- ما حكم تصرف الشريك على الشيوع في جزء معزز من المال الشائع؟
- ما هي الآثار التي تترتب على تصرف الشريك على الشيوع في جزء معزز من المال الشائع؟
- ما هو الأساس القانوني الذي بناء عليه ينتقل حق المشتري المتصرف إليه إلى الحصة التي آلت إلى الشريك عند قسمة المال الشائع؟
- ما هو حكم تصرف الشريك على الشيوع في حصته الشائعة؟

## أسئلة الدراسة:

من خلال استعراض إشكاليات البحث المتعلقة بالأحكام الخاصة بالملكية الشائعة والتصرفات الواردة عليها نستطيع أن نطرح العديد من التساؤلات التي فيها:

- التعريف بالملكية الشائعة في القانون الأردني.
- إيضاح الصيغة القانونية للمال الشائع في القانون الأردني وبعض المذاهب.
- المقصود بالتصرف والاسترداد الوارد على المال الشائع.

## أهمية الدراسة:

سأتناول في هذا الموضوع أحكام إدارة المال الشائع والتصرف فيه في القانون المدني الأردني دراسة مقارنة لما فيه من قيود على الشريك في التصرف في حقه تارة، وتارة أخرى يمنع هذا الشريك من التصرف في حقه على اعتبار أنه يملك جزء من المال الشائع إلا أنه وبنفس الوقت ملزم من باقي الشركاء وحفاظاً على حقوق باقي الشركاء وعدم إلحاق الضرر بهم، ولا يستطيع التصرف في هذا الجزء بالرغم من ملكيته له. وتبين أهمية دراسة هذا الموضوع من خلال الوقوف على حكم تصرف الشريك على الشيوع في حصته الشائعة، أو التصرف في جزء معزز من المال الشائع في الواقع العملي والنظري.

## أهداف الدراسة:

- دراسة الماهية القانونية للمال الشائع وبيان طبيعته القانونية.
- بيان أحكام الملكية الشائعة في القانون الوضعي.
- إيضاح في بعض أحكام التصرفات بالمال الشائع.
- الوصول إلى نتائج وتوصيات تؤدي إلى أفضل الحلول المتعلقة بالملكية الشائعة في القانون الأردني.

#### منهجية الدراسة:

تعتمد هذه الدراسة على المنهج التحليلي والنقدي لتحديد طبيعة التعرف الصادر من الشريك وتأصيل طبيعة هذا التصرف، وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية الخاصة بالتصرف، وتعتمد كذلك على المنهج الوصفي لوصف ومفهوم وماهية تصرف الشريك ومن ثم تحديد وصف انتقال ملك الحصاة إلى المشتري المتصرف إليه باعتبارها بدلاً لما تم التصرف فيه.

سيكون المنهج الذي اعتمد عليه في دراستي هذه هو المنهج الوصفي التحليلي، من خلال تحليل وتمحيص موقف القانون الأردني، ومضامين النصوص القانونية، ذات العلاقة ومراهمها، وتحليل آراء الشراح، وسأحاول مقارنة هذه النصوص ذات العلاقة في التشريع الأردني ببعض التشريعات العربية المقارنة، وكذلك في قانون الملكية العقارية الأردني.

#### الدراسات السابقة:

وقد رجعت في هذا البحث المتواضع إلى عدد من الدراسات السابقة التي تتضمن هذا العنوان وشاركت هذا الموضوع وأثرته وأهم هذه الدراسات :

- براءة يحيى أبو رحية، حق الشريك في التصرف بحصته العقارية الشائعة تصرف غير ناقل للملكية، جامعة مؤتة، كلية الحقوق، 2016.
- خالد سلطي نواف السنجلاوي، تصرف الشريك في الملكية الشائعة ودراسة قانونية فقهية مقارنة، جامعة الشرق الأوسط، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، 2013.

### المبحث الأول: مفهوم الملكية الشائعة وطبيعتها القانونية

#### المطلب الأول: مفهوم الملكية الشائعة

لابد من التطرق بداية لتوضيح المقصود بالتملك أولاً تملك في اللغة: ينصرف إلى ملك الشيء نحو تملكه إذا احتوى وكان قادراً على الاحتفاظ به (الفيروز ابادي، ص 320).

أما الملكية فهي: من الملك أو التملك يقال بيدي عقد ملكية هذه (المعجم الوسيط، 1985).

وملك الشيء ملكاً حازة أو أن فرد بالتصرف فيه فهو مالك (المعجم الوسيط، 1985).

يتبين من هذه النصوص مفهوم التملك، وهو احتواء الشيء والتصرف فيه منفعة واستغلالاً في القانون المدني نصت المادة (1030) من القانون على أنه: مع مراعاة أحكام الحصص الإرثية لكل وارث إذا تملك اثنان أو أكثر شيء بسبب من أسباب التملك دون أن تفرز حصاة كل منهم فيه فهم شركاء على الشيوع، وتحسب حصص كل منهم متساوية إذا لم يقيم الدليل على غير ذلك.<sup>1</sup>

فالأصل في الملكية أن تكون مفترزة بمعنى أن يكون المال مملوكاً ملكية تامة لشخص واحد في الشيوع (بوجه عام يتحقق عند تعدد أصحاب الحق العيني على شيء واحد وهذا الشيوع لا يقتصر على الملكية بل يتحقق كذلك في غيرها من الحقوق العينية الأصلية كالانتفاع والاتفاق)، ومثال الشيوع والانتفاع: تنازل مالك الرقبة عن حق الانتفاع لأكثر من شخص كما لو تنازل الأب عن منفعة أحد عقاراته لأحد أبنائه، ومثال الشيوع للاتفاق: إذا تقرر حق الارتفاق بالمرور لعدة ملاك عقاراتهم محسوبة عن الطريق العام فإن الارتفاق يكون شائعاً بينهم وبذلك في الشيوع لا يقتصر على الملكية.

وقد ورد في القانون الإنجليزي بأن الملكية الشائعة هي: أن يكون شيء مملوكاً لعدة أشخاص في وقت واحد (العبيدي، 2017، ص 55).

يتضح من استقراء هذه النصوص مفهوم الملكية الشائعة، وهي صورة من صور الملكية يكون فيها شيء مملوكاً لأكثر من شخص، دون أن يتعين لكل منهم نصيب مادي محدد، وإنما يكون لكل منهم حصاة شائعة فيه، يرمز لها بنسبة حسابية كالنصف والثلث والربع وغير ذلك، وقد تكون هناك شبه بين الملكية الشائعة، وبعض منصور الملكية الأخرى ولكن أساس هذا التميز يتمثل في أنه حين يوجد شيء واحد مملوك في وقت واحد إلى شخصين أو أكثر فإن الملكية تكون جماعية شائعة ومصادر هذه الملكية الشائعة هي ذاتها مصادر الملكية الفردية في العقد الوصية والميراث والحيازة، ولكن أكثر هذه الأسماء انتشاراً هو الميراث في ضوء هذا المفهوم، وهذه المصادر لا تعد ملكية الطبقات ملكية شائعة، وذلك لأنها غير شائعة أو بعض أجزاءها كما هو الحال في بناء طبقات متعددة ويملكها عدة أشخاص.

حيث يكون كل واحد من هؤلاء يملك على سبيل الانفراد الطبقة العائدة له، يملك على سبيل الشيوع الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك في ملكية الطبقات وهي مزيج بين الملكية الفردية والملكية الشائعة، وتخول الملكية الشائعة أصحابها سلطات متعددة، وهي سلطات تخضع في ممارسته لقيود متبادلة بين الشركاء نظراً لوقوعها على محل الواحد وهذا هو الفارق الأساسي بين الملكية المعززة والملكية الشائعة، أي أنه إدارة المال الشائع لا تيسر في الأصل إلا بالإجماع إذا كان الشيوع من الأمر غير المرغوب فيها (سوار، ص 359).

ونص المادة (103) من قانون الملكية العقارية الأردنية، إذا تعذر اتفاق جميع الشركاء على قسمة العقار المملوك على الشيوع، وتوافرت أسباب مربره تدعو إلى قسمته، لإنهاء حالة الشيوع فيه، يجوز قسمة العقار بطلب يقدم إلى مدير التسجيل والذي يقوم بإحالاته إلى لجنة إزالة الشيوع في العقار.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> انظر المادة (1030) مدني أردني.

ملكية ثلاث أرباع الحصص في العقار على أن يبلغ طلبهم إلى بقية الشركاء فان أجازوه أجريت القسمة وإذا رفضوا امتنعوا عن إبداء رأيهم في تنفيذ القسمة ولهم إقامة الدعوى للمطالبة بالتعويض، عما لحق بهم من ضرر في ما يخص قسم تخصيص الحصص المفروضة لدى المحكمة خلال ثلاثين يومًا من تاريخ تسجيل القسمة، يتضح من هذا النص أنه على الشركاء في الشيوع قسمة العقار بينهم إذا كان هناك أسباب تأخر قسمة هذا العقار المشتركة، للانتفاع به أو استغلالها أو التصرف فيه وذلك من خلال تقديم طلب لمدير التسجيل يقدم الطلب من مجموعة ثلاث أرباع من الشركاء ويبلغ باقي الشركاء بهذا الطلب فإذا وافق الشركاء على هذه القسمة وتم الانتفاع بها أما إذا لم يوافق الشركاء على هذه القسمة يحق لهم إقامة الدعوى عند تعرضهم للضرر نتيجة هذه القسمة تقدم هذه الدعوى (دعوى الضرر) للمحكمة المختصة خلال ثلاثين يومًا من تاريخ تسجيل القسمة (السنهوري، 1991).

#### المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للملكية الشائعة

لا يمكن اعتبار الملكية الشائعة على أنها ملكية جماعية، وإن كانت تتضمن ما يشير إلى جماعية المتشايين فيها، من خلال تقرير حق الأغلبية في القيام بأعمال الإدارة المعتادة، لأن مجموع الشركاء لا يتمتع بالخصيصية القانونية، بحيث يجعل منه شخصًا مستقلًا عن باقي الشركاء، فلا يمكن اعتبار مجموع الشركاء صاحبًا للحق من دون وجود هذه الشخصيّة، ذلك لأن الحقوق لا تثبت إلا للأشخاص القانونية، زيادة على ذلك أن الشيء المملوك على الشيوع لا يملكه الشركاء مجتمعين، بل يملك كل شريك حصته فيه وهذا الذي يميز الملكية الشائعة من الملكية المشتركة، أو الجماعية كما أن الملكية المشتركة لا تنشأ إلا بالاتفاق أي بالإدارة المشتركة للشركاء، أما الملكية الشائعة فقد تنشأ دون وجود هذا الاتفاق السابق، كما في تملك الثاني من قبل الورثة قبل تقسيمها، وهذا هو ما يميز الملكية الشائعة عن الملكية عن المشتركة أو الجماعية (أبو قرين، 1999، ص 132).

في كل من الملكية الشائعة والملكية المؤسسة هي: ملكية فردية فلا يوجد اختلاف بينهما من حيث الطبيعة القانونية، لأن المالك في الملكية المفروضة هو شخص واحد سواء كان طبيعيًا أو معنويًا، وأن المالك على الشيوع هو شخص واحد سواء يملك حصته في الشيء ويملك غيره من الشركاء وباقي الحصص، (يكون هذا الاختلاف في مدى السلطات التي يتمتع بها المالك، فلكل منهما الأمر الذي يؤثر في مضمون الحق مما يجعل منه حقيقين متميزون تشمل هما طائفة واحدة وهي الملكية الفردية لأن الشيوع حالة من أحوال الملكية يكون فيها الشيء كل الملكيات فردية متعددة بتعدد المالك) (الناهي، 1961، ص 113، العطار، 1997، ص 95).

#### نهاية الطبيعة القانونية:

فإن القيام بأعمال الإدارة المعتادة يفترض أن يكون صادرًا من له الحق في ذلك بوصفه مالكًا لهذا المال أو صاحب حق عيني عليه، وهذا يحتم علينا أن نتوقف على طبيعة حق الشريك في الملكية الشائعة. ففي الفقه الإسلامي تعدد شركه الملك هي التعبير الصادق عن الملكية الشائعة وهو مقتضى أحكامها أن أموال هذه الشركة تكون مملوكة لجميع الشركاء من دون أن يكون للمجموع شخصيه معنوية مستقلة عن شخصيه كل شريك من الشركاء (قيس، 2010، ص 111).

وينظر فقهاء المسلمون إلى أن هذا النوع من الملكية على أنها اجتماع في استحقاق أو تصرف وينشأ هذا الاجتماع من تعدد لحقوق المالك في الشيء الواحد وعن طبيعة حق الشريك في هذا النوع من الملكية يرى جانب من الفقهاء أن حق الشريك في المال المشترك على الشيوع هو حق ملكية فالشريك يملك في هذا المال حصته شائعة ومعنى ذلك أن هذه الحصة تنتشر وتتصرف في كل أجزاء الشيء المشاع وبالتالي نكون أمام ملكيه متعددة للشركاء تتعدد بتعدددهم فيه فلا يكون الملك مملوكًا كله لشريك واحد على انفراد وإنما يكون حق كل شريك متعلق بالشيء المشترك كله مع بقية الشركاء الآخرين ويعبر الفقهاء المسلمون عن كون المال مملوك لجميع الشركاء بتعابير مختلفة أدت إلى معنى واحد وهو أن أحد الشركاء لا يستطيع أن يستأثر بمزايا الملك كله فقد جاء في بعض كتبهم أنه إذا تحققت الشراكة بين الأشخاص فلا يجوز لأحدهم أن يتصرف دون إذن بقية الشركاء وإن إذن التصرف في حد معين لا يجوز أن يتجاوز (زين الدين، 523).

في حين تطرقت له أحكام القضاء بقرار من محكمة التمييز الأردنية عندما تقدم أحد الشركاء على الشيوع بالطلب من المحكمة تعيين مديرًا لإدارة المال الشائع ونص المادة (1/1034) التي تعطي أي من الشركاء في حال عدم الاتفاق أن يطلب من المحكمة أن تتخذ ما يلزم لحفظ المال وأنت تعيين مديرًا للمال الشائع.

وحيث أن المدعين يملكون حصصًا في المال الشائع فمن حقهم عند الاختلاف مع مالك الأغلبية أن يطلب من المحكمة تعيين مدير.<sup>3</sup> في حين تناوله التشريع المصري في نص المادة (828) من القانون المدني المصري ما يستقر عليه أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزمًا للجميع وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصبه فإن لم تكن ثمة أغلبية فللمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء أن تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع (الصدّة، 1982، ص 165).

<sup>2</sup> انظر المادة 103 قانون الملكية العقارية الاردني.

<sup>3</sup> قرار محكمة التمييز الأردنية 2671، تاريخ 2009، منشورات عدالة.

يتضح من هذا النص أن الأغلبية هي التي تملك أكثر قيمة من الأنصبة لأن الأغلبية تحسب على أساس قيمة الأنصبة، وإن لم يكن هناك أغلبية يطلب أحد الشركاء من المحكمة اتخاذ التدابير اللازمة والضرورية لإدارة هذا المال الشائع.

ومما يلاحظ أن الأغلبية المعتمدة لإدارة المال الشائع سواء في ما يتعلق بأعمال الإدارة المعتادة أو غير المعتادة فيها أغلبية اقتصادية قوامها الحصص التي يحق لمن يملكها أن يتولى إدارة هذا المال الشائع إدارة عادية وقد تتحقق هذه الأغلبية في شريك واحد إذ أن هذا الشريك يملك 51% على الأقل من حصص هذا المال الشائع (سوار، ص 370، زكي، 1978، ص 118).

وعلى الأقلية أن تلتزم بما تقرره الأغلبية في الإدارة العادية للمال الشائع فليس للأغلبية أن تتعسف في استعمال هذا الحق لا سيما إذا كانت الأغلبية شخص واحد أو عددًا قليلًا من الأشخاص تراعي مصالحها وحدها أو تتصرف وفق هواها مهددة بذلك الأقلية وإلا كانت تصرفاتها في إدارة المال الشائع إدارة عادية غير نافذة في مواجهة الأقلية فضلًا عن حق الأقلية بالرجوع عليها بالتعويض (الصدّة، 1982، ص 165).

#### كيفية إدارة المال الشائع إدارة عادية مقارنة مع أعمال الإدارة غير العادية في التشريع الأردني والتشريعات المقارنة:

إدارة المال الشائع إدارة عادية بأغلبية الحصص وهي قيمة الحصص وليست عدد الرؤوس، وتكون الأغلبية بـ 51% من مجموع الحصص سواء كان المالك شخصًا واحدًا أو عدة أشخاص حيث تناوله المشرع الأردني بنص الفقرة الثانية من المادة (1034) من القانون المدني الأردني "فإن ما لم يتفقوا جاز لهم أن يختاروا مديرًا وأن يقرروا نظامًا يسري على الشركاء جميعًا وعلى خلفائهم سواء كان الخلف عامًا أم خاصًا، أو أن يطلب أحدهم من المحكمة أن تتخذ ما يلزم لحفظ المال أو أن تعيين مديرًا للمال الشائع".<sup>4</sup>

يتضح من النص أن من يملك ما مجموعه 51% من قيمة الأنصبة يستطيع إدارة المال الشائع إدارة عادية في حال الاتفاق وإذا لم يتم الاتفاق يطلب أحدهم من المحكمة ما يلزم لحفظ هذا المال الشائع (زكي، 1978، ص 125).

في حين تناول المشرع الأردني إدارة المال الشائع إدارة غير عادية للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع والإدارة غير المعتادة هي على العكس من الإدارة العادية للمال الشائع حيث يقرر الشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع الحصص إجراء التغييرات الأساسية والتعديل في الفرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة على أن يتم تبليغ باقي الشركاء ويكون ذلك عن طريق أعذار رسمي، ولمن خالف من هؤلاء الشركاء حق الرجوع على المحكمة خلال مده شهرين من تاريخ التبليغ وللمحكمة عند الرجوع إليها إذا وافقت على قرار الأغلبية أن تقرر ما تراه مناسبًا من التدابير ولها بوجه خاص أن تقرر إعطاء المخالف من الشركاء كفالة تتضمن الوفاء بما قد يستحق من التفريمات (العبيدي، 2017، ص 61).

يتضح أن أعمال الإدارة غير المعتادة لإدارة المال الشائع هي أخطر من أعمال الإدارة المعتادة لأنها تتضمن تغييرًا أساسيًا في المال الشائع أو تعديل في الغرض الذي أعد له كهدم العقار أو إعادة بناءه بشكل أفضل أو تحويل دار سكن إلى مخازن وغير ذلك من التعديلات والتغييرات الأساسية في الغرض الذي أعد له هذا المال الشائع.

وهناك بعض الفروق بين الإدارة المعتادة وغير المعتادة لإدارة المال الشائع حيث أن أعمال الإدارة المعتادة لا تنطوي على تعديلات جوهرية على الغرض الذي أعد له المال الشائع، وتهدف إلى الانتفاع بالمال الشائع، واستثماره كإيجار المنزل أو الأرض أو زراعتها (الصالح، 1995، ص 36). في حين أن الإدارة غير المعتادة هي التي من شأنها أن تحدث بعض التغييرات الأساسية أو إجراء بعض التعديلات في الفرض الذي أعد له المال الشائع، ومثال على ذلك تحويل مطعم إلى مقهى.

كما يجوز للأغلبية التي تملك 51% من المال الشائع أن تقوم بأعمال الإدارة المعتادة وتكون الأغلبية بالأنصبة وليس بعدد الرؤوس وبالمقابل ونظرًا لخطورة الأعمال التي تقوم بها الإدارة غير المعتادة لا يجوز للأغلبية العادية القيام بها وإنما يجوز للأغلبية التي تملك ثلاثة أرباع المال الشائع اتخاذ مثل هذه الأعمال (زكي، 1978، ص 125).

وتكون القرارات الصادرة من الإدارة المعتادة ملزمة للأقلية دون أن يكون لهم الحق في الاعتراض وتسري قرارات الأغلبية على الخلف العام والخلف الخاص أما في الإدارة غير المعتادة تقوم الأغلبية بالإعلان عن هذه القرارات للأقلية ويكون للأقلية حق الاعتراض على هذه القرارات والعكس من الإدارة المعتادة ويكون لها حق اللجوء إلى المحكمة خلال 30 يوم من وقت إعلان قرار الأغلبية له وفي الإدارة المعتادة تختار الأغلبية مدير الإدارة المال الشائع ولها كذلك إن تضع نظامًا لإدارته يسري على جميع الشركاء وخلفائهم.

وفي الإدارة غير المعتادة الحق للمحكمة بأن تلغي قرار الأغلبية وإزالة ما يكون قد تم إذا تأكدت المحكمة بأن قرار الأغلبية لا يؤدي إلى تحسين الانتفاع بالمال الشائع في حين إن التشريع المصري تناول الإدارة غير المعتادة لمن خالف من الشركاء الحق في الرجوع إلى القضاء خلال شهرين من تاريخ التبليغ للاعتراض على قرار الأغلبية فان كانت هذه المدة دون اعتراض أصبح القرار نهائيًا (سوار، ص 370).

وتناول المشرع اللبناني إدارة المال الشائع إدارة غير عادية في نص المادة 835 من قانون الموجبات والعقود اللبناني التي نصت على ما يلي:

<sup>4</sup> المادة (2/1034) من القانون المدني الأردني.



"أن الأقلية من الشركاء مجبره على قبول القرارات التي تتخذها الأغلبية في ما يختص في إدارة المال المشترك وكيفية الانتفاع به بشرط أن يكون للأغلبية ثلاث أرباع المصاغ التي تكون منها موضوع الشركة وإذا لم يكن للأغلبية ثلاثة أرباع للشركاء أن يلجأوا إلى القاضي فيقرر ما يراه أكثر انطباقاً على مصلحة الشركة العامة ويمكن أن تعين لها مديراً عند الاقتضاء أو يأمر بقسمتها (الصدّة، 1982، ص 166).

أما أعمال الإدارة الرئيسية التي تقع كثيراً في العمل وتهدف إلى الانتفاع بالمال الشائع واستثماره ولكن قل أن يتيسر ذلك العمل باختلاف مطالب الشركاء وتفاوت أغراضهم وتنوع اتجاهاتهم فما يريد واحد منهم قد لا يريد الآخرون وقت تريد أغلبيتهم شيئاً وتقف الأقلية حائلاً دون ما يريده الأغلبية لم يبق لمواجهة هذا الوضع الغالب إلا أحد أمرين:

- إما أن يقسم الشركاء المال الشائع بينهم، ما داموا في الشيوخ، قسمة مهياًة زمانية أو مكانية.
  - أو أن يدير الشركاء المال الشائع بطرق الإدارة المختلفة كالإيجار ولكن لما كان الإجماع متعديراً فإن الأغلبية تكفي خروجاً على الأصل وفي هذه الحالة يكفل القانون للأقلية الضمانات الكافية حتى لا تتحكم فيها الأغلبية.
  - فقسمة المهاييه وفيها يتفق الشركاء على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفترز يوازي حصته في المال الشائع متنازلاً لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء ولا يصح هذا الاتفاق لمدة تزيد عن خمس سنوات فإذا لم تسترط لها مدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد كانت مدتها سنة واحدة.
- ويمكن تكييف قسمة المهاييه بأنها قسمة منفعة مكانية أو زمانية كذلك يمكن تكييفها بأنها إيجار.
- ففي المهايية المكانية يتفق الشركاء على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفترز يوازي حصته في المال الشائع وفي المهايية الزمانية يتناوب الشركاء بالانتفاع بالمال الشائع كله (السنهوري، 2000).

تولى أغلبية الشركاء الإدارة: إذا كان هناك أغلبية من الشركاء على أساس قيمة الأنصبه فهذه الأغلبية هي التي تدير هذا المال ولو كان شخصاً واحداً من الشركاء يملك أكثر من نصف المال الشائع فإذا لم تتوافر أغلبية الشركاء بحسب قيمة الأنصبه لإدارة المال الشائع بل تعارضت ميولهم واختلفت اتجاهاتهم، لم يبق إلا اللجوء إلى القضاء.

### المبحث الثاني: مفهوم التصرف في المال الشائع في القانون المدني

من المعلوم أن وضع أحد الشركاء يده على المال الشائع دون إذن باقي الشركاء يعد غاصباً وذلك طبقاً لنص المادة (279) من القانون المدني ويكون ملزماً بضمان أجر المثل عن الفترة المدعى بأجر المثل عنها.<sup>5</sup>

ينطوي مفهوم التصرف في المال الشائع على منح الشريك التصرف بحصته بدون إذن من شركائه، ولكن هذا التصرف ليس مطلقاً ومشروط بعدم الإضرار بباقي الشركاء ويكون حق الشريك التصرف بحصته وليس بكامل الملك واستغلال الشريك الكامل للعقار هو حرمان باقي الشركاء من الانتفاع بحصتهم مما يشكل إضراراً لهم.

كما ويرتبط مفهوم تصرف الشريك في المال الشائع بحقه في تدني إدارته إذا لم يعترض شركاءه على ذلك عملاً بالمادة (2/1033) من القانون المدني واتخاذ الوسائل اللازمة لحفظه ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء وإقامة دعوى منع المعارضة لمنع المعتدي من معارضته في الملك الشائع وقبض أجر المثل ما دام لم يبيدي أي من الشركاء اعتراضهم على ذلك.

وفي ما يتعلق بإدارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفق على غير ذلك فإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم ويكون للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي اعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة.<sup>6</sup>

### المطلب الأول: تصرف الشركاء في المال الشائع:

أجازت التشريعات للشريك في الملكية الشائعة التصرف في المال الشائع بما يحقق الغرض الذي أنشئ من أجله وقد يكون هذا التصرف من قبل الشركاء مجتمعين ومن أغلبيتهم وان يقوم الشريك بالتصرف في حصته الشائعة أو بجزء مفترز منها أو بجميع هذا المال الشائع، علماً أن الملكية في الشيوخ كالملكية المفترزة تشتمل على العناصر الثلاثة: الاستعمال والاستغلال والتصرف إلا أن الاستعمال والاستغلال يتقيد أن بحقوق الشركاء الآخرين وأن الحصة الشائعة يصح أن تكون محلاً لأن يحوزها حائز على وجه التخصيص والانفراد ببنية تملكها.<sup>7</sup>

ونشير أن التصرف قد يكون صادراً من الشركاء في الشيوخ أو إلى أحد الشركاء أو رأي بعضهم وإلى جميع الشركاء، كما يمكن أن يكون التصرف صادراً إلى أجنبي عن الشركاء وفي حالها لتصرف إلى أجنبي يجوز لباقي الشركاء أن يستردوا الحصة المتصرف فيها (السنهوري، ص 843).

<sup>5</sup> قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 1299 عام 1997 هيئه خماسية بتاريخ 97/8/26 المنشور على الصفحة 329 من عدد المجلة الثقافية بتاريخ 1997/1/1.

<sup>6</sup> نص المادة 1035 على اثنين من القانون المدني على أنه وللحكمة عند الرجوع إليها إذا وافقت على قرار تلك الأغلبية أن تقرر مع هذا ما تراه مناسباً من التدابير ولها بوجه خاص أن تقرر إعطاء المخالف من الشركاء كفاله تضمن الوفاء بما قد يستحق من تعويضات.

<sup>7</sup> الطعن رقم 488 2000 لسنة 57 مكتب في 39 صفحه رقم 1391 تاريخ 1988/12/22.

وقد يكون التصرف للشريك منفردًا بجزء مفروز من العقار الشائع ويكون المشتري أو المتصرف الذي يعلمان الحصّة مفروزة أو إن يعلمان الحصّة مازالت شائعة.

#### تصرف الشريك بحصتها لشائعة:

أجازت المادة (1031) من القانون المدني لكل واحد من الشركاء في الملك الشائع أن يتصرف في حصته كيفما شاء دون إذن باقي الشركاء بشرط ألا يلحق ضررًا بحقوق سائر الشركاء.<sup>8</sup>

إن المادة (1031) من القانون المدني تخول الشريك في الملك المشترك حق التصرف بحصته وفيه ذاقضت محكمته التمييز الأردنية أنه بما أن الشريك الذي يسكن في العقار المشترك أو ينتفع به دون إذن شريكه يلحق ضررًا بيّنًا بشريكه بحرمانه من حق الانتفاع بحصته واستغلالها فإن من حق الشريك المتضرر أن يطالب بجبر الضرر الذي لحق به ونحن نجد أن هذا الضرر يجبر بالزماما لشريك الذي انتفع بالعقار المشترك دون إذن شريكه بأجر مثل حصته.<sup>9</sup>

ومن التصرفات الواردة في الفقه الإسلامي والتي قد تقع على المال الشائع ما يعرف بإيجار الشريك لحصته في المال الشائع دون موافقة بقية الشركاء حيث أجاز الفقهاء هذه الإجازة إذا كانت للشريك الآخر. أما لشخص أجنبي فقد اختلفوا على ذلك حيث قال الحنفية بعد مجواز ذلك وإن كانت الحصّة معلومة القدر أما المالكية فقد أجازوا للشريك أن يقوم بتأجير حصته الشائعة للشريك أو لأجنبي دون أنت توقف صحة الإجازة على رضا باقي الشركاء وذلك قياسًا على حقه فيبيع حصته الشائعة أما الشافعية فقد أجازوا في حصته واعتبروه باطلاً بالنسبة لبقية الحصص.

- ويرى جمهور الفقهاء جواز المؤاجرة الشريك لحصته الشائعة لشخص أجنبي لما روي عنه عليه الصلاة والسلام أنه نهى عن المزارعة وأمر بالمؤجرة وقال لا بأس به (صحيح مسلم بشرح النووي (10 / 207)).
- ولم يجزوا جمهور الفقهاء بيع الشريك على الشيوع حصته الشائعة إلا بإذن الشركاء الآخرين سواء كان البيع حالاً أو مؤجلاً لأن البيع في هذه الحالة يكون في شيء غير محدد وغير معلوم.

#### تصرف الشريك بجزء مفروز من المال الشائع:

هناك العديد من الصور للملكية الشائعة في القوانين الحديثة وأهم هذه الصور هي الشيوع الإجباري وملكيه الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات والشقق وملكية الأسرة والحائط الفاصل المشترك وتتم إزالة الشيوع رضائيًا بالبيع أو بالقسمة إن كان العقار المشاع قابلاً للقسمة وقد تم تقسيمه عن طريق دائرة التسجيل أو عن طريق المحكمة وتوزيع هذا المال الشائع على كل الشركاء (البشير، 1982، ص 97). وقد نصّت المادة (1038) من القانون المدني على القسمة واعتبرتها إفراز وتعيين الحصص الشائعة وقد تتم بالتراضي أو بحكم القاضي وأوضحت المادة (2/1031) من القانون المدني الحالة التي يكون فيها التصرف منصباً على جزء مفروز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف حيث ينتقل الحق المتصرف إليه في وقت التصرف إلى الجزء الذي آلاية من وقت التصرف بطريقه القسمة.<sup>10</sup>

#### المطلب الثاني: التصرف في العقار المملوك على الشيوع حسب نصوص المواد 96/95/94 من قانون الملكية العقارية الأردني

يجري التصرف في العقار المملوك على الشيوع باتفاق جميع الشركاء فيه ببيعه وتوزيع ثمنه بين الشركاء كل حسب حصته في ملكيته؛ أي أن يتم الاتفاق بين جميع الشركاء على التصرف بالعقار المشترك عن طريق بيع هو تقسيم ثمن العقار بين الشركاء كل منهم حسب الحصّة التي يملكها في هذا العقار ولكن إذا تعذر على الشركاء بيع هذا العقار المملوك على الشيوع وتعذر عليهما التصرف في هذا العقار يقوم هؤلاء الشركاء بتقديم طلب إلى مدير التسجيل لإحالة إلى لجنة إزالة الشيوع في العقار ويكون هذا الطلب مقدم من  $\frac{3}{4}$  ثلاثة أرباع الحصص على الأقل في العقار ولكن يشترط في ذلك أن يكون باقي الحصص غير قابله للقسمة منفردة أو مجتمعة ويتم تبليغ هذا الطلب إلى باقي الشركاء في العقار فإذا وافق بقية الشركاء على الطلب، يتم التصرف وإن لم يوافقوا على ذلك أو امتنعوا عن إبداء رأيهم فيه ينفذ التصرف ويحق لهما قامة دعوى للمطالبة بالتعويض عم الحق بهم من ضرر فيما يخص حصصهم من ثمن العقار المملوك على الشيوع لدى المحكمة وذلك خلال 30 يوم من تاريخ تسجيل التصرف.<sup>11</sup>

لكن باقي الشركاء الذين تقل نسبته عن  $\frac{3}{4}$  ثلاثة أرباع الحصص المشتركة المحددة في الفقرة (أ) من المادة (96) من قانون الملكية العقارية يبلغ طلبهم إلى بقية الشركاء فإن أجازوه نفذ التصرف وان رفضوه أو امتنعوا عن إبداء رأيهم فيه على مدير التسجيل إحالة الطلب إلى لجنة إزالة الشيوع في العقار المشترك للنظر فيه.

8 نص المادة من القانون المدني 1031.

9 قرار محكمته التمييز الأردنية بصفاها الحقوقية رقم 2249 1998 (هيئة خماسية) تاريخ 199/2/28 المنشور على الصفحة 276 من عدد المجلة القضائية رقمًا ثنين بتاريخ 199/1/1.

10 المادة 1031 الفقرة (2).

11 نصوص المواد 96/95/94 من قانون الملكية العقارية.



لكن إذا كانت حصة أحد الشركاء في العقار غير قابلة للقسمة أثناء نظر طلب القسمة فله تقديم طلب إلى لجنة إزالة الشبوع في العقار لبيع حصته فيه لشركائها ولغيره وعلى لجنة إزالة الشبوع في العقار إذا تبين لها نتيجة الكشف عن العقار أنه قابل للقسمة أن تعين خياراً أو أكثر لتقدير قيمه حصة طالب البيع بالنسبة إلى مجموع الحصص ثم تدعو الشركاء لإبداء رأيهم خلال 15 يوم من تاريخ تبليغهم إذا كانوا يرغبون بشراء الحصة بالقيمة المقررة لكن إذا أبدى الشركاء أو بعضهم رغبتهم بالشراء توزع إليهم الحصة بالتساوي بالقيمة المقدرة وإذا رفض أي من الشركاء أن تباع الحصة لهم بالتساوي ودفع ثمنها لها يزيد عن القيمة المقررة، توضع الحصة في المزداد بين الشركاء وتحال على الشريك الذي يعرض أعلى ثمناً لها، لكن إذا لم يتقدم أحد من الشركاء خلال المدة المعينة وأصر الشريك على البيع أو لم يرضى بالقيمة المقررة تقرر لجنة إزالة الشبوع في العقار إجراء التصرف المطلوب ببيع العقار بمجملة من خلال دائرة تنفيذ المحكمة.<sup>12</sup>

ويبلغ بقيه الشركاء فإن أجريت القسمة ورفضوا أن تنفذ هذه القسمة لهم إقامة دعوى للمطالبة بالتعويض عما لحقهم من أضرار لدى المحكمة خلال 30 يوم ويحق للملكي (4/3) ثلاثة أرباع الحصص في العقار أن يبلغ طلبهم إلى بقية الشركاء فأن أجازوه أجريت القسمة وإن رفضوا تنفيذ القسمة ويحق لهم إقامة دعوى للمطالبة بالتعويض عما لحق بهم من ضرر لدى المحكمة خلال (30) يوم من تاريخ تسجيل القسمة.<sup>13</sup> إذا وجدت حصة غير قابلة للقسمة أو كان مجموع الحصص غير قابل للقسمة في حال توحيدها لا يقبل القسمة فيجري وضع جميع هذه الحصص في المزداد بين الشركاء من أصحاب الحصص القابلة للقسمة دون غيرهم وتؤول هذه الحصص لمن يدفع منهم أعلى ثمن لها على أن لا يقل عن القيمة المقررة من لجنة إزالة الشبوع في العقار وتضم الحصة التي يتم شرائها إلى حصة القابلة للقسمة.<sup>14</sup>

#### تصرف الشريك في المال الشائع:

يستفاد من أحكام المادتين (1030) و(1031) من القانون المدني أن من حق كل شريك التصرف والانتفاع بالعقار المشترك دون الإضرار بغيره ومن حق الشريك في المال المشترك التصرف بالعقار المشترك باعتباره شريك في كل جزء من هو لا يحق للشريك رفع يده عنه إلا بالقسمة.<sup>15</sup> نشير هنا إلى أن جمهور الفقهاء قد اختلفوا في تأجير الشريك في الشبوع لكل المال الشائع بدون موافقة بقيه الشركاء فقال الحنفية إن تصرف الشريك بكامل المال الشائع بدون موافقة الشركاء ولحساب نفسه يكون غاصباً وإذا أجره لجميع الشركاء جاز في حصته وفي حصة باقي الشركاء ولكن وفقاً لشروط معينه، وذهب المالكية والشافعية إلى القول بأنه لا يجوز للشريك أن يقوم بتأجير كل المال بدون إذن بقيه الشركاء.

#### الخاتمة:

لقد تناولت في هذا البحث الأحكام التي تخضع لها الملكية الشائعة، سواء في القانون الأردني أو بالمقارنة بالتشريعات الأخرى، فوجدت العديد من صور الملكية الشائعة، ومنها الشبوع الإجباري والاختياري، وملكية الأسرة والمنازل المشتركة في ملكية الطوابق والشقق والحائط الفاصل المشترك، ووجدت أن المشرع الأردني يعطي الوصف القانوني للملكية الشائعة، من خلال توضيحه لمفهوم الملكية الشائعة، وطبيعتها القانونية ومدى إدارة المال الشائع الإدارة العادية وغير العادية وكيفية إدارة هذا المال الشائع مقارنة مع بعض التشريعات العربية الأخرى، كالمصري واللبناني، وبالتالي نصل إلى نتيجة مفادها أن الشريك في المال الشائع له حق التصرف في ملكيته كيفما شاء إلا أن هذا الإطلاق مشروط ولعدم الإضرار بالغير. أما وقد توصلت إلى نهاية هذه الدراسة التي تناولت فيها الأغلبية اللازمة لإدارة المال الشائع والتصرفات التي ترد عليه، فقد توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتوصيات على النحو التالي:

#### أولاً: النتائج:

لقد توصلت في هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

- يقصد بالإدارة المعتادة الأعمال التي لا ترمي إلى أحداث تغيير أساسي أو تعديل في الغرض الذي أعد له المال الشائع.
- يعد قرار الأغلبية التي تملك 51% من مجموع الحصص في المال الشائع من جميع الشركاء.
- أن التصرف في المال الشائع يصح بكل أنواع التصرفات بشرط أن لا يلحق هذا التصرف الأذى والضرر ببقية الشركاء.
- كما وجدنا طبيعة القيد المفروض على التصرف بالمال الشائع وهو عدم الإضرار بباقي الشركاء.
- كل هذه النتائج تؤكد حقيقة ونتيجة واحدة إلا وهي أن الشبوع يضيّق من نطاق التصرف.
- أن قيام الشبوع في الملك لا يمنع الشركاء أبداً من التصرف فيه.

<sup>12</sup> نص المادة 112 من قانون الملكية العقارية

<sup>13</sup> نص المادة 103 من قانون الملكية العقارية.

<sup>14</sup> نص المادة 113 من قانون الملكية العقارية.

<sup>15</sup> وفي حكم المحكمة التمييز الأردنية والشريك ليس من الغير وإنما هو الشريك في العقار ولا يصح أن يستأجر ملكه.

## ثانيًا: التوصيات:

- بعد أن استقرت النتائج التي أشرنا إليها فإنني أوصي بما يلي:
- نتمنى على المشرع أن يكون للأقلية في الإدارة المعتادة حق الاعتراض كما في الإدارة غير المعتادة.
- انتظام الأغلبية الذي نص عليه المشرع لا يعطي الضمانات الكافية بالنسبة للأقلية لذلك نتمنى على المشرع إعطاء ضمانات أكثر فاعلية للأقلية تجعل حقهم في المال الشائع مكفولاً تمامًا.
- نتمنى على المشرع أن يضع تنظيمًا خاصًا للملكية الشائعة لتمكين الملاك على الشيوع من ممارسته سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف.

## المراجع:

### القرآن الكريم.

- أبو قرين، أحمد عبد العال. (1999). *حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع الطبقة الأولى*. دار الثقافة الجامعية. صفحة 132.
- البشير، محمد طه وطه، غني وحسون. (1982). *الحقوق العينية*. مديري هدار الكتب للطباعة والنشر جامعه الموصل صفحہ 97 وما بعدها.
- زكي، محمد جمال الدين. (1978). *الوجيز في الحقوق العينية الأصلية*. جامعة القاهرة. ص 125.
- زين الدين، محمد امين. (د.ت). *كلمة التقوى*. صفحہ 523.
- السنهوري، عبد الرزاق احمد. (1991). *الوسيط في القانون المدني الجزء الثاني حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال*. دار النهضة العربية صفحہ 49 فقره 485.
- السنهوري، عبد الرزاق احمد. (2000). *الوسيط في القانون المدني الجديد*. حق الملكية، ط3.
- سوار، محمود وحيد الدين. (د.ت). *الحقوق العينية الأصلية*. منشورات جامعة دمشق، ص 373.
- الصالح، إبراهيم إبراهيم. (1995). *التصرف في المال الشائع*. ط 1، ص 36.
- صحيح مسلم بشرح النووي (10 / 207).
- العبيدي، علي هادي. (2017). *الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية*. ط 13، دار الثقافة، ص 55.
- العطار، عبد الناصر. (1997). *صوفي شرح أحكام الملكية*. دار الفاضلة للطباعة. صفحہ 95.
- فيروز ابادي. (د.ت). *القاموس المحيط*. الجزء 2، مؤسسة الحلبي وشركاه للنشر والتوزيع، ص (320).
- القانون المدني الأردني.
- قانون الملكية العقارية الأردنية.
- قرار محكمة التمييز الأردنية، رقم 2671 تاريخ 2009/منشورات عدالة.
- قرار محكمه التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 1299 عام 1997.
- قيس، محمد علي. (2010). *ملكه البناء المتعدد الملاك - دراسة مقارنة بين القانون المدني اليمني والقانون المدني المصري والفقه الاسلامي*. دار النهضة العربية، صفحہ 111.
- المعجم الوسيط. (1985). الجزء 2، معجم اللغة العربية، ص (921).
- الناهي، صلاح الدين. (1961). *الوجيز في الحقوق الفنية الأصلية*. شركة الطبع والنشر الأهلية، صفحہ 113.
- Abu Qurain, A. A. (1999). *Haqi Almilakiyat Fi Alfiqh Walqada' Waltashrie Altabaqat Al'uwlaa* 'The right of ownership in jurisprudence, judiciary and legislation, the first class'. althaqafat aljamieiat House, page 132. [in Arabic]
- Al-Bashir, M. T., Taha, Gh. and Hassoun. (1982). *Alhuquq Aleayniat* 'In-kind rights'. Directors of Hadar al-Kutub for printing and publishing, University of Mosul, page 97 and beyond. [in Arabic]
- Al-Nahi, S. (1961). *Alwajiz Fi Alhuquq Alfaniyat Al'asliati* 'Al-Wajeez in the original artistic rights'. National Printing and Publishing Company, page 113. [in Arabic]
- Al-Obeidi, A. H. (2017). *Alwajiz Fi Sharh Alqanun Almadanii Alhuquq Aleaniniati* 'Brief explanation of the civil law and concrete rights'. 13th Edition, Althaqafati House, p. 55. [in Arabic]
- Al-Salihi, I. I. (1995). *Altasaruf Fi Almal Alshaayiei* 'Dealing with common money'. 1st edition, pg. 36. [in Arabic]
- Al-Sanhouri, A. A. (1991). *Alwasit Fi Alqanun Almadanii Aljuz' Althaani Haqu Almilakiat Mae Sharh Mufasal Lil'ashya' Wal'amwali* 'The mediator in civil law, part two, the right to property, with a detailed explanation of things and money'. Alnahdat Alearabiat House, page 49, paragraph 485. [in Arabic]
- Al-Sanhouri, A.A. (2000). *Alwasit Fi Alqanun Almadanii Aljadidi* 'Mediator in the new civil law'. The right of ownership, 3rd edition. [in Arabic]

- Attar, A. (1997). *Sufi Sharh 'Ahkam Almalakiati* 'Sophie explaining property provisions'. Alfadilat House for Printing, page 95. [in Arabic]
- Fayrouz A. (D.T.). *Alqamus Almuhi* 'ocean dictionary'. Part 2, Alhalabi and Partners Foundation for Publishing and Distribution, p. (320). [in Arabic]
- Intermediate Dictionary. (1985). Part 2, Lexicon of the Arabic Language, p. (921). [in Arabic]
- Qays, M. A. (2010). *Malakayh Albina' Almutaeadi Almalak - Dirasat Maqarinih Bayn Alqanun Almadanii Alyamanii Walqanun Almadanii Almisrii Walfiqh Alaslamii* 'Ownership of the multi-owner building - a comparative study between the Yemeni civil law, the Egyptian civil law and Islamic jurisprudence'. Alnahdat Alearabiati House, page 111. [in Arabic]
- Sahih Muslim, explained by Al-Nawawi (10/207). [in Arabic]
- Sewar, M. W. (D.T.). *Alhuquq Aleayniat Al'asliatu* 'The original rights'. Jamieat Dimashqa Publications, p. 373. [in Arabic]
- Zain Al-Din, M. A. (D.T.). *Kalimat Altaqwaa* 'The word piety'. Page 523. [in Arabic]
- Zaki, Muhammad J. (1978). *Alwajiz Fi Alhuquq Aleayniat Alasiliati* 'Al-Wajeez in the original in-kind rights'. Cairo University, p. 125. [in Arabic]