دولة الإمارات العربية المتحدة
جـــامـــعـــة الـــشـــارقـــة
كلية القانون

= = = = = = = = =

بحث بعنوان

إدارة ملكية الأسرة
في قانون المعاملات المدنية الإماراتي

Family Property Management according to the UAE Civil Transactions Law

الباحثان

الباحث: عيسى علي محمد فخراء

والاستاذ الدكتور: صالح أحمد اللهيبي

أستاذ القانون المدني - جامعة الشارقة

ملخص الدراسة

تُعد ملكية الأسرة صورة خاصة من صور الملكية الشائعة، والتي تتميز عنها في أن الملاك في الاشتراك يكونون من الأقارب الذين ينتسبون إلى عائلة أو أسرة واحدة. وقد نظم المشرع الإماراتي الملكية الشائعة في المواد (١١٨٣-١١٨٨) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

وتقوم ملكية الأسرة على مظهر رئيسي هو: إدارة ملكية الأسرة، والمقصود فيها حماية الأموال المكونة للملكية العائلية واستغلالها، أي القيام بكافة الأعمال اللازمة للحصول على ثمارها. ولذلك تطبق قواعد الملكية الشائعة لإدارة الملكية العائلية، باستثناء القواعد التي نص عليها قانون المعاملات المدنية الإماراتي في المادة (١١٨٦) بفقرتيها الأولى والثانية فيما يخص إدارة ملكية الأسرة، وباقي القواعد تطبق على إدارة ملكية الأسرة كما في إدارة الملكية الشائعة. وكذلك نظم أعمال الحفظ بوصفها إحدى مظاهر إدارتها ووضع القواعد التي تحكم نفقات حفظها وإدارتها.

هدفت الدراسة إلى إلقاء الضوء على كيفية إدارة ملكية الأسرة. ووضع إطار قانوني شامل وواضح لتنظيم إدارة ملكية الأسرة.

خلصت الدراسة إلى عدد من النتائج منها: أن القاعدة العامة التي تحكم أعمال الإدارة لأي مال شائع، ومنها ملكية الأسرة هي قاعدة الإجماع، كما أجاز قانون المعاملات المدنية الإماراتي للشركاء أن يعينوا مديرًا أو أكثر لإدارة ملكية الأسرة.

وقد أوصت الدراسة: بالحاجة الملحة لتنظيم تشريعي لملكية الأسرة في قانون اتحادي مستقل، أسوة بالمشرع الدبوي؛ نظرًا لأهميتها البالغة وبخاصة في مجال الشركات العائلية والعقارات. يجب على المشرع تغيير مصطلح (الأسرة الواحدة)، ونقترح أن ينص على "أعضاء الأسرة أو غيرهم الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة أن يتفقوا....".

.....

الكلمات المفتاحية: إدارة ملكية الأسرة، القواعد المنظمة، أركان ملكية الأسرة، مجلس الإدارة، الشريك، الأجنبي.

Abstract

Family Ownership is a special form of common ownership, which is distinguished from it in that the owners in participation are relatives who belong to one family or family. The UAE legislator has regulated common ownership in Articles (1183-1188) of the UAE Civil Transactions Law.

Family Ownership is based on a main aspect: Family Ownership Management, which is intended to protect and exploit the funds that make up family ownership, that is, to carry out all the necessary actions to obtain its results. Therefore, the rules of common ownership apply to the management of family property, except for the rules stipulated in the UAE Civil Transactions Law in Article (1186) with its first and second paragraphs with regard to the management of family property, and the rest of the rules apply to the management of family property as well as to the management of common property, as well as systems for preservation work as one aspect of its management and setting rules that govern the expenses of keeping and managing it.

The study aims to shed light on how to manage family ownership, and to develop a comprehensive and clear legal framework for organizing family ownership management.

The study concludes with results, including: The general rule that governs the management of any common money, including family ownership, is the consensus rule, and the UAE Civil Transactions Law allows partners to appoint one or more managers to manage family ownership.

The study recommends that: the urgent need for a legislative regulation of family ownership in an independent federal law, similar to the Dubai legislator, given its great importance, especially in the field of family businesses and real estate. The legislator should change the term (single family), and we suggest that it stipulate “family members or others who are united by a business unit or an interest to agree…”.

.....

Keywords: Family Property Management, Rules Governing, Family Property Pillars, Board of Directors, Partner, Foreign

مقدمة

لقد أدى "نظام الميراث إلى انتشار ملكية الأسرة في مجتمعنا العربي انتشارًا كبيرًا، إذ إنه بمجرد وفاة المورث تصبح أموال التركة مملوكة للورثة على الشيوع، كما أدت العادات والتقاليد الموروثة عن أجدادنا إلى استمرار هذه الصورة من الملكية لمدة طويلة؛ لأن المال الموروث لدى مجتمعنا ذو قيمة معنوية قد تفوق قيمته المادية، فهو يذكرهم بشخص عزيز لديهم أو بذكرى طيبة في حياتهم، وعادة ما يكون هذا المال هو أقوى رابطة قد تربط بين أفراد الأسرة الواحدة، ولذا يبقى مملوكًا على الشيوع دون قسمة أو تصرف"، وفي أحيان أخرى يلعب الحياء أو الخجل دورًا لا يستهان به في بقاء الشيوع وعدم قسمته.

كما أن "الشركات العائلية الكبرى والبارزة في دول مجلس التعاون الخليجي أحيانًا ما تكون معرضة لخطر التصفية والاندثار بسبب الخلافات العائلية. ومن المعلوم أن هذه التحديات لاستمرار الشركات العائلية تتفاقم لعدة عوامل؛ منها الحداثة النسبية للجزء الأكبر من شركات المنطقة التي لا زالت في جيلها الأول، وضعف أنظمة الحوكمة فيها، وغياب الوعي عن المخاطر التي يسببها تفتت ملكية الأسرة لدى انتقالها بين الأجيال".

الأمر الذي دفع المشرع الإماراتي إلى التدخل، حيث أجاز لأعضاء الأسرة الواحدة الذين يجمعهم العمل أو المصلحة أن يتفقوا كتابة على إنشاء ملكية الأسرة، وتكون هذه الملكية إما نتيجة تركة ورثوها واتفقوا على جعلها كلها أو بعضها ملكًا للعائلة، أو من مال آخر مملوك لهم اتفقوا على إدخاله في هذه الملكية.

ومن هنا تأتي أهمية "التدخل التشريعي لوضع تنظيم قانوني لملكية الأسرة لعمل إطار تنظيمي قانوني متكامل يمكن من نقل الملكية من جيلٍ إلى آخر بنجاحٍ، من خلال ضمان استمرارية الإدارة فيها والإبقاء على وحدة الملكية داخل الأسرة الواحدة".

وملكية الأسرة هي "صورة خاصة من صور الملكية الشائعة، والتي تتميز عنها في أن الملاك في الاشتراك يكونون من الأقارب الذين ينتسبون إلى عائلة أو أسرة واحدة. وقد نظم المشرع الإماراتي الملكية الشائعة، وعرض في نصوص خاصة لصور معينة منها، ما هو موجود في المواد (١١٨٣-١١٨٨) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي، وما أقره المشرع في إمارة دبي في قانون الملكية العائلية رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م بشكل أكثر تفصيلًا، وبما يتفق مع الحياة الاجتماعية في الإمارات والعادات والتقاليد الإماراتية التي تشجع وجود أفراد العائلة الواحدة في ملكية مشتركة".

ولذلك تطبق قواعد الملكية الشائعة لإدارة الملكية العائلية باستثناء القواعد التي نص عليها قانون المعاملات المدنية الإماراتي في المادة (١١٨٦) بفقرتيها الأولى والثانية، فيما يخص إدارة ملكية الأسرة، وباقي القواعد تطبق على إدارة ملكية الأسرة كما في إدارة الملكية الشائعة.

فاستغلال المال الشائع يعني استثماره للقيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء، وقد وضع المشرع الإماراتي والمقارن قواعد خاصة لإدارة المال الشائع، وهي تتلاءم والطبيعة القانونية للملكية الشائعة، بما يضمن حسن استغلال مال الأسرة ويحقق مصلحة الشركاء على الشيوع، ولذلك نص المشرع الإماراتي والمقارن على قواعد خاصة لإدارة المال الشائع، وكذلك نظم أعمال الإدارة والحفظ كمظهر من مظاهر إدارة المال الشائع.

مشكلة البحث:

تكمن مشكلة البحث في الآتي:

١- انتشار الشركات العائلية في دولة الإمارات بشكل خاص، ودول مجلس التعاون الخليجي بشكل عام، مما يشكل حاجة ملحة لوضع إطار تنظيمي قانوني متكامل لملكية الأسرة الواحدة، وهو ما ستوضحه الدراسة الحالية.

ومن أهم المشاكل:

١- كيفية إدارة ملكية الأسرة، وهل ينطبق عليها ما ينطبق على الملكية الشائعة أم أن الأمر مختلف؟

٢- ما الوضع في إدارة المال الشائع؟ وهل هو إدارة معتادة أو غير معتادة، أم أن الأمر مختلف في ملكية الأسرة.

وبناء عليه، تتمثل إشكالية الدراسة الرئيسة في التساؤل حول: **كيفية إدارة ملكية الأسرة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي؟**

تساؤلات البحث:

يتفرع عن إشكالية الدراسة الرئيسة العديد من التساؤلات الفرعية نطرحها كالتالي:

- ما هو تعريف ملكية الأسرة وخصائصها وأركانها؟
- مدى كفاية القواعد المنظمة لملكية الأسرة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم ٥ لسنة ١٩٨٥، حيث نظمت ملكية الأسرة في المواد ١١٨٣-١١٨٧؟

- كيفية إدارة ملكية الأسرة؛ وممن تدار؟
- وعليه سوف نحاول الإجابة عن تلك التساؤلات المتقدم ذكرها، وغيرها من التساؤلات التي قد تثيرها الدراسة بشيء من التفصيل، وعلى النحو الذي يكشف لنا جميع الموضوعات ذات الصلة بالدراسة؛ لنبسطها على طاولة البحث المُعمق وتقديم اقتراحات وتوصيات بشأنها.

أهمية البحث:

أ-الأهمية العلمية (النظرية):

تستمد هذه الدراسة أهميتها من أهمية الموضوع الذي تتناوله، وهو إدارة ملكية الأسرة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، ويتضح ذلك مما يلي:

- مكانة ملكية الأسرة، حيث إنها من أهم الموضوعات التي حظيت باهتمام الفقهاء منذ أقدم العصور؛ كونها وسيلة فعالة لربط الإنسان بعائلته، هذا من جهة.
- ومن جهة أخرى، كثرة المنازعات بين الشركاء على الشيوع بخصوص استعمال المال الشائع وإدارته، والتي لا بد من التصدي لها قانونيًا وإيجاد الحلول المناسبة لها.

ب-الأهمية العملية (التطبيقية):

تتمثل أهمية الدراسة العملية في الآتي:

- أن الأخذ بملكية الأسرة أمر جدير بالاهتمام؛ لأنه يمنع ما قد يصيب الملكية من تفتت الميراث بين أفراد الأسرة الواحدة.
- ضمان استمرارية ملكية الأسرة، وتعزيز الدور الذي تقوم به الشركات العائلية المنتشرة داخل الدولة في تحقيق النمو الاقتصادي والاجتماعي.
- تحقيق التماسك الاجتماعي، والابتعاد عن كل ما قد يثير المنازعات بين أفراد العائلة الواحدة.
- لمُّ شمل أفراد العائلة ضمن شراكات قوية ومتينة، تمكنها من المنافسة في جميع الأنشطة الاقتصادية، وتحفزها على خدمة المجتمع.
- تضييق نطاق المنازعات والخصومات بين أفراد العائلة الواحدة مما يحقق الاستقرار الاجتماعي بين أفراد العائلة، وهذا أسمى هدف للقانون.

أهداف البحث:

يسعى البحث إلى تحقيق عدة أهداف نذكر أهمها فيما يلي:

١- إن الهدف الرئيسي من الدراسة إلقاء الضوء على أحكام إدارة ملكية الأسرة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

٢- التعرف على النظام القانوني لإدارة ملكية الأسرة.

٣- بيان القواعد العامة المنظمة لإدارة ملكية الأسرة.

٤- بيان التنظيم الخاص لإدارة ملكية الأسرة.

٥- فضلًا عن ذلك تهدف الدراسة إلى اقتراح التوصيات المناسبة للاستفادة من ملكية الأسرة والشركات العائلية في تقدم الاقتصاد الإماراتي وازدهاره، وذلك في ضوء المؤشرات والنتائج التي سوف تتمخض عنها هذه الدراسة.

منهج البحث:

اتبعت الدراسة المناهج الآتية:

١- **المنهج الوصفي الاستقرائي:** فالوصفي من خلال وصف ملكية الأسرة، والاستقرائي من خلال جمع جزئيات الموضوع التي تتعلق بعنوان البحث، وتتبع بعض ما كتب حول هذه المسألة ومناقشته.

٢- **المنهج التحليلي:** وهو منهج يقوم على جمع الحقائق والمعلومات، ومقارنتها والعمل على استخلاص أهم الأحكام والقواعد المرتبطة بالموضوع؛ للوقوف على مدى اتفاقها أو خروجها عن القواعد العامة، وذلك من خلال بحث ومناقشة وتحليل إدارة ملكية الأسرة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، بغرض الوصول لأهداف الدراسة.

خطة البحث:

بناء على ما تقدم - وحتى نتمكن من تحقيق أهداف البحث - فقد وجدنا من الملائم أن يتم تقسيم هذا البحث إلى ثلاثة مباحث، وذلك على النحو الآتي:

المبحث الأول: التعريف بملكية الأسرة

المطلب الأول: تعريف ملكية الأسرة

المطلب الثاني: أركان ملكية الأسرة

المبحث الثاني: القواعد المنظمة لإدارة ملكية الأسرة

المطلب الأول: سلطة مجلس الشركاء في إدارة ملكية الأسرة

المطلب الثاني: سلطة المدير في إدارة ملكية الأسرة

المبحث الثالث: التنظيم الخاص بحفظ ملكية الأسرة كأبرز مظاهر إدارتها

المطلب الأول: ماهية أعمال الحفظ

المطلب الثاني: نفقات حفظ ملكية الأسرة وإدارتها.

الخاتمة وتتضمن النتائج والتوصيات.

المبحث الأول

التعريف بملكية الأسرة

تنشأ ملكية الأسرة بالاتفاق، بالصورة التي تم الاتفاق عليها والقرابة التي تربط بين الشركاء [١]. حيث إن "المشرع الإماراتي قد عرض لها في نصوص خاصة تتمثل في المواد (١١٨٣-١١٨٨) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥م وتعديلاته [٢] ومن بعده المشرع في إمارة دبي في قانون الملكية العائلية في إمارة دبي رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م وهو موضوع الدراسة الحالية "[٣].

(١) بسام مجيد سليمان العباجي، ملكية الأسرة: دراسة مقارنة، عمان، الأردن، دار الحامد للنشر والتوزيع، ٢٠٠٩، ص ١٣.

(٢) "صدر القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥م بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، بتاريخ ١٩٨٥/١٢/١٥م، وعمل به اعتبارًا من ١٩٨٦/٣/٢٩، ونشر بالجريدة الرسمية في العدد ١٥٨ الجزء الثاني عشر ص١٣٨١٣. وتم تعديله بموجب القانون رقم (١) لسنة ١٩٨٧ والمنشور في الجريدة الرسمية العدد رقم (١٧٢) في ٢٨ فبراير ١٩٨٧ وعمل به اعتبارًا من ١٩٨٦/٣/٢٩".

(٣) "صدر قانون تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م بتاريخ ١٣ أغسطس ٢٠٢٠م، ونشر بالجريدة الرسمية لحكومة دبي – السنة ٥٤- العدد ٤٨٣- في ١٩ أغسطس ٢٠٢٠م الموافق ٢٩ ذي الحجة ١٤٤١هـ".

وحيث يجوز لأعضاء الأسرة الواحدة الاتفاق كتابة على إنشاء ملكية العائلة. على أن تكون هذه الملكية إما نتيجة تركة ورثوها واتفقوا على جعلها كلها أو بعضها ملكًا للأسرة، أو مال آخر مملوك لهم اتفقوا على إدخاله في هذه الملكية (٤).

أتناول هذا المبحث في المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: تعريف ملكية الأسرة.

المطلب الثاني: أركان ملكية الأسرة.

المطلب الأول

تعريف ملكية الأسرة

حرص المشرع الإماراتي على تنظيم هذا النوع من الملكية، ولكن بطريقة اختيارية يترك فيها للأفراد حرية الاتفاق على إنشاء هذا النوع من الملكية. وترجع العلة في اهتمام المشرع بهذا النوع من الملكية أنها تحمي ملكية الأسرة من تفتت الميراث، وتيسر انتقاله من جيل إلى آخر، كما أنها تضيق من دائرة المنازعات والخصومات بين أفراد الأسرة الواحدة، وتحقق الاستقرار الاجتماعي بينهم، وهذا هو أسمى هدف للقانون.

وعليه، أتناول هذا المطلب في الفرع الآتي:

الفرع الأول: التعريف التشريعي لملكية الأسرة.

الفرع الثاني: التعريف الفقهي لملكية الأسرة.

(٤) "نصت المادة (١١٨٣) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي ١٩٨٥/٥م على أنه": "لأعضاء الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة أن يتفقوا كتابةً على إنشاء ملكية الأسرة وتتكون هذه الملكية إما من تركة ورثوها واتفقوا على جعلها كلها أو بعضها ملكًا للأسرة وإما من أي مال آخر معلوم لهم اتفقوا على إدخاله في هذه الملكية".

الفرع الأول

التعريف التشريعي لملكية الأسرة

القانون الإماراتي

لم يضع المشرع الإماراتي تعريفًا لملكية الأسرة، وإنما استعرض "أحكامها في المواد (١١٨٣-١١٨٨) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥م وتعديلاته. بخلاف المشرع في إمارة دبي الذي عرفها في قانون تنظيم الملكية العائلية ٢٠٢٠/٩م تحت مسمى الملكية العائلية في المادة الثانية منه على أنها أية أموال سواء منقولة أو غير منقولة، أو أية حقوق تكون محلًا لعقد الملكية العائلية؛ مثل حقوق المؤلف وحقوق الملكية الصناعية لبراءات الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية والعلامات التجارية "[٥].

القانون الأردني:

أشار "المشرع الأردني إلى ملكية الأسرة في المادة (١٠٦١) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لعام ١٩٧٦م واعتبرت ملكية الأسرة هي التي تكون بين أفراد الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة بشرط الاتفاق كتابةً على إنشائها "[٦].

القانون المصري:

أكدت المذكرة الإيضاحية "للقانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨م أن: "ملكية الأسرة موجودة بالفعل ولا ينقصها إلا التنظيم، وهذا ما فعله المشرع" (المذكرة الإيضاحية، مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري). مما حدا بالمشرع المصري إلى أن يستقي هذه الصورة في الملكية وينظمها في المادة ٨٥١-٨٥٥ من التقنين المدني [٧]".

من خلال التعريفات السابقة لملكية الأسرة **يتضح للباحث** أنه لا يوجد خلاف في المضمون وإنما في الصياغة فقط.

---

(٥) "تنص المادة الثانية من قانون الملكية العائلية في إمارة دبي رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م. على أنها": "تلك الأموال المنقولة وغير المنقولة، وحقوق المؤلف والحقوق المجاورة وحقوق الملكية الصناعية لبراءات الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية والعلامات التجارية وغيرها من الحقوق الأخرى التي تكون محلًا لعقد الملكية العائلية".

(٦) "تنص المادة (١٠٦١) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لعام ١٩٧٦م تنص على أن": "الأعضاء الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة أن يتفقوا كتابةً على إنشاء ملكية الأسرة، وتتكون هذه الملكية إما عن تركة ورثوها واتفقوا على جعلها كلها أو بعضها ملكًا للأسرة وإما من أي مالٍ آخر مملوك لهم اتفقوا على إدخاله في هذه الملكية".

(٧) بسام مجيد سليمان العباجي، ملكية الأسرة: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص ٥٢.

الفرع الثاني

التعريف الفقهي لملكية الأسرة

تعددت تعريفات الفقهاء لمصطلح ملكية الأسرة أو الملكية العائلية، ومن أبرز تلك التعريفات ما يلي:

- عبارة عن صورة خاصة من صور الملكية الشائعة التي تنشأ باتفاق بين أفراد معينين، هم أعضاء أسرة واحدة تجمعهم في إنشائها وحدة العمل أو المصلحة [٨].

-ويمكن أن نعرفها "بأنها ذات الملكية التي تنشأ بإجراء قانوني يتمثل باتفاق، ويفرغ هذا بسند كتابي بين أفراد الأسرة الواحدة الذين يربطهم أصل مشترك ووحدة العمل أو المصلحة، ويتمثل حق كل شريك فيها بحصة معنوية في جميع المال المشترك".

-"فملكية الأسرة عبارة عن ملكية شائعة، فهي شيوع يفرضه الاتفاق لا القانون، وهي شيوع مؤقت وليس دائما، ينشأ باتفاق أعضاء الأسرة، فهي صورة خاصة للملكية الشائعة، حيث تختص بشروط وأحكام تميزها عن الشيوع العادي [٩]"[١٠].

ومن التعريفات السابقة **يتبين للباحث** عدة ملاحظات على النحو التالي:

١- أن "نظام ملكية الأسرة يرتكز في مفهومه على فكرة أساسية؛ هي تملك مجموعة من الأقارب أو أفراد الأسرة الواحدة للأموال سواء المنقولة أو غير المنقولة، وأية حقوق أخرى كحقوق المؤلف وحقوق الملكية الصناعية لبراءات الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية والعلامات التجارية، بحيث يملك كل واحد منهم نصيبه مشاعًا مؤقتًا، لوحدة العمل أو المصلحة [١١]".

٢- ينشأ هذا الوضع لأسباب متعددة؛ منها الرابطة القوية التي تقوم بين أعضاء الأسرة على أساس وحدة العمل أو المصلحة، وعليه لا يقتصر أعضاء الأسرة على الأقرباء بالنسب، بل يتضمنون كذلك الزوج والزوجة وأيضًا الأصهار [١٢].

---

(٨) محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري. القاهرة: دار النهضة العربية، ٢٠٠٩، ص٣٩٦.

(٩) بسام مجيد سليمان العباجي، ملكية الأسرة: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص ٥٣.

(١٠) أما الفقه الإسلامي فلم يستعمل اصطلاح ملكية الأسرة المعروف في القانون الوضعي، إلا أنه استخدم مصطلح شركة الملك التي يطلق عليها القانون الوضعي الملكية الشائعة، وبما أن ملكية الأسرة صورة من صور الملكية الشائعة فهي من ثم شركة الملك.

(١١) عبد الفتاح مراد، ملكية الشقق واتحاد الملاك. القاهرة: دار النهضة العربية. ١٩٩١، ص٣١؛ خالد حمدي يوسف، شرح أحكام النظام القانوني لاتحاد الملاك وملكية الطبقات والشقق: معلقا عليه بأحدث أحكام النقض. المحلة الكبرى، مصر: دار الكتب القانونية. ٢٠٠٥، ص٩.

(١٢) عبد الناصر توفيق العطار، تمليك الشقق والطبقات. (ط. ٢). القاهرة. بدون دار نشر. ١٩٩٠، ص٥؛ أحمد محمود خليل، إدارة المال الشائع والتصرف فيه. الإسكندرية: المكتب الجامعي الحديث. ٢٠٠٧، ص٩-١١.

٣- اختلاف الاصطلاحات القانونية لوضع قانوني واحد لموضوع ملكية الأسرة أو الملكية العائلية أو ملكية الشيوع الاتفاقي المؤقت، وهو نوع من الملكية المشتركة [١٣].

المطلب الثاني

أركان ملكية الأسرة

"حددت المادة (١١٨٣) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي أركان ملكية الأسرة وهي: أن يكون أطرافها أعضاء في أسرة واحدة، وأن يجمع بين أطرافها عمل واحد أو مصلحة مشتركة، والاتفاق كتابةً على إنشاء ملكية الأسرة".

في حين "أضافت المادة (٦) من قانون الملكية العائلية في إمارة دبي رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م عدة أركان أخرى تتمثل في[١٤]: أن يتم تحديد نصيب وحصة كل شريك في عقد ملكية الأسرة، وأن تكون الأموال التي تمثل محل عقد الملكية العائلية مملوكة لأطرافها، أو لديهم حق التصرف فيها، وأن تتم المصادقة عليه لدى الكاتب العدل، وألا يكون مخالفًا للنظام العام".

ويتضح من النصين أن إنشاء عقد ملكية الأسرة يتطلب توافر ثلاثة أركان رئيسية: الأول يتعلق بالشركاء في ملكية الأسرة، والثاني بشكل الاتفاق على إنشائها، والثالث يتعلق بالمدة [١٥]، ونتناولها في الفروع الثلاثة الآتية:

---

(١٣) مصطفى عبد السيد الجارحي، ملكية الشقق. القاهرة: دار النهضة العربية. ١٩٩٨، ص٨.

(١٤) "وهو مطابق لما جاء ب المادة (١٠٦١) من القانون المدني الأردني على أن:"

١. "لأعضاء الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة أن يتفقوا كتابة على إنشاء ملكية الأسرة لمدة لا تزيد على خمس عشرة سنة، على أنه لا يجوز لكل شريك أن يطلب من المحكمة الإذن له في إخراج نصيبه من هذه الملكية قبل انقضاء الأجل المتفق عليه إلا إذا وجد مبرر قوي لذلك".
٢. "وإذا لم يكن للملكية المذكورة أجل محدد كان لكل شريك أن يخرج نصيبه منها بعد ستة أشهر من يوم إعلان الشركاء برغبته في إخراج نصيبه".

"وكذلك المادة (٨٥٢) من القانون المدني المصري وتنص على:"

١. "يجوز الاتفاق على إنشاء ملكية الأسرة لمدة لا تزيد على خمس عشرة سنة، على أنه يجوز لكل شريك أن يطلب من المحكمة الإذن له في إخراج نصيبه من هذه الملكية قبل انقضاء الأجل المتفق عليه إذا وجد مبرر قوي لذلك".
٢. "وإذا لم يكن للملكية المذكورة أجل معين كان لكل شريك أن يخرج نصيبه منها بعد ستة أشهر من يوم أن يعلن إلى الشركاء رغبته في إخراج نصيبه".

(١٥) رنا عدنان القاضي، أحكام ملكية الأسرة في القانون المدني الأردني. [رسالة ماجستير] كلية الحقوق جامعة الإسراء. ٢٠١٢، ص ١٤ وما بعدها.

الفرع الأول

أن يكون الشركاء أعضاء لأسرة واحدة

"نصت المادة (١١٨٣) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أنه: "لأعضاء الأسرة الواحدة....". وبالمقابل نصت المادة (٦) من القانون الدبوي بشأن الملكية العائلية ٢٠٢٠/٩م على: "أن يكون أطرافه أعضاءً في العائلة....."[١٦]."

يتضح من خلال "النصين سالفي الذكر أنه يجب أن يكون الشركاء أعضاء لأسرة واحدة. ومن المعروف أن أسرة الشخص تتكون من ذوي القربى." ويعتبر من ذوي القربى كل من يجمعهم أصل مشترك. ويقصد بذلك قرابة المصاهرة التي تربط الأسرة، وخاصة في العلاقة بين الزوجين (نص م (٣٤) من القانون المدني الأردني)". ولا تهم درجة القرابة طالما وجدت وحدة مشتركة في العمل أو المصلحة. كما لو اتفق أعضاء الأسرة على استغلال مال الأسرة استغلالًا معينًا يقتضي وحدة الإدارة [١٧]".

"والحكمة من تنظيم ملكية الأسرة أنها تكمن في تقوية الأواصر الاجتماعية وتعزيزها بين أعضاء الأسرة الواحدة وأقاربهم، وإيجاد حل للمشاكل الاقتصادية والاجتماعية الكبرى. حيث يمكن القول بأن القرابة لا تكفي لإنشاء ملكية الأسرة، بل يجب أن يتوافر إلى جانب ذلك وحدة العمل أو المصلحة. ويرى البعض أنه يجب أن تتوافر وحدة المصلحة؛ سواء صاحب ذلك وحدة العمل أم لا [١٨]".

حيث يشترط أن يكون الشركاء الذين يتفقون على إنشاء هذه الملكية أعضاء عائلة واحدة، وتجمعهم وحدة العمل أو المصلحة، ولا اعتبار لدرجة قرابتهم ما دام يجمعهم أصل مشترك، كما إذا اتفق أعضاء العائلة على استغلال مال العائلة استغلالًا معينًا يقتضي وحدة الإدارة [١٩].

وقد "عرفت المادة الأولى من القانون الدبوي بشأن تنظيم الملكية العائلية ٢٠٢٠/٩م العائلة بأنها": "تشمل الزوج والأقارب بالدم والنسب حتى الدرجة الرابعة"".

ويرى جانب من الفقه [٢٠] "أن ملكية الأسرة لا تنشأ بين أحد الزوجين وأقارب الزوج الآخر، ولا بين الزوج وزوجته، واشترطا وحدة الأصل".

---

(١٦) "تنص المادة (١٠٦١) من القانون المدني الأردني على أنه "لأعضاء الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة....".

(١٧) محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية: الملكية والحقوق المتفرعة عنها - أسباب كسب الملكية. الإسكندرية، مصر: دار الجامعة الجديدة. ٢٠٠٧، ص٢٠٨.

(١٨) رنا عدنان القاضي، أحكام ملكية الأسرة في القانون المدني الأردني. مرجع سابق، ص ١٥.

(١٩) عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية: دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري. دار النهضة العربية. ١٩٨٢، ص٢٥٨.

(٢٠) أنور طلبة، الملكية الشائعة. الإسكندرية: المكتب الجامعي الحديث. ٢٠٠٤، ص٣١٠.

ويؤيد الباحث الرأي الأول الذي بيَّن أن ملكية الأسرة تقوم بين الأقرباء بالمصاهرة والأقرباء بالنسب؛ لأن الهدف من إنشاء ملكية الأسرة هو الرابطة القوية التي تقوم بين أعضائها على أساس وحدة العمل أو المصلحة.

الفرع الثاني

أن يكون هناك اتفاق كتابي على ملكية الأسرة

يجب أن يكون "الاتفاق على إنشاء ملكية العائلة مكتوبًا، فقد يكون في محرر رسمي أو محرر عرفي. والسبب في اشتراط الكتابة أن إنشاء ملكية العائلة يدوم بالعادة مدة طويلة قد تصل إلى خمس عشرة سنة، فيجب أن يكون مكتوبًا حتى يرجع إليه عند الحاجة، ولا يشترط في الكتابة أن تكون بسند رسمي بل يكفي أن تكون بسند عادي، وإذا دخل في ملكية العائلة عقارات يجب تسجيل السند المنشئ لها في السجل العقاري [٢١]".

وطبقا "للمادة (١١٨٣) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي بأنه:" لأعضاء الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة أن يتفقوا كتابةً على إنشاء ملكية الأسرة.....". وكذلك المادة (٥) من القانون الدبوي بشأن الملكية العائلية ٢٠٠٢/٩ "يتم إنشاء وتنظيم الملكية العائلية عن طريق عقد الملكية العائلية، المنظمة لأحكامه بموجب هذا القانون، وما يتم الاتفاق عليه بين الشركاء".

يتضح من خلال "النص أنه يجب أن يقع الاتفاق على تكوين ملكية الأسرة كتابةً. وحيث إن المشرع الأردني لم يشترط أي شكل معين للكتابة، فكل عبارة تدل على المعنى المقصود تصلح بعد توقيعها أن تكون دليلًا على وقوعه. ولا يشترط أن تكون هذه الكتابة بخط يد من وقعها، بل تصح أن تكون بخط شخص أجنبي أو على الآلة الكاتبة أو المطبعة، وأيضًا يصح أن تكون الكتابة بأية لغة أو رموز يتفق عليها كلٌّ من الطرفين [٢٢] وتتميز الكتابة عن طرق الإثبات الأخرى بأنها دليل يمكن إعداده بشكل سابق لوقوع النزاع، وتحفظ رغم مرور الزمن بالمعلومات التي يتضمنها [٢٣]".

---

(٢١) رنا عدنان القاضي، أحكام ملكية الأسرة في القانون المدني الأردني. مرجع سابق، ص ١٩.

(٢٢) مفلح عواد القضاة، البينات في المواد المدنية والتجارية: دراسة مقارنة. دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠٠٧، ص٩٣.

(٢٣) عباس العبودي، شرح قانون الإثبات. د.م: دار الكتب للطباعة والنشر. ١٩٩٧، ص٥٠؛ مفلح عواد القضاة، البينات في المواد المدنية والتجارية: دراسة مقارنة. دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠٠٧، ص٧٦.

وقد عرفت "المادة الأولى من القانون الدبوي بشأن الملكية العائلية ٢٠٢٠/٩ بأن عقد الملكية العائلية هو: "اتفاق يتم إبرامه بين أفراد العائلة، الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة، يتم بموجبه تنظيم الملكية العائلية بوصفها مالًا شائعًا بينهم، وكذلك تحديد كيفية إدارة هذه الملكية".

وبذلك تنشأ "ملكية الأسرة حصرًا باتفاق وإرادة أعضاء العائلة الواحدة، وتكون باتفاق كتابي يجمع إرادات أعضائها، في حين نجد أن أسباب الملكية الشائعة متعددة، فهي تنشأ دون إرادة الأطراف المشتاعين كما في حالة الميراث وهو الفرض الغالب، ويمكن أن تنشأ بسبب العقد أو الوصية، وقد تكون بأي سبب آخر كالالتصاق أو الشفعة والتقادم".

والكتابة هنا شرط للانعقاد لا للإثبات [٢٤] لأن الكتابة ركن شكلي من أركان التصرف القانوني، وتخلف الشكل يعني أنه نقص ركن من أركانه، وانعدامه نتيجة لبطلانه [٢٥].

ويستنتج الباحث من وجوب وجود اتفاق كتابي على ملكية الأسرة، أن يكون مصير الاتفاق غير المكتوب البطلان ولو أقر به الأطراف المتعاقدون.

الفرع الثالث

أن تكون مدة ملكية الأسرة محددة

يجب "ألا تزيد مدة ملكية الأسرة على (١٥) سنة، وهذا ما نصت عليه المادة (١١٨٤) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي [٢٦]، وكذلك المادة (٨) من القانون الدبوي بشأن تنظيم الملكية العائلية [٢٧] وبهذا تختلف ملكية الأسرة عن الشيوع العادي، حيث لا يجوز الاتفاق على البقاء فيه لأكثر من (٥) سنوات".

---

(٢٤) مفلح عواد القضاة، البينات في المواد المدنية والتجارية: دراسة مقارنة. دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠٠٧، ص٧٦.

(٢٥) عباس العبودي، شرح قانون الإثبات. د.م: دار الكتب للطباعة والنشر. ١٩٩٧، ص١٠١.

(٢٦) "نصت المادة (١١٨٤) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي على أنه:"

١. "يجوز الاتفاق على إنشاء ملكية الأسرة لمدة لا تزيد على خمس عشرة سنة، على أنه يجوز لكل شريك أن يطلب من المحكمة الإذن في إخراج نصيبه من هذه الملكية قبل انقضاء الأجل المتفق عليه إذا وجد مبرر قوي لذلك".

٢. "وإذا لم يكن للملكية المذكورة أجل محدد كان لكل شريك أن يخرج نصيبه منها بعد ستة أشهر من يوم إعلان الشركاء برغبته في إخراج نصيبه".

(٢٧) "نصت المادة (١/٨) من قانون الملكية العائلية في إمارة دبي رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م على أنه": " أ) تحدد مدة عقد الملكية العائلية باتفاق الشركاء، على ألا تزيد هذه المدة على (١٥) خمس عشرة سنة، ويجوز تجديد مدة عقد الملكية العائلية بإجماع الشركاء للمدة التي يتفق عليها بينهم، على ألا تزيد هذه المدة في كل مرة يتم فيها تجديد العقد على (١٥) خمس عشرة سنة".

يتضح من "خلال النصين السابقين أن ملكية الأسرة لا تنشأ إلا باتفاق صريح بين أفراد الأسرة الواحدة، على ألا تزيد مدتها عن (١٥) سنة، وإذا اتفق الأعضاء على مدة تزيد على (١٥) سنة انقضت إلى هذا الحد. ولكن يجوز بعد انقضاء المدة أن يتفق على تجديدها، وإذا اتفق على مدة جديدة قبل انتهاء المدة السارية حسبت المدة الجديدة من وقت الاتفاق، وإذا لم تجدد المدة بعد انقضائها، ولم يطلب أيٌّ من الشركاء القسمة بقي شيوعًا عاديًا لا ملكية أسرة [٢٨]، أي أنه يجوز تجديد ملكية الأسرة مرة ثانية وثالثة قبل انقضائها، وهذا التجديد لا يكون إلا بعد انقضاء المدة السارية."

ولا يجوز "للشريك أن يطلب القسمة قبل انقضاء المدة المتفق عليها، غير أن المشرع قدَّر أنه قد يطرأ أثناء هذه المدة ما يجعل أحد الشركاء في حاجة إلى إخراج نصيبه. ولهذا أجاز لكل شريك أن يطلب من المحكمة الإذن له في إخراج نصيبه من هذه الملكية قبل انقضاء الأجل المتفق عليه، إذا وجد مبرر قوي لذلك، كما لو وقع بينه وبين أعضاء الأسرة خلافٌ لا أمل في تسويته [٢٩] "، وفي هذا تختلف ملكية الأسرة عن الشيوع العادي الذي لا يجوز الاتفاق على البقاء فيه دون قسمة لمدة تجاوزت خمس سنوات [٣٠].

وأما في حالة عدم "تحديد مدة لهذه الملكية، جاز لكل شريك أن يخرج نصيبه منها بعد ستة أشهر من يوم أن يعلن إلى الشركاء رغبته في ذلك [٣١]. ولا يشترط شكلٌ خاص في الإعلان، فقد يكون إنذارًا على يد محضر، وقد يكون كتابًا مسجلًا أو غير مسجل، وقد يكون شفويًا ولكن يقع عبء إثباته على الشريك الخارج [٣٢]. وإذا أخرج أحد الشركاء نصيبه بناءً على وجود مبرر قوي، أو في حالة عدم تحديد مدة للملكية فإن هذا لا يعتبر قسمة للمال الشائع، ولذلك لا نطبق قواعد القسمة القضائية [٣٣]".

فإذا وقع الاتفاق على إنشاء ملكية الأسرة تزيد مدتها على خمس عشرة سنة انقصت المدة إلى الحد المذكور، وبالمقابل فإنه لا يوجد ما يمنع من تكرار تجديدها، بشرط أن يقع هذا الاتفاق بعد انقضاء المدة السارية، وإلا حسبت المدة الجديدة من وقت التجديد، لا من وقت انقضاء المدة السارية [٣٤].

---

(٢٨) عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية: دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري. مرجع سابق، ص٢٦٠.
(٢٩) عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية: دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري. مرجع سابق، ص٢٤٠.
(٣٠) عبد المنعم بدراوي، حق الملكية: الملكية بوجه عام وأسباب كسبها. القاهرة: مكتبة سيد عبد الله وهبه. د.ت، ص٢٤٠.
(٣١) حسن كيرة، الحقوق العينية الأصلية: أحكامها ومصادرها. الإسكندرية: منشأة المعارف. ١٩٩٥، ص٢٤٠؛ محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري، مرجع سابق، ص٤٠٠.
(٣٢) أنور العمروسي، الملكية وأسباب كسبها في القانون المدني. د.م: مطبعة محمود للنشر والتوزيع. د.ت، ص٤٧١.
(٣٣) عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية: دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري. مرجع سابق، ص٢٦٠.
(٣٤) رنا عدنان القاضي، أحكام ملكية الأسرة في القانون المدني الأردني. مرجع سابق، ص ٢٢.

وإذا حدد الشركاء أجلًا "لملكية الأسرة فلا يحق لأحد من الشركاء أن يخرج نصيبه من هذه الملكية إلا بعد انتهاء الأجل المحدد، إلا أن المشرع أجاز للشريك أن يطلب من اللجنة[٣٥] أن تأذن له بإخراج نصيبه منها قبل انقضاء الأجل المتفق عليه، وفقا للمادة (٢/٨) من القانون الدبوي بشأن تنظيم الملكية العائلية ٢٠٢٠/٩م[٣٦].

ويرى الباحث أنه استثناء من القاعدة فإذا وجد مبرر قوي يستدعي هذا الخروج؛ كوجود خلاف بين أعضاء الأسرة لا يمكن تسويته، وإذا لم يحدد الشركاء أجلًا لملكية العائلة يجوز لكل شريك أن يخرج نصيبه منها بعد ستة شهور من تاريخ تبليغ شركائه برغبته بهذا الانسحاب، وقد تكون طريقة التبليغ بكتاب مضمون"، أو بأية طريقة رسمية أخرى، ويبدأ الموعد من تاريخ وصول التحرير إلى الشركاء، أما في "ملكية الأسرة الزراعية تراعى المواعيد التي يحددها العرف الزراعي، وهنا لا يجوز للشريك أن يخرج نصيبه من ملكية الأسرة إلا بعد قطف المحصول، حتى لو امتدت هذه المدة لأكثر من ستة أشهر من تاريخ التبليغ".

(٣٥) "يقصد باللجنة في المادة الأولى من قانون تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي ٢٠٢٠/٩ بأنها: اللجنة القضائية الخاصة التي يشكلها الحاكم لتسوية المنازعات الناشئة عن عقد الملكية العائلية".

(٣٦) "نصت المادة (٢/٨) من قانون تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي ٢٠٢٠/٩م على أنه": "ب) إذا لم يكن هناك اتفاق بين الشركاء على تحديد مدة عقد الملكية العائلية، فإنه يجوز لأي شريك أن يطلب من اللجنة الإذن له في إخراج نصيبه من الملكية العائلية بعد (٦) ستة أشهر من قيامه بإشعار باقي الشركاء بشكلٍ مكتوب برغبته في ذلك".

المبحث الثاني

القواعد المنظمة لإدارة ملكية الأسرة

القاعدة العامة التي تحكم أعمال إدارة الملكية العائلية هي قاعدة الإجماع، وهي أن يجتمع كل الشركاء ويناقشون كل عمل من أعمال الإدارة، إلا إذا اتفقوا على توكيل أحدهم في أن ينفرد بالإدارة [٣٧]".

ولما كان من الصعب انعقاد الإجماع في كل مسألة من مسائل الإدارة [٣٨]، فقد انعكس ذلك على "تنظيم إدارة الملكية العائلية. حيث إن المشرع الإماراتي عرض إدارة الملكية العائلية بنص خاص يتمثل في المادة (١١٨٦) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥م وتعديلاته [٣٩]، وكذلك المشرع في إمارة دبي في قانون الملكية العائلية في إمارة دبي رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م في المواد من (١٦ - ٢١) منه."

ولحل تلك المعضلة، لجأ المشرع في إمارة دبي إلى وضع العديد من القواعد التي تكفل التوفيق بين المصالح المتعارضة، عن طريق تعيين مدير، سواء تم اختياره من بين الشركاء أنفسهم أو من الغير [٤٠].

وعليه، أتناول هذا المبحث في المطلب التالي الآتيين:

المطلب الأول: سلطة مجلس الشركاء في إدارة ملكية الأسرة.

المطلب الثاني: سلطة المدير في إدارة ملكية الأسرة.

---

(٣٧) أكرم محمود حسين، بسام مجيد سليمان، إدارة ملكية الأسرة. مجلة الرافدين للحقوق، المجلد (١٠). العدد (٣٦). ٢٠٠٨، ص ٨.

(٣٨) أنور طلبة، الملكية الشائعة، مرجع سابق، ص ٨٦؛ محمود عبد الرحمن محمد، استعمال إدارة المال الشائع: دراسة مقارنة في القانون الوضعي المصري والفرنسي والفقه الإسلامي. القاهرة: دار النهضة العربية، ١٩٩٣، ص ٧٨.

(٣٩) "يلاحظ أن المشرع الإماراتي أضاف عبارة «وزوجته» (م ٧٦ مدني)، مخالفًا في ذلك أصله القانون الأردني (م ٣٤) والقانون السوداني (م ١٩). والقانون السوري (م ٣٦). وحسنًا فعل المشرع الإماراتي في هذه الإضافة، لما يربط بين الزوجين من وشائج قوية تتيح لهم التعاون في ملكية الأسرة. وحبذا لو استعمل عبارة «زوجة» لأن العبارة الأولى – شأنها شأن عبارة عروس – تنصرف للرجل والمرأة. ويترتب على هذه الإضافة أن ملكية الأسرة تنعقد بين أحد الزوجين – لا الزوجة فقط – وأقارب الزوج الأخر".

(٤٠) "انظر م (١٦)، فقرة (أ) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي".

المطلب الأول

سلطة مجلس الشركاء في إدارة ملكية الأسرة

إن القاعدة العامة لإدارة المال الشائع تقع بإجماع الشركاء، إلا إذا تم الاتفاق على غير ذلك. الأمر الذي "نصت عليه المادة (١١٥٥) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي، واعتبرت إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفق على غير ذلك".

يدل هذا النص على أنه لا توجد استثناءات من هذا الأصل سوى ما يتفق عليه الشركاء، مع أن المشرع الإماراتي قد أورد استثناءً على هذا الأصل يخول لأغلبية معينة من الشركاء الحق في إدارة المال الشائع في نصوص تالية.

وهناك مبررات لقاعدة الإجماع تنحصر فيما يلي [٤١]:

١. "قاعدة الإجماع هي قاعدة تفرضها الطبيعة القانونية الخاصة للملكية الشائعة، فتماثل حقوق الملاك على الشيوع في الطبيعة على مال واحد، بغض النظر عن مقدار حصة كل منهم، يترتب عليه تماثل حقوقهم وسلطاتهم على المال الشائع، فليس لأحدهم حق متميز أو أقوى من حقوق باقي الشركاء، حتى يفرض إرادته عليهم باختيار الطريقة التي تروق له لإدارة المال الشائع [٤٢]".

٢. "يعتبر الشيوع حالة لا إرادية توجد رغم إرادة الشركاء؛ لأن أكثر أسباب الشيوع انتشارًا هو الميراث، فالمالك على الشيوع قد يجد نفسه بعد وفاة مورثه قد فرضت عليه حالة الشيوع دون إرادته، فقد تدعو الحاجة إلى الاستمرار فيها مدة طويلة من الزمن"، وليس من العدل أن يخضع لإرادة غيره من الشركاء، وأيًا كان مقدار حصته في إدارة ما يملكه أو التصرف فيه [٤٣].

أما الاستثناء على القاعدة العامة فهو "السماح لأغلبية الشركاء في ملكية الأسرة أن يعينوا من بينهم واحدًا أو أكثر لإدارة ملكية الأسرة. لأن اشتراط الإجماع في إدارة المال الشائع قد يعرقل استغلاله، ويحول دون الإفادة منه على الوجه المطلوب؛ نظرًا لاختلاف الشركاء في وجهات النظر، لذلك عمد المشرع إلى الاكتفاء في أعمال الإدارة والتصرف بقرار الأغلبية [٤٤]".

---

(٤١) رنا عدنان القاضي، أحكام ملكية الأسرة في القانون المدني الأردني، مرجع سابق، ص٤٣-٤٤.

(٤٢) أيمن سعد عبد المجيد سليم، سلطات المالك على الشيوع في استعمال المال الشائع واستغلاله: دراسة مقارنة. القاهرة: دار النهضة العربية، ٢٠١٣.

(٤٣) محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية: الملكية والحقوق المتفرعة عنها - أسباب كسب الملكية. مرجع سابق، ص ١٠٣.

(٤٤) طارق عبد الرؤوف صالح رزق، الوسيط في شرح القانون المدني الكويتي: حق الملكية- يشمل الأحكام العامة لحق الملكية-الملكية الشائعة. القاهرة: دار النهضة العربية. ٢٠٠٨، ص ٧٨.

ولذلك يقوم مبدأ إجماع الشركاء بإدارة المال الشائع على أساس ما لهم من حقوق متساوية في نفس الوقت، فتماثل حقوق الملاك على الشيوع في الطبيعة على مال واحد، بغض النظر عن مقدار حصة كل شريك يترتب عليه تماثل سلطاتهم على المال الشائع، فإذا استقل أحدهم بإدارة العقار الشائع كان في هذا اعتداءٌ على حقوق باقي الشركاء، فلا بد إذن من إجماعهم ليتفقوا على أي وجه تكون إدارة المال الشائع [٤٥].

فوفقًا لمبدأ المساواة بين الشركاء جميعًا، فتبرير وجود هذا المبدأ هو حماية المصالح المشتركة للشركاء على الشيوع، فكل شريك له مصالح متنوعة يرجو تحقيقها من الشيوع، وغالبًا ما تكون هذه المصالح متنافرة ومتعارضة، انطلاقًا من اختلاف أهداف كل منهم، وكما سبق القول: فإذا استقل أحدهم بإدارة المال الشائع دون بقية الشركاء للسعي إلى تحقيق مصلحته الخاصة، ولو كان على حساب بقية الشركاء، فإنه من أجل رعاية مصالح جميع الشركاء على الشيوع فلا بد من إشراكهم جميعًا في إدارة المال الشائع.

وعلى الرغم من الأصل المتقدم بشأن مبدأ الإجماع بإدارة المال الشائع، يبقى أمر تحقيقه تحيط به صعوبات تعذر إجماع الشركاء نظرًا لتعارض أهدافهم الخاصة، فقد يعترض أحد الشركاء على قرار اتخذه باقي الشركاء باستغلال المال الشائع في غرض معين فيعطل استغلال المال الشائع، وهذا إهدار لمصلحة الأغلبية وضياع لفرص قد تكون مواتيه لاستغلال المال والانتفاع به على خير وجه [٤٦]، وظاهر في حال تعذر إجماع الشركاء على طريقة معينة لإدارة المال الشائع أنه يعرقل استغلاله ويحول دون الإفادة منه على الوجه الأكمل لاختلاف الشركاء في وجهات نظرهم وتضارب أهوائهم، وتنازع رغباتهم وتعدد آرائهم في إدارة المال الشائع، ولذا كان الشيوع من الأوضاع غير المرغوب فيها، وقد نظم القانون المدني الأردني الملكية الشائعة تنظيمًا دقيقًا اعتد فيه بإدارة أغلبية الشركاء [٤٧]، وعالج الصعوبات التي تواجه الشركاء، وتحول دون الانتفاع واستغلال المال الشائع الاستغلال الأمثل.

يستنتج الباحث مما تقدم أن قاعدة الإجماع، قاعدة تفرضها الطبيعة القانونية للملكية العائلية، فتماثل حقوق الملاك المشاعين في الطبيعة على مال واحد، بغض النظر عن مقدار حصة كل منهم يترتب عليه تماثل حقوقهم وسلطاتهم على الأموال الداخلة في هذه الملكية، فليس لأحدهم حق متميز أو أقوى من حقوق شركائه الآخرين حتى يفرض إرادته عليهم باختيار الطريقة التي تروق له لإدارة هذه

(٤٥) محمود عبد الرحمن محمد، استعمال إدارة المال الشائع: دراسة مقارنة في القانون الوضعي المصري والفرنسي والفقه الإسلامي. مرجع سابق، ص٧٣.

(٤٦) محمود عبد الرحمن محمد، استعمال إدارة المال الشائع: دراسة مقارنة في القانون الوضعي المصري والفرنسي والفقه الإسلامي. مرجع سابق، ص٧٤.

(٤٧) محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني. عمان: مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع. ٢٠١٩، ص ١١٩.

الملكية. وإذا كان تماثل حقوق الشركاء المشاعين في الطبيعة على مال واحد يفرض ضرورة موافقتهم المسبقة للقيام بأي عمل من أعمال إدارة الملكية، إلا أن تطبيق قاعدة الإجماع بصورة مطلقة قد يؤدي إلى الإضرار بالمصلحة المشتركة للشركاء، والتي وجدت هذه المصلحة لحمايتها، فيكفي أن يكون من بين الشركاء الأعضاء في الملكية العائلية واحدا فقط غير مكترث بإدارة هذه الملكية؛ وذلك لضآلة حصته فيها أو ربما لسوء نيته، فيستطيع برفضه أن يشل حركة إدارة الملكية العائلية، وفي هذا إضرار كبير بمصلحة سائر الأعضاء الآخرين فيها.

"ويستثنى من قاعدة الإجماع أن المشرع قد سمح لأغلبية الشركاء أن تقوم بإدارة ملكية الأسرة، وفرَّق في مقدار الأغلبية على حسب ما إذا كان العمل يتعلق بالإدارة العادية أو الإدارة غير العادية"(٤٨).

ولا بد لنا من توضيح المقصود بأعمال الإدارة العادية وأعمال الإدارة غير العادية، لذلك أتناول هذا المطلب في نقطتين؛ أعمال الإدارة المعتادة (**أولًا**) وأعمال الإدارة غير المعتادة (**ثانيًا**).

أولًا: أعمال الإدارة المعتادة:

"يقصد بأعمال الإدارة المعتادة: هي الأعمال اللازمة للحصول على ثمار المال الشائع ومنتجاته دون إحداث تغيير أساسي فيه، أو تعديل الغرض الذي أعد له (٤٩)".

وقد أشار "المشرع الإماراتي إلى حق أغلبية الشركاء في إدارة المال عندما قرر في المادة (١١٥٦) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي أن يكون رأي أغلبية الشركاء في إدارة المال ملزمًا للجميع، وتعتبر الأغلبية بقيمة الأنصبة".

ويتضح للباحث من خلال النص السابق أن ما يستقر عليه أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة العادية يكون ملزمًا للجميع، وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصبة.

ثانيًا: أعمال الإدارة غير المعتادة:

المقصود بأعمال الإدارة غير المعتادة تلك الأعمال التي يقصد بها إدخال تعديلات في الغرض الذي أعد له المال الشائع، وذلك في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال؛ كتحويل الأرض الزراعية إلى أرض للبناء وللاستغلال الصناعي، أو تحويل مطعم إلى مقهى، أو تحويل الأرض الزراعية إلى حدائق،

(٤٨) بسام مجيد سليمان العباجي، ملكية الأسرة: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص ١٤٧.

(٤٩) أيمن سعد عبد المجيد سليم، سلطات المالك على الشيوع في استعمال المال الشائع واستغلاله: دراسة مقارنة. مرجع سابق، ص ٢٢٧.

أو إعادة بناء منزل لجعله صالحا للاستغلال والاستثمار [٥٠]، أو حفر بئر في أرض زراعية [٥١]، والإدارة غير المعتادة هي التي تخرج بالمال عن الغرض المخصص له [٥٢].

وهو ما "أقرته المادة (١/١١٥٧) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي؛ فيحق للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع لتحسين الانتفاع بهذا المال إجراء التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة".

كما إن الفقرة ٢ من المادة ١١٥٧ أضافت أمورًا إجرائية يجب مراعاتها لصحة هذه الأعمال، وهي تبليغ الرافض من الشركاء لهذه الأعمال أو الساكت، ثم الانتظار لشهرين.. إلخ.

يتضح للباحث من خلال النص السابق أن للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع إجراء التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له، لتحسين الانتفاع بالمال الشائع.

المطلب الثاني

سلطة المدير في إدارة ملكية الأسرة

سمح المشرع الإماراتي لأغلبية الشركاء أن يعينوا مديرًا، ويصح أن يكون هذا المدير واحدًا أو أكثر، والأغلبية المطلوبة هي أغلبية الحصص وليس أغلبية الأشخاص، فالشريك الذي يملك هذه الأغلبية له الانفراد بإدارة المال الشائع الإدارة المعتادة [٥٣].

"وسلطة المدير في الملكية العائلية أوسع بكثير من سلطة المدير في الشيوع العادي. فالملكية العائلية لا تقتصر على أعمال الإدارة العادية، بل تشمل القيام بأعمال الإدارة غير العادية [٥٤]".

وقد أكدت "المادة (١١٨٦) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على ذلك، فيمكن لأصحاب أغلبية الحصص في ملكية الأسرة أن يعينوا من بينهم واحدًا أو أكثر لإدارة المال المشترك "[٥٥].

ويتضح للباحث من "النص السابق أنه يجوز لأغلبية الشركاء وفقًا لقيمة الأنصبة أن يعينوا من بينهم مديرًا أو أكثر لإدارة الملكية العائلية، وقد سبقت الإشارة إلى أن سلطة المدير في الملكية العائلية

---

(٥٠) محمود السيد عبد المعطي خيال، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني القطري. القاهرة: دار النهضة العربية. ٢٠١٥، ص٨٤. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها. الإسكندرية. دار الجامعة الجديدة. ١٩٩٧، ص ٨٩.

(٥١) محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني. مرجع سابق، ص ٣٧٣.

(٥٢) أنور طلبة، الملكية الشائعة. مرجع سابق، ص ١٢٠.

(٥٣) عبد المنعم بدراوي، حق الملكية: الملكية بوجه عام وأسباب كسبها. مرجع سابق، ص ٢٤١.

(٥٤) رنا عدنان القاضي، أحكام ملكية الأسرة في القانون المدني الأردني. مرجع سابق، ص ٤٥.

(٥٥) "ويقابلها نص المادة (٨٥٤) من القانون المدني المصري بالقول بأن": "١- للشركاء أصحاب القدر الأكبر من قيمة الحصص أن يعيّنوا من بينهم للإدارة واحدًا أو أكثر، وللمدير أن يدخل على ملكية الأسرة من التغيير في الغرض الذي أعدّ له المال المشترك ما يحسن به طرق الانتفاع بهذا المال، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك".

واسعة، وأنه يقوم بأعمال الإدارة العادية وأعمال الإدارة غير العادية، إلا أنه لا بد من التنبيه إلى أن المدير أو المديرين الذين يختارهم الشركاء يجب أن يكونوا من الشركاء أنفسهم، فلا يجوز أن يكون المدير أجنبيًّا، كما هو في الشيوع العادي [٥٦]".

وهنا لا بد لنا من التمييز بين حالتين [٥٧]: الأولى: إذا كانت سلطات المدير محدودة وتم الاتفاق عليها من قبل الشركاء، ففي هذه الحالة لا تخرج سلطات المدير عن هذا الاتفاق.

أما الحالة الثانية فهي حالة عدم وجود اتفاق على تحديد سلطات المدير، ففي هذه الحالة يتمتع المدير بسلطات واسعة تشمل أعمال الإدارة العادية وأعمال الإدارة غير العادية التي سبق توضيحهما.

وقد "بينت المادة (٢/١١٨٦) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي كيفية عزل المدير بذات الطريقة التي عين بها، كما يجوز للقاضي عزله بناءً على طلب أي شريك إذا وجد سبب قوي يبرر ذلك[٥٨]".

فمن خلال هذا النص **يتضح للباحث** "أنه يجوز عزل المدير بذات الأغلبية التي تم تعيينه بها، كما يجوز للمحكمة عزل المدير بناءً على طلب أيٍّ من الشركاء في حالة وجود مبرر معقول لطلب هذا العزل؛ كأن يصدر منه خطأ جسيم [٥٩]".

وسلطة المدير في الملكية العائلية مقيدة بشرطين؛ هما:

أولًا: أنه لا يمكن إدخال تعديلات في الملكية العائلية ذاتها، بأن يبدل أموالًا أخرى في بعض أموالها، ولكن كل ما يملكه هو التعديل في الغرض الذي أعد له المال، لا التعديل في المال ذاته.

ثانيًا: "لا يجوز للشركاء بالأغلبية العادية أن يقيدوا من سلطات المدير الواسعة؛ سواء عند تعيينه أو بعد تعيينه، كأن يقصرونها على الإدارة العادية، أو أن يشترطوا موافقة الأغلبية على الإدارة غير العادية [٦٠]".

"فاتفاق الشركاء على تعيين مدير المال الشائع من أفضل الطرق لتجنب المشاكل والصعوبات التي تنتج عن الشيوع، وأخذت معظم التشريعات بذلك حرصًا منها على توفير الاستقرار بين الشركاء في المال الشائع، وتجنيبًا لهم من الوقوع في منازعات حول كيفية إدارته. فإذا اتفق الشركاء جميعًا أو الأغلبية على تعيين مدير للمال الشائع يكون المدير وكيلًا عن الشركاء جميعًا، ولو كان تعيينه قد تم

(٥٦) أحمد محمود خليل، إدارة المال الشائع والتصرف فيه. مرجع سابق، ص ٤٣.
(٥٧) رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها. مرجع سابق، ص ١٥٤.
(٥٨) "يقابلها نص المادة (٢/٨٥٤) من القانون المدني المصري بالقول بأن:" المادة (٨٥٤):" ٢- ويجوز عزل المدير بالطريقة التي عيّن بها ولو اتفق على غير ذلك، كما يجوز للمحكمة أن تعزله بناءً على طلب أي شريك إذا وجد سبب قوي يبرر هذا العزل".
(٥٩) أنور العمروسي، الملكية وأسباب كسبها في القانون المدني. مرجع سابق، ص ٤٧٥. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها. مرجع سابق، ص ١٥٥.
(٦٠) رنا عدنان القاضي، أحكام ملكية الأسرة في القانون المدني الأردني. مرجع سابق، ص ٥٥.

بمعرفة أغلبية الشركاء، فإن رأى الأغلبية يسري على رأي الأقلية المعترضة، ولا يعتد باعتراضها، فيعمل المدير لمصلحته ومصلحة باقي الشركاء جميعًا، وتنصرف آثار أعماله له ولباقي الشركاء".

وبذلك يعد المدير الذي تم تعيينه بالأغلبية وكيلًا عن الشركاء، وتسري تصرفاته عليهم في حدود سلطته التي نص عليها القانون وحددها الاتفاق. وأيضًا للأغلبية التي عينت المدير الحق في عزله وبنفس الطريقة التي تم تعيينه بها ولو اتفق على غير ذلك (م (١٠٦٤) مدني أردني، م (٨٥٤/ ٢) مدني مصري)، وللأقلية أو لأي شريك أن يطلب من المحكمة عزل المدير إذا وجد سبب قوي يبرره، كما لو كان المدير سيء الإدارة أو يعمل لمصلحته الخاصة أو صدر منه خطأ جسيم.

"فإذا لم يتفق الشركاء على تعيين مدير وقام أحدهم بأعمال الإدارة وعلم باقي الشركاء دون اعتراض منهم اعتبر الشريك وكيلًا عنهم، ويلتزم الوكيل بتقديم حساب عن إدارة عمله وحساب المبالغ التي قبضها على ذمة موكله، ويلتزم بأن يرد ما في يده من أموال للموكل؛ أي الإيراد الصافي المستحق للموكل في فترة الإدارة [٦١]"، وفي حالة إساءة المدير إدارته لباقي الشركاء والإضرار بمصالحهم؛ كأن يقوم باستعمال المال لمصلحته الخاصة، وهو يتطلب اتخاذ إجراء وقتي لمنعه من الاستمرار بإيقاع الضرر بالشركاء، ويكون الإجراء الوقتي برفع دعوى الحراسة المستعجلة لتعيين حارس يتولى إدارة المال الشائع مؤقتًا لحين أن يتم الفصل في الدعوى الموضوعية.

وتسري قواعد الوكالة في العلاقة بين المدير والشركاء، وفي العلاقة بينهم وبين الغير، وتطبق كذلك الأحكام الخاصة بإدارة الملكية الشائعة، ومن ثم فإن هذه الأحكام تطبق إذا لم يعين الشركاء مديرًا طبقًا للقواعد الخاصة المذكورة.

ويجمل الباحث القول بأنه: يلاحظ أن سلطة المدير في إدارة الملكية العائلية أوسع من سلطة المدير في الشيوع العادي من وجهين:

١-"فهي أولًا لا تقتصر على أعمال الإدارة العادية، بل تتناول أيضًا القيام بأعمال الإدارة غير المعتادة. وقد سبق أن رأينا أن التغيير في الغرض الذي أُعد له المال الشائع شيوعًا عاديًا لا يمكن أن يتم إلا بموافقة الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع".

٢-ليس للأقلية أن تتظلم من إدارة المدير الإدارة غير المعتادة، بل إن الأغلبية نفسها تحرم من الاعتراض على إدارته هذه، إذ لم تكن قد عمدت إلى تحديد سلطاته في اتفاق خاص.

وللأغلبية التي عينت المدير أن تعزله بالطريقة ذاتها التي عين بها، كما أن للأقلية أن تطلب من المحكمة عزل المدير، إذا وجد مسوغ قوي لذلك، كما لو كان سيء الإدارة.

---

(٦١) أنور طلبة، الملكية الشائعة. مرجع سابق، ص ١١٣، قرار محكمة النقض المصرية ١١/ ٤/ ١٩٧٢، س ٢٦، ص ٦٨٧.

المبحث الثالث

التنظيم الخاص بحفظ ملكية الأسرة

فقد سمح المشرع الإماراتي لكل مالك مشتاع بالحق في القيام بأعمال الحفظ للأموال المكونة لملكية الأسرة، بوصفه أحد مظاهر إدارتها، وذلك دون الحاجة إلى موافقة بقية الشركاء [٦٢].

وقد أحال المشرع الإماراتي الحالات التي لم يتناول تنظيمها وفق القواعد المنظمة لملكية الأسرة إلى قواعد الملكية الشائعة وقواعد الوكالة، وهذا ما أكدته المادة (١١٨٧) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي التي تنص على أنه:" فيما عدا القواعد السابقة تطبق قواعد الملكية الشائعة وقواعد الوكالة وأحكام التركة على ملكية الأسرة ". وعليه سأتناول ماهية أعمال الحفظ (أولًا)، وسأتناول نفقات الحفظ والإدارة (ثانيًا).

المطلب الأول

ماهية أعمال الحفظ

يقصد بأعمال الحفظ كل عمل مادي أو تصرف قانوني يهدف إلى إنقاذ المال الشائع من خطر وشيك الوقوع، دون أن يعرض المصلحة المشتركة لمجموع الشركاء لضرر كبير [٦٣].

وقد أشار المشرع الإماراتي لأعمال الحفظ عندما قررته المادة (١١٥٨) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي بالنص على أن: "لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يحفظ المال المشترك، ولو كان بغير موافقة باقي الشركاء".

وهو نفس مضمون المادة (١٠٣٦) من القانون المدني الأردني عندما أشارت أن "لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يحفظ المال المشترك، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء"[٦٤].

---

(٦٢) أيمن سعد عبد المجيد سليم، سلطات المالك على الشيوع في استعمال المال الشائع واستغلاله، مرجع سابق، ص٢٨٠.

(٦٣) أنيس منصور المنصور، شرح أحكام قانون البينات الأردني: وفقا لآخر التعديلات بأحدث الاجتهادات القضائية الصادرة عن محكمة التمييز. عمان: إثراء للنشر. ٢٠١١، ص٤٩.

(٦٤) تقابلها المدة (٨٣٠) من القانون المدني المصري التي تنص على أن "نفقات إدارة المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة عن الشيوع أو المقررة على المال يتحملها جميع الشركاء؛ كلٌّ بقدر حصته ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك".

يتضح لنا من خلال النص السابق أن أموال الملكية الشائعة بحاجة لاتخاذ أعمال معينة تكون لازمة لحفظه، لذلك أعطى المشرع لكل شريك الحق في أن يتخذ ما أراد من هذه الأعمال دون حاجة إلى موافقة الشركاء. فلا تطبق قاعدة الإجماع أو الأغلبية على حفظ المال؛ لأن حفظ المال واجب قانوني فرضه المشرع على كل شريك (٦٥).

والعلة في هذه القاعدة أن حق الشريك على الشيء الشائع يخوله للقيام بكافة الأعمال، إلا ما كان فيه مساس بحقوق الآخرين، وليس في أعمال الحفظ مساس بحقوقهم، فله حق القيام بها ولو عارض بقية الشركاء، وعلى ذلك فإن الشريك يقوم بأعمال الحفظ باعتباره صاحب حق يرد على المال الشائع بأكمله، فلا ينحصر في جزء معين، ولذلك تعود منفعة هذه الأعمال على الشيء بأكمله فيستفيد سائر الشركاء (٦٦).

وأعمال الحفظ في القانون عكس أعمال الإدارة، فأعمال الإدارة تتطلب موافقة الشركاء، أما أعمال الحفظ فيحق للشريك القيام بها دون موافقة الشركاء، حتى ولو اعترضوا عليها؛ لأنها تحقق مصلحة عامة (٦٧).

وأعمال الحفظ قد تكون مادية؛ كالصيانة وجني الثمار قبل أن تتلف إذا كان المحل بستانًا، أو قد تكون من قبيل الأعمال القانونية أو باتخاذ إجراءات أو رفع دعوى؛ كرفع دعوى الحيازة إذا كانت أموالها في حيازة شخص أجنبي من الغير، أو كما لو قام بدفع الضرائب والرسوم. وإذا قام الشريك بأعمال الحفظ بموافقة باقي الشركاء دون اعتراض منهم كان وكيلًا عنهم بموجب اتفاقية صريحة، أما لو قام الشريك بأعمال الحفظ وبعلم الشركاء، ولم يتم الاعتراض من قبلهم يعتبر في هذه الحالة وكيلًا عنهم بموجب نيابة ضمنية (٦٨).

أما إذا قام بهذه الأعمال شخص ليس شريكًا في ملكية الأسرة، فيرجع هذا الأجنبي على جميع الشركاء بدعوى الفضالة (٦٩).

ويثبت حق القيام بأعمال الحفظ لكل شريك أيًا كان مقدار حصته، وسواء أكان لملكية الأسرة مدير أم لم يكن (٧٠).

---

(٦٥) السيد محمد السيد عمران، الملكية في القانون المدني المصري، بدون دار نشر، مصر، ١٩٩٣، ص١٦٦.
(٦٦) نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر. ٢٠٠٦، ص١١٧.
(٦٧) محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري، مرجع سابق، ص٣١٥.
(٦٨) عبد الرازق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج ٨، مرجع سابق، ص١٠٦٢.
(٦٩) عبد المنعم بدراوي، حق الملكية: الملكية بوجه عام وأسباب كسبها، مرجع سابق، ص١٥١.
(٧٠) أنور طلبة، الملكية الشائعة، مرجع سابق، ص١٣٠.

المطلب الثاني

نفقات الحفظ والإدارة

نصت المادة (١١٥٩) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أن: "نفقات إدارة المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة عن الشيوع أو المقررة على المال يتحملها جميع الشركاء؛ كلٌّ بقدر حصته".

وكذلك المادة (١٠٣٧) من القانون المدني الأردني نصت على أن "نفقات إدارة المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه سائر التكاليف الناتجة عن الشيوع أو المقررة على المال يتحملها جميع الشركاء؛ كلٌّ بقدر حصته"(٧١).

ويتضح من خلال النصوص السابقة أنه إذا قام أحد الشركاء بأعمال الحفظ والإدارة أو غيرها من الالتزامات الواردة في المادة (١١٥٩) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي والمقارن فإن جميع الشركاء يتحملون هذه النفقات؛ كلٌّ حسب حصته في مال الملكية العائلية؛ لأن المنفعة الناتجة عن هذه الأعمال تعود على الشيء بأكمله فيستفيد منها سائر الشركاء، وأن التزام الشريك بالاشتراك في التكاليف والنفقات الناتجة عن مال الملكية العائلية هو التزام عيني سببه الاشتراك في الملكية العائلية، ولمن قام بها من الشركاء الرجوع على باقي الشركاء؛ كلٌّ بقدر حصته، إلا أنه يجوز الاتفاق بين الشركاء على نسبة أخرى لتوزيع هذه النفقات، أو أن يعفى أحدهم منها أو من بعضها(٧٢).

فكل شريك ملزم بتحمل نصيبه من النفقات المشتركة؛ لأن كل شريك يعتبر مالكًا للمال الشائع، فمن البديهي أن تقسم تكاليف هذا المال عليهم جميعًا؛ كلٌّ بقدر مال الملكية العائلية، وبالتالي تقسم هذه التكاليف عليهم؛ كلٌّ بقدر حصته، وهي النفقات التي صرفت في ترميم المال وصيانته، أو مصروفات الضرائب وغيرها من التكاليف (٧٣).

أما فيما يتعلق بالنفقات الكمالية التي ينفقها أحد الشركاء على المال الشائع فلا يحق له الرجوع بها على بقية الشركاء؛ لأنها غير ضرورية، إلا إذا حصل على موافقتهم على إنفاقها صراحة أو ضمنًا (٧٤).

---

(٧١) تقابلها المادة (٨٣١) من القانون المدني المصري.
(٧٢) طارق عبد الرؤوف صالح رزق، الوسيط في شرح القانون المدني الكويتي، حق الملكية، مرجع سابق، ص٩٠.
(٧٣) علي هادي عبيدي، الوجيز شرح القانون المدني الحقوق العينية، عمان، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع. ٢٠٠٨، ص٥٨.
(٧٤) محمد حسن قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية: الجزء الأول حق الملكية. بيروت، لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٤، ص١٦٢.

أما إذا نتج عن الإدارة تلف المال بسبب خطأ المدير وحده، كان عليه إصلاحه عينًا أو تعويضه بالمال، ولا يعد ذلك عملًا من أعمال الحفظ، وإنما رفع الضرر عينًا عن المضرورين، فلا يجوز له حينئذ الرجوع بنفقات الإصلاح على باقي الشركاء [٧٥].

إلا أن كل شريك يستطيع أن يتخلص من النفقات إذا تخلى عن حصته في المال الشائع؛ لأن القاعدة العامة تجيز التخلي عن حصته في المال الشائع، فيكون لصاحب هذا الحق أن يتخلص حينئذٍ من الالتزامات التي يتحملها بسبب الشيء محل الحق، فإذا تخلى الشريك عن حصته آلت هذه الحصة إلى الشركاء الآخرين؛ كلٌّ بقدر حصته. أما إذا كان المال عقارًا وجب هذا التخلي كي تنتقل الملكية إلى الشركاء الآخرين. إلا أنه يمتنع على الشريك أن يتخلى كي يتخلص من النفقات إذا كانت حاجة المال إلى هذه النفقات ترجع إلى خطأ من جانبه، إذ عليه في هذه الحالة أن يتحملها وحده [٧٦].

وهنا لا بد لنا أن نميز بين أعمال التحسين وأعمال الحفظ؛ إذ لا تعتبر أعمال التحسينات من قبيل أعمال الحفظ، إلا أنها تعتبر من قبيل أعمال الإدارة غير العادية، وعلى ذلك يمتنع على الشريك ولو كان مالكًا لأكثرية السهام أن يقوم قبل إبلاغ شركائه بما اعتزم إجراءه من تحسينات، ففي حالة قيام الشريك بأعمال التحسينات فلا يتقاضى قيمة ما أنفق؛ لأن أعمال التحسينات من الأعمال التي لا يكون لها حاجة ملحة؛ كإقامة حمام سباحة في حديقة المنزل المشترك [٧٧].

يتضح للباحث أن المقصود بإدارة المال الشائع (الملكية العائلية) هو مجموعة الأعمال التي يقوم بها الشركاء على الشيوع؛ إما في حال إذا كانوا مجتمعين أو كانوا منفردين، ويكون الهدف الأساسي من هذه الأعمال هو صيانة وحفظ هذا المال من الضياع أو التلف، والمراقبة والإشراف على جميع ضروراته.

فأعمال الإدارة هي ما تعلقت بصيانة المال وحفظه واستغلاله دون التصرف فيه. وحفظ هذا المال حق لكل شريك، وله أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لذلك؛ كالترميم والصيانة ورفع دعاوى الحياة، ولقد نصت المادة (١١٥٨) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي بقولها: "لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يحفظ المال المشترك، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء".

---

(٧٥) أيمن سعد عبد المجيد سليم، سلطات المالك على الشيوع في استعمال المال الشائع واستغلاله، مرجع سابق، ص٣٠٠. السيد عبد الوهاب عرفة، الملكية الشائعة وإفرازها بالبيع أو القسمة وقسمة المال الشائع وإدارته، وإدارته "إدارة معتادة - إدارة غير معتادة" والتصرف فيه "شائع أو مفرز" ودعوى الفرز والتجنيب "دعوى القسمة" في ضوء أحكام قضاء النقض. الإسكندرية، مصر: مكتبة الوفاء القانونية. ٢٠٢١، ص٤٨.

(٧٦) عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، مرجع سابق، ص١٧٣.

(٧٧) رنا عدنان القاضي، أحكام ملكية الأسرة في القانون المدني الأردني، مرجع سابق، ص٦٢.

فأعمال الحفظ التي يقوم بها الشريك منفردًا، قد تكون أعمالًا مادية، أو تصرفات قانونية مادية؛ كأعمال الصيانة والترميم كوضع سياج أو سور، إذا كان حفظه يتطلب لذلك، وجمع الثمار خوف أن يلحقها التلف، وقد تكون تصرفات قانونية؛ مثل رفع دعوى الاستحقاق إذا كان المال في يد غاصب، ودفع الضرائب المستحقة للدولة، وتسديد الديون المضمونة، وبرهن تأميني أو حيازي؛ وذلك لكي لا يتعرض المال الشائع للتنفيذ الجبري؛ كالبيع بالمزاد العلني.

ويعد الشريك على الشيوع أصيلًا عن نفسه، ووكيلًا عن باقي الشركاء في إدارة المال الشائع، إذا لم يعترض أحد من الشركاء على ما قام به، ويكون وكيلًا عنهم، ويرجع إليهم بدعوى الوكالة، أما قيام الشريك بهذه الأعمال دون علم الشركاء فيعتبر فضوليًا بالنسبة لباقي الشركاء، فيرجع الشريك بدعوى الفضالة، وعليه فإن أعمال الإدارة هي التي تتعلق بصيانة المال الشائع أو حفظه أو استغلاله، أما إذا خرجت هذه الأعمال عن هذا النطاق فإنها لا تعتبر من أعمال الإدارة، ويعتبر من أعمال التصرف التي تؤدي إلى إخراج المال الشائع من ملكية الشركاء، أو ترتيب حق عيني عليه[٧٨].

(٧٨) أنور طلبة، الملكية الشائعة، مرجع سابق، ص١٦٧.

الخاتمة

"تعد ملكية الأسرة صورة خاصة من صور الملكية الشائعة، والتي تتميز عنها في أن الملاك فيها يكونون من الأقارب الذين ينتسبون لأسرة واحدة. حيث إن المشرع الإماراتي عرض في نصوص خاصة تتمثل في المواد (١١٨٣-١١٨٨) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي. ويتفق هذا النوع من الملكية مع الحياة الاجتماعية والعادات والتقاليد الإماراتية. لذلك حرص المشرع الإماراتي على تنظيم هذا النوع من الملكية بطريقة اختيارية يترك فيها للأفراد حرية الاتفاق على إنشاء هذا النوع من الملكية".

وتقوم ملكية الأسرة على مظهر رئيسي هو: إدارة ملكية الأسرة، التي يقصد بها حماية الأموال المكونة لملكية الأسرة واستغلالها، أي القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمارها.

وانتهت الدراسة إلى جملة من النتائج والتوصيات على النحو التالي: -

أولًا: نتائج الدراسة:

١- تعتبر ملكية الأسرة في كلٍّ من القانونين الاتحادي والقانون في إمارة دبي صورة من صور الملكية الشائعة، وقد نظم المشرع الإماراتي أحكامها ضمن الملكية الشائعة (الشيوع الإجباري)، في حين خصص المشرع الدبوي لها قانونًا مستقلًا بذاته تحت مسمى قانون تنظيم الملكية العائلية.

٢- ملكية الأسرة ليست وليدة العصر الحديث، حيث كانت صورة سائدة قديمًا، حيث إن أفراد الأسرة الواحدة كانوا يمتلكون جميع الأشياء والأموال ووسائل العيش وأدوات الصيد ملكية مشتركة لمصلحة عموم الأسرة.

٣- الأخذ بنظام ملكية الأسرة في القانون المدني الإماراتي أمر جدير بالاهتمام لعدة مبررات أهمها: أن ما يصيب الملكية من تفتت نتيجة أحكام الميراث والانتقال يستلزم حمايته بوسائل عملية، وقد تكون ملكية الأسرة إحدى الوسائل الناجعة التي تنظم الاستغلال الأمثل، ويظهر ذلك جليًا في استغلال الشركات العائلية والعقارات.

٤- القاعدة العامة التي تحكم أعمال الإدارة لأي مال شائع، ومنها ملكية الأسرة هي قاعدة الإجماع في بعض التشريعات كالقانون المدني المصري والعراقي، وقاعدة الأغلبية كاستثناء في القانون المدني المصري، أما في قانون المعاملات المدنية الإماراتي فأجاز للشركاء أن يعينوا مديرًا أو أكثر لإدارة ملكية الأسرة.

٥- إن مسلك المشرع الإماراتي هو السماح للشركاء في ملكية الأسرة بالتحلل منها، إذا لم يكن لها أجل معين محل نقد؛ وبذلك فهو قد قضى على مزية هذه الصورة من الملكية، إذ إن مناط الاستفادة من ملكية الأسرة هو الإبقاء عليها لمدة طويلة وحدة متماسكة لتحقيق الغرض المقصود منها.

٦- يعطي المشرع الإماراتي للشريك في ملكية الأسرة الحق في إخراج نصيبه من هذه الملكية قبل انقضاء الأجل المتفق عليه في حال وجود مبرر مقبول، وذلك وفقًا لما قررته "الفقرة الثانية من المادة (١١٨٤) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي، وهو محل نظر للعلة المذكورة سلفًا".

٧- إن اشتراط المشرع الإماراتي صدور موافقتين على تصرف الشريك في ملكية الأسرة لأجنبي عنها هو أمر غير سديد، إذ إن مضمون الموافقة الأولى يغني عن الموافقة الثانية، فالشركاء حين يوافقون على تصرف الشريك إلى أجنبي إنما يوافقون بذلك ليصبح شريكًا معهم في ملكية الأسرة، حيث إن موافقة بقية الشركاء تعتبر بمثابة ركن في التصرف.

٨- إن صياغة "نص الفقرة الأولى من المادة (١١٨٥) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي جاءت معيبة وغير دقيقة، إذ إن ظاهرها يفيد أنه حتى ولو أجمع الشركاء جميعًا على القسمة فإن ذلك لن يتسنى لهم، وهذا أمر غير مقبول؛ لأن إجماع الشركاء على القسمة يضع نهاية حتمية لملكية الأسرة، بغض النظر عن المدة المتفق عليها ابتداء لبقاء هذه الملكية، ونقترح إعادة صياغة هذه الفقرة على النحو الآتي: "ليس للشريك أو لأغلبية الشركاء أن يطلبوا القسمة.....".

ثانيًا: توصيات الدراسة:

١- الحاجة الملحة لوجود تنظيم تشريعي لملكية الأسرة في قانون اتحادي مستقل، أسوة بالمشرع الدبوي، نظرًا لأهميتها البالغة، وبخاصة في مجال الشركات العائلية والعقارات.

٢- كان على المشرع الإماراتي "معالجة أحكام ملكية الأسرة في نصوص خاصة بشكل أوسع من ذلك، حيث إنه حصر الموضوع ضمن خمس مواد وهي (١١٨٣-١١٨٨) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي، إذ إنها غير كافية ويشوبها عدم الدقة والغموض".

٣- بالنسبة لنص "المادة (١١٨٣) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي لم يوضح القانون المقصود بأعضاء الأسرة الواحدة، بالمقابل نجد أن المادة (١١٨٥) من نفس القانون سمحت للشريك أن يتصرف في نصيبه لأجنبي بموافقة جميع الشركاء، حيث وسع نطاق الأسرة في هذا الصدد، لتشمل أعضاء الأسرة الواحدة والأجنبي معًا"، "وعلى هذا يجب على المشرع إعادة النظر في

هذه المواد، وتغيير مصطلح (الأسرة الواحدة)، ونقترح أن ينص على "أعضاء الأسرة أو غيرهم الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة أن يتفقوا....".

٤- يعتبر "نص المادة (١١٨٤) من قانون المعاملات المدينة الإماراتي مخالفًا للهدف والغاية التي وجدت من أجلها ملكية الأسرة. حيث إنها أجازت للشريك أن يخرج نصيبه من ملكية الأسرة قبل انتهاء المدة المتفق عليها إذا وجد مبرر قوي لذلك"، إلا أنه كان على المشرع تقييد الشركاء في مدة ملكية الأسرة، وعدم السماح لأي شريك من الشركاء إخراج نصيبه لتحقيق الهدف من ملكية الأسرة.

٥- سمح المشرع الإماراتي أن يكون أحد الشركاء أجنبيًّا، وهو استثناء من الأصل تقتضيه الضرورة إلا أنه كان على المشرع رفض هذا المبدأ وعدم الأخذ به؛ لأنه مخالف للمبدأ الذي تقوم عليه ملكية الأسرة، وهو انحصار ملكية الأسرة بين أعضاء العائلة الواحدة.

٦- دعوة المشرع الإماراتي إلى الاقتداء بالفقه الإسلامي والأخذ بالأحكام الواردة فيه المنظمة لاستعمال الأموال الشائعة في حالة غياب أحد الشركاء؛ حتى لا يتعطل استعمال المال الشائع طوال فترة غياب أحد الشركاء.

قائمة المصادر والمراجع

أولًا: الكتب

١. أبو السعود، رمضان. (١٩٩٧). *الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها*. الإسكندرية. دار الجامعة الجديدة.

٢. أحمد، عبد الخالق حسن. (١٩٩٠). *الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات: الحقوق العينية الأصلية حق الملكية*. دبي: مطابع البيان التجارية.

٣. بدراوي، عبد المنعم. (د.ت). *حق الملكية: الملكية بوجه عام وأسباب كسبها*. القاهرة: مكتبة سيد عبد الله وهبه.

٤. الجارحي، مصطفى عبد السيد. (١٩٩٨م). *ملكية الشقق*. القاهرة: دار النهضة العربية.

٥. جمال، مصطفى محمد. (٢٠٠٠م). *نظام الملكية*. الإسكندرية، مصر: دار الفتح للطباعة والنشر والتوزيع.

٦. خطاب، طلبة ومنصور، محمد نصر الدين. (٢٠٠١). *الحقوق العينية الأصلية حق الملكية في التقنين المدني المصري*. بدون دار نشر.

٧. خطاب، طلبة وهبة. (د. ت.) *حق الملكية بوجه عام أسباب كسب الملكية: دراسة مقارنة بين الشريعة والإسلامية والقانون الوضعي*. (ط. ٢). القاهرة: مكتبة عبد الله وهبة.

٨. خليل، أحمد محمود. (٢٠٠٧). *إدارة المال الشائع والتصرف فيه*. الإسكندرية: المكتب الجامعي الحديث.

٩. خيال، محمود السيد عبد المعطي. (٢٠١٥). *الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني القطري*. القاهرة: دار النهضة العربية.

١٠. رزق، طارق عبد الرؤوف صالح. (٢٠٠٨م). *الوسيط في شرح القانون المدني الكويتي: حق الملكية- يشمل الأحكام العامة لحق الملكية-الملكية الشائعة*. القاهرة: دار النهضة العربية.

١١. سرور، محمد شكري. (٢٠٠٩). *موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري*. القاهرة: دار النهضة العربية.

١٢. سعد، أحمد محمود. (١٩٩٤). *الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية: الكتاب الأول الأحكام العامة لحق الملكية*. القاهرة: دار النهضة العربية.

١٣. سليم، أيمن سعد عبد المجيد. (٢٠١٣). *سلطات المالك على الشيوع في استعمال المال الشائع واستغلاله: دراسة مقارنة*. القاهرة: دار النهضة العربية.

١٤. السنهوري، عبد الرزاق. (٢٠٠٠م). *شرح القانون المدني: الجزء الثامن حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال*. بيروت: دار إحياء التراث العربي.

١٥. سوار، محمد وحيد الدين. (٢٠٠١). *شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية*. (ط. ٢). عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع.

١٦. سوار، محمد وحيد الدين. (٢٠١٩). *حق الملكية في ذاته في القانون المدني*. عمان: مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع.

١٧. الصدة، عبد المنعم فرج. (١٩٨٢). *الحقوق العينية الأصلية: دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري*. دار النهضة العربية.

١٨. طلبة، أنور. (٢٠٠٤). *الملكية الشائعة*. الإسكندرية: المكتب الجامعي الحديث.

١٩. العباجي، بسام مجيد سليمان. (٢٠٠٩م). *ملكية الأسرة: دراسة مقارنة*. عمان، الأردن: دار الحامد للنشر والتوزيع.

٢٠. عبد البخيت، أحمد فلاح. (٢٠١٢). *الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي والقانون: دراسة مقارنة*. الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة.

٢١. عبد السلام، سعيد سعد. (٢٠٠٠). *الوجيز في الحقوق العينية الأصلية والتبعية*. القاهرة: الناشر المؤلف.

٢٢. العبودي، عباس. (١٩٩٧م). *شرح قانون الإثبات*. د.م: دار الكتب للطباعة والنشر.

٢٣. العبيدي، علي هادي. (٢٠٠٨). *الوجيز شرح القانون المدني الحقوق العينية*. عمان، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع.

٢٤. العبيدي، علي هادي. (٢٠١١). *الحقوق العينية الأصلية وفقا لقانون المعاملات المدنية في دولة الإمارات العربية المتحدة*. عمان: الآفاق المشرقة ناشرون.

٢٥. عرفة، السيد عبد الوهاب. (٢٠٢١). *الملكية الشائعة وإفرازها بالبيع أو القسمة وقسمة المال الشائع وإدارته "إدارة معتادة - إدارة غير معتادة" والتصرف فيه "شائع أو مفرز" ودعوى الفرز والتجنيب "دعوى القسمة" في ضوء أحكام قضاء النقض*. الإسكندرية، مصر: مكتبة الوفاء القانونية.

٢٦. عرفة، محمد علي. (د.ت). *شرح القانون المدني الجديد في حق الملكية*. (ط.٣).

٢٧. العطار، عبد الناصر توفيق. (١٩٩٠). *تمليك الشقق والطبقات*. (ط. ٢). القاهرة. بدون دار نشر.

٢٨. العمروسي، أنور. (د.ت.). *الملكية وأسباب كسبها في القانون المدني*. د.م: مطبعة محمود للنشر والتوزيع.
٢٩. فرج، توفيق حسن. (٢٠٠٧م). *الحقوق العينية والأصلية*. الإسكندرية، مصر: مؤسسة الثقافة الجامعية.
٣٠. قاسم، محمد حسن. (٢٠٠٤). *موجز الحقوق العينية الأصلية: الجزء الأول حق الملكية*. بيروت، لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية.
٣١. القضاة، مفلح عواد. (٢٠٠٧م). *البينات في المواد المدنية والتجارية: دراسة مقارنة*. دار الثقافة للنشر والتوزيع،
٣٢. كيرة، حسن. (١٩٩٥م). *الحقوق العينية الأصلية: أحكامها ومصادرها*. الإسكندرية: منشأة المعارف.
٣٣. محمد، محمود عبد الرحمن. (١٩٩٣). *استعمال إدارة المال الشائع: دراسة مقارنة في القانون الوضعي المصري والفرنسي والفقه الإسلامي*. القاهرة: دار النهضة العربية.
٣٤. مراد، عبد الفتاح. (١٩٩١م). *ملكية الشقق واتحاد الملاك*. القاهرة: دار النهضة العربية.
٣٥. المنصور، أنيس منصور. (٢٠١١م). *شرح أحكام قانون البينات الأردني: وفقا لآخر التعديلات بأحدث الاجتهادات القضائية الصادرة عن محكمة التمييز*. عمان: إثراء للنشر.
٣٦. منصور، محمد حسين. (٢٠٠٧). *الحقوق العينية الأصلية: الملكية والحقوق المتفرعة عنها - أسباب كسب الملكية*. الإسكندرية، مصر: دار الجامعة الجديدة.
٣٧. نبيل إبراهيم سعد، (٢٠٠٦م). *الحقوق العينية الأصلية: أحكامها- مصادرها*. الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة للنشر.
٣٨. يوسف، خالد حمدي. (٢٠٠٥م). *شرح أحكام النظام القانوني لاتحاد الملاك وملكية الطبقات والشقق: معلقا عليه بأحدث أحكام النقض*. المحلة الكبرى، مصر: دار الكتب القانونية.

ثانيًا: الرسائل العلمية والمجلات:

١. حسين، أكرم محمود وسليمان، بسام مجيد. (٢٠٠٨). إدارة ملكية الأسرة. *مجلة الرافدين للحقوق، المجلد (١٠)*. العدد (٣٦).
٢. حورية، بهياني. (٢٠١٣-٢٠١٤). *أحكام التصرف القانوني للشريك في العقار الشائع في التشريع الجزائري*. [رسالة ماجستير]. جامعة يحيى فارس.
٣. القاضي، رنا عدنان. (٢٠١٢). *أحكام ملكية الأسرة في القانون المدني الأردني*. [رسالة ماجستير] كلية الحقوق جامعة الإسراء.

٤.