

Division of Utility in Jordanian Legislation: The Possibility of Combining Temporal and Spatial Division

المهياة في التشريع الأردني إمكانية الجمع بين المهياة الزمانية والمكانية

Anan Younis^{1*}

¹Applied Science Private University, Amman, Jordan.

ARTICLE INFO

Article history:

Received 15 Jan 2018

Accepted 20 May 2018

Published 01 Jan 2020

*Corresponding author:

Applied Science Private University, Amman, Jordan.

Email: anan_laqw@hotmail.com.

Abstract

This study examines the Jordanian legal perspective on the combination of temporal and spatial division of utility in utilizing common properties to assess the efficiency of the Jordanian legal system in this context. The study begins with an introduction in which the researcher highlights the significance of the topic. The first section defines the concept of "division of utility," detailing its types and importance. The second section outlines the terms and conditions associated with the "division of utility" as well as its effects. Key findings from the study indicate that the "division of utility," understood in its true sense as the division of benefits, can resolve issues related to property management during the use of common properties. Furthermore, the study demonstrates the feasibility of combining spatial and temporal mechanisms in certain modern applications, including time-sharing contracts.

Keywords: Division of Utility, Spatial, Temporal, Common Property, Jordanian Civil Law, Common Settlement.

الملخص

ظهر جلياً العديد من الأحكام القانونية التي وضعها المشرع لتنظيم الملكية الشائعة منها قسمة المهياة، وقد تكون مكانية أو زمانية ولكل نوع أحكامه وتطبيقاته، وعلى هذا الاعتبار ألفت الدراسة الضوء على البعد القانوني للجمع بين المهياة الزمانية والمكانية على استعمال ذات المال المملوك على الشيوع بهدف تقييم كفاءة أحكام القانون الأردني في هذا الشأن، وقد جاءت هذه الدراسة في مقدمة وضح فيها الباحث أهمية الموضوع ومبحثين: حيث تعرض الأول لمفهوم قسمة المهياة وأنواعها، وأسباب اللجوء إليها فيما وضح المبحث الثاني شروط وأحكام المهياة، والآثار المترتبة عليها، وكان من أهم نتائج الدراسة كون قسمة المهياة قسمة منفعة؛ توفر إنهاء مؤقت للشيوع في المال المملوك من خلالها مع بقاء الشيوع في عين المال المشترك، وأنه من الممكن الجمع بين المهياتين المكانية والزمانية في بعض التطبيقات الحديثة ومنها موضوع عقد اقتسام الوقت (التايم شير).

الكلمات المفتاحية: قسمة المهياة المكانية والزمانية، الملكية الشائعة، القانون المدني الأردني، إدارة المال الشائع.

١. المقدمة

تعد مسألة الشيوخ في الأرض من أبرز المشاكل التي يعاني منها الشركاء خاصة في الأرض، فربما ملك كل منهم حصصاً متساوية أو غير متساوية على الشيوخ في عدد من قطع الأراضي، وربما كان الشيوخ في أرض مقام عليها أبنية، ولما كانت طرق الاقتسام تختلف حسب الحالة، في هذه الحالة يجب البحث عن نصوص القوانين الخاصة ذات العلاقة بكل نوع من هذه الأراضي، فهناك أراضي مسجلة لدى مكتب تسجيل الأراضي والتي تمت أعمال التسوية فيها بالأردن بسبب الاحتلال الإسرائيلي عام ١٩٦٧م وهذه لها قواعد خاصة، وهناك أراضي أخرى تعرف باسم أراضي المالية لم تجر عليها أية إجراءات تسجيل، ونظراً لاختلاف القوانين التي يجب تطبيقها على كل حالة؛ فإن الآثار القانونية المترتبة على ما تم ذكره سابقاً تختلف باختلاف تصنيفها عند تطبيق القوانين عليها والإجراءات الواجب إتباعها، ولذلك جاء هذا البحث الموسوم بـ: "المهياة في التشريع الأردني، إمكانية الجمع بين المهياة الزمانية والمكانية"، للتعرف على كيفية الحل القانوني لمثل هذه الخصومات، خاصة وأن هذه الحلول القانونية ستقف بوجه من يريد أن يتحايّل أو يستخدم المكر والدهاء في تضييع حقوق من يجهل طرق تطبيق هذه القواعد القانونية.

٢. مشكلة الدراسة وأسئلتها

مما سبق تتشكل مشكلة الدراسة في سؤال محوري رئيس يقول:

١. هل هناك إمكانية للجمع بين المهياة الزمانية والمكانية في التشريع الأردني؟
- ينبثق من السؤال المحوري الرئيس لمشكلة البحث الأسئلة الفرعية التالية:
١. ما مفهوم قسمة المهياة في التشريع الأردني، وما هي أنواعها في التشريع الأردني؟
٢. ما أسباب اللجوء إلى قسمة المهياة في الأردن؟
٣. ما شروط وأحكام المهياة في التشريع الأردني؟
٤. ما الآثار المترتبة على المهياة في التشريع الأردني؟
٥. هل يُمكن الجمع بين المهياة المكانية والزمانية في التشريع الأردني؟
٦. ما مثال الجمع بين المهياة الزمانية والمكانية في التشريع الأردني؟

٣. أهمية وأهداف الدراسة

٣,١ أهمية الدراسة

تنبثق أهمية هذه الدراسة من أهمية موضوع تنظيم الملكية الشائعة في الأردن نظراً للظروف الخاصة التي مرت بها الأردن وأدت إلى تفاقم هذه المشكلة والتي تم شرحها في المقدمة، وبذلك يكون لهذه الدراسة أهميتان الأولى علمية والثانية عملية.

١. **الأهمية العلمية:** تأتي الأهمية العلمية لهذه الدراسة في أنها تضيف على مدى علم الباحث إلى المكتبة العلمية دراسة خاصة حول إمكانية الجمع بين المهياتين الزمانية والمكانية كإحدى الحلول لموضوع تنظيم الملكية الشائعة في الأردن.
٢. **الأهمية العملية:** تأتي الأهمية العملية التطبيقية لهذه الدراسة للفت نظر العاملين في التشريع أو القضاء أو المسؤولين عن تنظيم الملكية الشائعة إلى إحدى القضايا الهامة في موضوع المهياة والتي ربما ساهمت ولو بفكرة بسيطة في معالجة موضوع تنظيم الملكية الشائعة في الأردن.

تهدف هذه الدراسة إلى الإجابة على السؤال المحوري الرئيس لمشكلة الدراسة والأسئلة الفرعية المنبثقة عنه، وتتلخص هذه الأهداف في النقاط التالية:

١. التعرف على مفهوم وأنواع قسمة المهايأة في التشريع الأردني.
٢. التعرف على أسباب اللجوء إلى قسمة المهايأة في الأردن.
٣. التعرف على شروط وأحكام المهايأة في التشريع الأردني.
٤. التعرف على الآثار المترتبة على المهايأة في التشريع الأردني.
٥. التعرف على إمكانية الجمع بين المهايأة المكانية والزمانية في التشريع الأردني.
٦. التعرف على مثال تطبيقي لإمكانية الجمع بين المهايأة الزمانية والمكانية.

٤. خطة الدراسة ومناقشتها

٤,١ منهج الدراسة

تقتضي طبيعة هذه الدراسة اللجوء إلى المنهج الوصفي التحليلي والمنهج القانوني.

٤,١ خطة الدراسة

وبناءً على ما سبق سيتم معالجة موضوع هذا الدراسة في مبحثين كالآتي:

- المبحث الأول: ماهية قسمة المهايأة وأنواعها، وأسباب اللجوء إليها.
- المطلب الأول: مفهوم قسمة المهايأة.
- المطلب الثاني: أنواع المهايأة وأسباب اللجوء إليها.
- المبحث الثاني: شروط وأحكام المهايأة، والآثار المترتبة عليها.
- المطلب الأول: شروط وأحكام المهايأة.
- المطلب الثاني: آثار المهايأة.
- الخاتمة: وتضمن النتائج والتوصيات.

المبحث الأول: ماهية قسمة المهايأة وأنواعها، وأسباب اللجوء إليها

الأصل أن يتم الاتفاق بين الشركاء على تنظيم كيفية الانتفاع بالمال الشائع، ولا شك أن ذلك يعد الطريقة المثلى للتوفيق بين مصالح جميع الشركاء، غير أنه بالنظر إلى تعذر مثل هذا الاتفاق في حالات كثيرة فقد واجه المشرع هذا الموضوع من خلال تقريره نظام قسمة المال الشائع قسمة مهايأة بهدف تنظيم الانتفاع بين الشركاء^(١)

^(١)، وبناءً على ذلك سيتم توضيح موضوع هذا المبحث في مطلبين، يتناول الأول تعريف قسمة المهايأة وبيان مشروعيتها، فيما يتناول المطلب الثاني أسباب اللجوء إلى المهايأة.

المطلب الأول: مفهوم قسمة المهايأة

سيتم في هذا المطلب التعرف على مفهوم قسمة المهايأة من خلال أربعة فروع، يتحدث الأول عن مفهوم المهايأة في اللغة، بينما يتحدث الفرع الثاني عن مفهوم المهايأة في القانون، وبذهب الفرع الثالث إلى التحدث عن مفهوم المهايأة في القضاء، فيما يتحدث الفرع الرابع عن مفهوم المهايأة في القضاء.

الفرع الأول: مفهوم المهايأة لغة

هياً الأمر تهيئة: أصلحه فهو مهياً، ومنه الهيئة وهي صورة الشيء وشكله وحالته، وذوي الهيئات الحسنة أي الذين يلزمون حالة وسمة واحد، لا تختلف حالاتهم بالتنقل من هيئة الى هيئة. وتهيؤوا على كذا: تملئوا والمهايأة، الأمر المتهياً عليه. والمهايأة: أمر يتهيأ القوم فيتراضون به^(٢).

الفرع الثاني: مفهوم المهايأة في القانون

نصت المادة (١٠٥٤) من القانون المدني الأردني على أن: "المهايأة قسمة المنافع وقد تكون زمانية أو مكانية ففي الأولى يتناوب الشركاء الانتفاع بجميع المال المشترك مدة تتناسب مع حصة كل منهم وفي الثانية ينتفع كل منهم بجزء معين من العين المشتركة، والأصل التاريخي للمادة: المادة (١١٧٤) من مجلة الاحكام العدلية لسنة ١٨٧٦، فيما أكدت المادة (١/١٠٥٥) من القانون المدني الأردني على أنه: "يجب تعيين المدة في المهايأة زماناً ولا يلزم في المهايأة مكاناً"، ويُفهم من هاتين المادتين أن المشرع الأردني قد حدد المهيأة الزمانية بمدة، وترك المهايأة المكانية دون تحديد، حيث ترك أمر المدة في المهايأة المكانية لاتفاق الأطراف وللقوانين الخاصة حسب طبيعة المال المشترك، وفي حال عدم الاتفاق فللمحكمة أن تعين المدة التي تراها مناسبة حسب طبيعة النزاع والمال المشترك، في حين أجاز قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة رقم (٤٨)، لسنة ١٩٥٣ في المادة الثالثة منه القسمة المكانية لمدة لا تتجاوز خمس سنوات بتراضي الأطراف، فقد نصت هذه المادة على أنه: "يجوز تأخير التقسيم لمدة لا تتجاوز خمس سنوات برضى الطرفين" ويتضح من النص السابق أن المشرع الأردني أقر المهايأة المكانية لمدة خمس سنوات، في حين أن نصوص القانون المدني الأردني أوجبت المدة في المهايأة الزمنية، ولم توجبها في المهايأة المكانية، إنما تم تحديد ذلك بموجب قانون خاص^(٣).

الفرع الثالث: مفهوم المهايأة في القضاء

جاء في قرار لمحكمة التمييز الأردنية بأنه: "المبدأ: إن قسمة المهايأة هي قسمة منافع وليس قسمة ملكية وهي جائزة وملزمة لأطرافها عملاً بالمادة (١٠٥٤) من القانون المدني ولا يرد القول بوجود تسجيلها لدى دائرة الأراضي"^(٤).

الفرع الرابع: مفهوم المهايأة في الفقه القانوني

عرّف بعض الفقه المهايأة بأنها: "قسمة مؤقتة لا تنهي حالة الشيوع، وإنما تقتصر على تنظيم الانتفاع بالشيء الشائع بحيث يحصل كل شريك على قدر من منفعته يتناسب مع حصته"^(٥)، وعرفها فقه بآخر بأنها: "هي قسمة انتفاع لا قسمة ملكية، فهي اتفاق مؤقت يُراد به تنظيم الانتفاع بالمال الشائع، ومن ثم فلا ينتهي بها الشيوع"^(٦)، كما عرّف فقه آخر: "قسمة المهايأة هي قسمة المال الشائع قسمة منفعة لا قسمة ملكية، ويقصد من ورائها تنظيم الانتفاع بالمال الشائع، ولهذا لا تنتهي بها حالة الشيوع"^(٧)، كما تم تعريف المهايأة بأنها: "هي القسمة التي تُرد على منفعة المال الشائع دون ملكيته"^(٨) فهي عبارة عن اتفاق على مقايضة كمنفعة بمنفعة^(٩)، فيما ذهب فقه آخر لتعريفها بأنها: "مقايضة انتفاع بانتفاع"^(١٠).

يُلاحظ من جميع التعريفات السابقة أنها قد أكدت على أن المهايأة لا تُنهي حالة الشيوع، بل يقتصر أثرها على تنظيم الانتفاع بالمال الشائع عن طريق إعطاء كلاً من الشركاء منفعة جزء منه إلى أجل محدود، فالشيوع يظل قائماً، ولكن تتحول أو تنقلب إلى قسمة نهائية نظراً لتناوب الشركاء الانتفاع بالمال الشائع. كما يُلاحظ من التعريفات السابقة أنها تنصب جميعاً على إبراز بعض الخصائص التي تتميز بها المهايأة وهي:

أولاً: أن المهايأة عقد كونها تتم من خلال الاتفاق بين الشركاء المتهايين، والذي يُعتبر من العقود الملزمة لأطرافها، حيث ترتب حقوق والتزامات متبادلة في ذمة كل طرف من أطرافها، فقد جاء في قرار لمحكمة التمييز الأردنية بأنه: "المبدأ: ٦- تعتبر قسمة المهايأة جائزة وملزمة لأطرافها عملاً بأحكام المادة (١٠٥٤) من القانون المدني ولا تستدعي التسجيل لدى دائرة الأراضي لأن المادة (١٦) من قانون تسوية الأراضي والمياه قد حددت وعلى سبيل الحصر التصرفات المتعلقة بالأراضي التي تمت فيها التسمية الواجب تسجيلها لدى الدائرة المذكورة و قسمة المهايأة ليست من ضمنهم"^(١١).

ثانياً: أنها من العقود الرضائية في الأصل التي لا تحتاج إلى شكلية معينة لانعقادها، حتى لو وردت على عقارات، لأن المادة (١٦) من قانون تسوية الأراضي والمياه قد حددت وعلى سبيل الحصر التصرفات المتعلقة بالأراضي التي تمت فيها التسمية الواجب تسجيلها لدى الدائرة المذكورة و قسمة المهايأة ليست من ضمنهم.

ثالثاً: أنها من العقود الواردة على المنفعة كما هو الحال في عقد الإيجار وبذلك فهي قسمة للمنافع دون الأعيان، وقد جاء في قرار لمحكمة التمييز الأردنية بأنه: "إن الشريك في قسمة المهايأة يملك حق التصرف في العقار والانتفاع به، وبالتالي فإن عقود الإيجار الصادرة عنه تُعتبر صحيحة ومنتجة لأثارها وتسري بمواجهة باقي الشركاء، وذلك سنداً لأحكام المادة (٢) من قانون المالكين والمستأجرين والمادة (١٠٥٤) من القانون المدني"^(١٢).

المطلب الثاني: أنواع المهايأة وأسباب اللجوء إليها

سيتم معالجة موضوع هذا المطلب من خلال فرعين يتحدث الأول عن أنواع المهايأة، فيما يتحدث الثاني عن أسباب اللجوء إلى المهايأة.

الفرع الأول: أنواع المهايأة

من خلال استعراض المادة (١٠٥٤) من القانون المدني الأردني سابقة الذكر نجد بأن المشرع الأردني قد عرّف نوعين من المهايأة، وذلك بناءً على طريقة الانتفاع بالمال الشائع، حيث قسم المشرع الأردني المهايأة إلى نوعين، النوع الأول اعتماداً على الزمان كمعيار للانتفاع بالمال الشائع ويطلق عليه: المهايأة الزمانية، أو بناءً على المكان كمعيار للانتفاع بالمال الشائع وتدعى المهايأة المكانية، يُضاف إلى النوعين السابقين نوعين آخرين هما المهايأة الرضائية، والمهايأة القضائية وهذا ما سنتعرف إليه في الفقرات التالية:

أولاً: المهايأة الزمانية: عرّف المشرع الأردني المهايأة الزمانية في المادة (١٠٥٤) من القانون المدني الأردني، والتي مرت معنا في المطلب الأول، ويُفيد معنى نص هذه المادة أن يتفق الشركاء المتهايين بأن ينتفعوا بالمال الشائع فيم بينهم بالتناوب، ولمدة زمنية معينة تتناسب مع حصة كل منهم في المال الشائع، فإذا كان هناك شخصان يملكان بيتاً على الشيوع، وكان الأول يملك ثلاثة أرباع البيت والثاني يملك ربعه؛ فإنه يجوز لهما أن يتفقا على أن يدفع الأول بالبيت ويستغله لمدة ثلاث سنوات، والثاني لمدة سنة واحدة وهكذا.

ثانياً: المهايأة المكانية: هي أن يتبادل الشركاء منافع المال المشترك بقسمته بينهم قسمة مؤقتة، فهي من قبيل الافراز يجمع منفعة كل من الشركاء في قطعة مفرزة من الملك الشائع وهي التي عناها المشرع الأردني في المادة (١٠٤٥) "بأن يتناوب الشركاء الانتفاع بجميع المال المشترك مدة تتناسب مع حصة كل منهم"،^{١٣} تحتاج لبيان الوقت أي لا يلزم ذكر المدة وتعيينها في المهايأة مكاناً^(١٣).

فالمهايأة المكانية هي التي فيها يتفق الشركاء على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصته في المال الشائع، نازلاً لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء، ولا يصح هذا الاتفاق لمدة تزيد على خمس سنوات، إنما يجوز بعد انقضاء الخمس سنوات أن يتفق على مدة أخرى مماثلة. فإذا لم تشترط مدة، أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد، كانت المدة سنة واحدة تتجدد إذا لم يعلن الشريك إلى شركائه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة أشهر أنه لا يرغب في التجديد.

فمن خلال مراجعة المادة (١٠٥٤) من القانون المدني الأردني سابقة الذكر نجد أن قسمة المهايأة المكانية تكون باتفاق الشركاء على الشيوع على أن يختص كل واحد منهم بجزء مفرز من المال الشائع يستعمله ويستغله، بحيث يتناسب هذا الجزء مع مقدار حصته في المال الشائع، ولا بد من موافقة جميع الشركاء في المال الشائع على إجراء قسمة المهايأة رضائياً سواء أكانت المهايأة زمانية أو مكانية^(١٤). كما لو تهيأ شخصان يملكان أرضاً على الشيوع في أن يزرع أحدهما ويزرع الآخر النصف الثاني، وكما لو تهيأ ثلاثة أشخاص يملكون بيتاً من ثلاث طبقات على أن يسكن كل واحد منهم طابق من الطوابق لمدة ثلاث سنوات.

ثالثاً: المهايأة الرضائية، والمهايأة القضائية: وربما كانت المهايأة رضائية وقد تكون قضائية، فقد نصت الفقرة الثانية من المادة (١٠٥٧) من القانون المدني الأردني على ذلك عندما نصت على أنه: "إذا تعذر اتفقت الشركاء على قسمة المهايأة جاز للمحكمة بناءً على طلب أحد الشركاء، أن تأمر بها ولها الاستعانة بأهل الخبرة إذا اقتضى الأمر ذلك، وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الأردني حول موضوع هذه المادة: "الأصل في القسمة أن يتفق أصحاب الحصص على أن يستقل كل منهم بجزء معين من الملك المشترك مقابل حصته الشائعة وإنه في بعض الأحيان يجوز أن تكون القسمة قسمة منافع، وهي المهايأة، وبما أنه إذا أقيمت دعوى القسمة بين الشركاء قد يتطلب أمر فصلها زمنياً طويلاً وبما أنه لا ضرر ولا ضرار فقد

تضمنت مادة المشروع جواز اللجوء إلى المهادية رضاءً أو قضاءً في حالة ما إذا كان يُخشى أن يُصيب أحد الشركاء، ضرر من طول الزمن لفصل قسمة التملك، وعلى هذا الأساس وضعت هذه المادة....^(١٥).

وللفقه الإسلامي رأي في المهادية القضائية، وفي المهادية بالتراضي، حيث فرق الأحناف بين المهادية القضائية، والمهادية الرضائية؛ فقالوا: المهادية بالتراضي زمانية أو مكانية عقد غير لازم وهي محتملة للفسخ كسائر العقود الجائزة ولو بغير عذر؛ وعليه لو طلب أحد الشريكين من الحامن المهادية والآخر القسمة، وكانت العيت تحتل القسمة يُجاب الثاني، لن قسمة العين أقوى من قسمة المنفعة، وأجبر القاضي الأول عنها، أما المهادية بالتقاضي عند هؤلاء فهي عقد لازم فلا يجوز لكل من الشريكين نقضها بغير عذر ما لم يصطلحا^(١٦). أما عند المالكية وفي قول للحنابلة فإن المهادية عقد لازم، فهي كالإجارة من العقود اللازمة، فليس لأحد الشركاء فسخها أو الرجوع عنها إلا إذا تراضيا على ذلك، وإن كانوا جماعة برضاهم جميعاً^(١٧)، فيما قال الشافعية: المهادية عقد غير لازم، لكل من الشريكين الرجوع عنها متى شاء ولا إجبار فيها من القاضي^(١٨)، وقال الحنابلة إن المهادية عقد غير لازم ومتى رجع أحد الشريكين انقضت المهادية لأنها عندهم معاوضة لا يُجبر عليها كالبيع، ولو طلب أحدهما القسمة كان له ذلك^(١٩)، وقد ذهب بعض الفقه إلى ما ذهب إليه المالكية، وقول الحنابلة من لزوم عقد المهادية إذا لم تفسد بسبب عدم تعيين الزمان؛ فهي عندئذ منفسخة للفساد لا لإرادة أحد الشركاء وذلك لأنه يترتب على اللزوم استقرار الشركاء وحصولهم على المنفعة بكاملها^(٢٠).

الفرع الثاني: أسباب اللجوء إلى المهادية

المهادية حسب القانون الأردني هي قسمة المنافع المملوك على الشيوع، على اعتبار ذلك ليست وسيلة لإزالة الشيوع في الملكية بقدر ما تحقق إزالة الشيوع مؤقتاً في حق الانتفاع المقرر لكل شريك في المال المملوك على الشيوع، ولعل أبرز أهداف إقرار نظام المهادية هو تسهيل عملية انتفاع الشركاء بالمال الشائع، وقد أجاز المشرع أن تتم المهادية بنوعيتها المكانية والزمانية رضائياً باتفاق جميع الشركاء. وتُعد دعوى المهادية من الدعاوى غير القابلة للتقدير وبالتالي فهي تقع ضمن الاختصاص النوعي لمحكمة البداية وهو الأمر الذي يعترض عليه البعض بحجة أن المهادية وسيلة لتسهيل الانتفاع بالمال الشائع من خلال إزالة الشيوع في الانتفاع بالمال مع البقاء الملكية الشائعة.

المبحث الثاني: أنواع المهادية

سيتم معالجة موضوع هذا المبحث في مطلبين يتحدث الأول عن شروط وأحكام المهادية، فيما يتحدث المطلب الثاني عن آثار المهادية.

المطلب الأول: شروط وأحكام المهادية

سيتم معالجة موضوع هذا المطلب في ثلاثة فروع بحيث يتحدث الفرع الأول عن شروط المهادية، أما الفرع الثاني فسوف يتحدث عن أحكام المهادية، فيما يتحدث الفرع الثالث عن الجمع بين المهاديتين (الزمانية والمكانية).

الفرع الأول: شروط المهادية

تختلف شروط المهادية باختلاف أنواعها فإذا كانت اتفاقية اعتبرت عقداً يجب أن تتوافر فيها أركانها من تراضٍ ومحل وسبب، وإذا كانت المهادية زمانية وجب تحديد المدة، وفي حالة عدم حصول اتفاق على المدة فللمحكمة أن تعين المدة التي تراها حسب طبيعة النزاع والمال المشترك^(٢١).

ويبدو أن المدة ليست من شروط صحة المهادية الزمانية وإن كانت صيغة النص بالوجوب لأن المشرع لم يرتب على عدم الاتفاق عليها احتلال عقد المهادية وإنما أجاز للمحكمة تعيينها. كما يبدو أن محكمة التمييز الأردنية قد اعتبرت قسمة المهادية المكانية من العقود الشكلية لأنها اشترطت تسجيلها في دائرة تسجيل الأراضي عندما يكون العقار الشائع واقعاً في منطقة تمت تسويتها^(٢٢).

ونرى بأن هذا الرأي ليس له سند من القانون لأن التسجيل في دائرة الأراضي شرط في التصرفات التي من شأنها نقل ملكية العقار أو ترتيب حق عيني عليه وهذا غير متحقق في المهادية التي تعد من التصرفات الواردة على المنافع، وبالتالي فهي لا تؤدي إلى نقل الملكية أو ترتيب أي حق عيني وما يؤيد هذا الرأي ما ورد في المادة (١٠٥٦) من القانون المدني الأردني من أن قسمة المهادية تخضع لاحتكار عقد الإيجار.

الفرع الثاني: أحكام المهايأة

نصت المادة (١٠٥٦) على أنه: "تخضع أحكام قسمة المهايأة من حيث جواز الاحتجاج بها على الغير ومن حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم والتزاماتهم وطرق الإثبات لأحكام عقد الإيجار إذا لم تتعارض مع طبيعة هذه القسمة"، يبدو من هذا النص أن المشرع الأردني قد اعتبر المهايأة بنوعيتها المكانية والزمانية، من حيث الطبيعة القانونية إيجاراً^{٢٣}، ولهذا أخضعها لأحكام الإيجار بالقدر الذي لا يتعارض مع المهايأة، مما يعني أن الشريك الذي تكون له نوبة الانتفاع في المهايأة الزمانية يكون بمركز المستأجر والشركاء الآخرين بمركز المؤجر، كما أنه في المهايأة المكانية يكون كل شريك بمركز المستأجر بالنسبة للجزء الذي ينتفع به وبمركز المؤجر بالنسبة للجزء الأخرى وعليه فالمهايأة هي مبادلة منفعة بمنفعة أي أن يدل الإيجار يكون منفعة وهذا أمر جائز حسب قواعد الإيجار^(٢٤)، لذا فهي تخضع لقواعد الإيجار فمثلاً من حيث الاحتجاج على الغير، لو اشترى شخص المال الشائع فإن قسمة المهايأة لا تسري بحقه إلا إذا كانت ثابتة التاريخ قبل انعقاد البيع، وانسجماً مع كون المهايأة إيجاراً فهي لا تجري في المثليات لأنها تُنفذ بالاستعمال

ومن أحكام المهايأة أنه يتبع فيها القرعة لتعيين من يبدأ بالانتفاع في المهايأة الزمانية ولتعيين الجزء الذي يختص به كل شريك في المهايأة المكانية وذلك عندما يتعدى الاتفاق^(٢٥).

الفرع الثالث: الجمع بين المهايأتين (الزمانية والمكانية)

جاء القانون بإجراء القرعة لتعيين البدء في المهايأة الزمانية وتعيين المحل في المهايأة المكانية فقد جاء في نص المادة ١٠٥٥ من القانون المدني الأردني "...وتجري القرعة لتعيين البدء في المهايأة زماناً وتعيين المحل في المهايأة مكاناً". وهنا يثور السؤال الذي يقول هل يُمكن الجمع بين المهايأتين الزمانية والمكانية يأتيان الجواب من التطبيقات المعاصرة لهذا الموضوع بأن: من أهم تطبيقات الجمع بين المهايأتين الزمانية والمكانية في الزمن الحاضر هو: "عقد التايم شير" فقد توصل عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان في بحثه المعنون: "عقد التملك الزمني، دراسة قانونية فقهية مقابلة"، إلى أن عقد التايم شير في المهايأة: "قسمة المنافع على التعاقب، والتناوب تصح بالزمان، والمكان بتراضي الشركاء، وما تقوم به شركات الاستبدال من اشتراطات غالباً ما تصب في تحقيق مصالح ورغبات جميع الأطراف بطريقة سواء"^(٢٦).

من خلال بيان نوعي المهايأة المكانية والزمانية ومن خلال دراسة إمكانية الجمع بين المهايأتين الزمانية والمكانية على النحو السابق؛ فإنه يمكن لنا أن نخلص ببعض الأمور التي توضح الفرق بينهما منها:

أولاً: المهايأة المكانية في القسمة أعدل من المهايأة الزمانية وذلك لاستواء الشريكين في زمان الانتفاع، وليس فيه تقديم لأحدهما على الآخر، أما التهايو في القسمة الزمانية فهو أكمل، لأن كل واحد من الشركاء ينتفع في نوبته بجميع المحل المشترك كالدار مثلاً فكان أكمل.

ثانياً: المهايأة الزمانية لابد فيها من ذكر الوقت وأن لكل واحد من الشريكين أن يسكن أو يستخدم الشيء المشترك في الوقت المحدد لأنها قسمة مقدرة بالزمان، ولا تكون معلومة إلا بذكر هذا الزمان، على عكس المهايأة المكانية فيكون لكل واحد من الشريكين ولاية السكنى أو الاستغلال مطلقاً، دون حاجة إلى ذكر الوقت لأنها قسمة منافع مقدرة بالمكان ومكان المنفعة معلوم، مع ملاحظة أن هذا عند جمهور الفقهاء من الأحناف والشافعية والحنابلة وبعض المالكية.

ثالثاً: وفي رأي ابن القاسم من المالكية ذكر المدة شرط في المهايأة سواء كانت زمانية كما سبق أو مكانية. وذلك لأن ذكر الزمن يعرف به قدر الانتفاع فإن لم يكن الزمن معيناً فسدت القسمة

رابعاً: ولعل ما ذهب إليه بعض فقهاء المالكية في اشتراط تحديد المدة في المهايأة بنوعيتها هو أرجح في هذا الزمان وهو أقرب لتحقيق العدل بين المتقاسمين فيجعل كل واحد منهما على بينة من أمره طول مدة المهايأة ولا يقع تحت تأثير الطمع وإمكان نقض الموثيق مما يوقع الضرر عليه.

خامساً: يرى المشرع في بعض القوانين العربية على أنه إذا استمر الوضع على ما هو عليه لمدة خمسة عشر سنة انقلبت قسمة المهايأة المكانية من مؤقتة إلى نهائية، ما لم يوجد اتفاق بين الشركاء على غير، أما المهايأة الزمانية متمثلة بعمل دورة زمنية للمال بعدد الشركاء فيه، حيث يحوز كل شريك المال كاملاً للانتفاع به مدة زمنية متفق عليها (أسبوع-شهر- سنة...) ثم يسلمه لشريكه الآخر كاملاً لينتفع به مدة مماثلة من المال تتناسب مع حصصهم فيه، وبعد انتهاء الدورة يمكن بدء دورة مهايأة إلا أنه لا يمكن تحويلها إلى قسمة نهائية على الإطلاق.

المطلب الثاني: الآثار المترتبة على المهايأة

بعد أن يصل الشركاء إلى حل للانتفاع بالمال الشائع من خلال قسمة المهايأة زمانية كانت أم مكانية، فإن تلك المهايأة سيكون لها تأثير، وهذا ما سنتعرف إليه في فرعين، حيث يتحدث الفرع الأول عن التزام الشركاء في المهايأة، فيما يتحدث الفرع الثاني عن التزامات الشريك المتهائئ أثناء فترة انتفاعه.

الفرع الأول: التزام الشركاء في المهايأة

أولاً: الالتزام بالتسليم: من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق الشركاء في المهايأة هو التزامهم بتسليم المال الشائع كله إذا كانت المهايأة زمانية وحصصة الشريك المنتفع في المهايأة المكانية، عقد المهايأة من العقود التي ترد على المنافع وحتى يحصل الشريك على المنفعة لابد أن يتسلم المال وكذلك بالنسبة للشركاء الآخرين، وقد نصت المادة ١٠٥٦ من القانون المدني الأردني إلى خضوع عقد المهايأة من حيث الأحكام والآثار لعقد الإيجار؛ إذ يسري على عقد المهايأة من حيث الآثار والإثبات والأهلية أحكام عقد الإيجار بما لا يتعارض وأحكامه. وإذا رجعا إلى أحكام عقد الإيجار نجد أن التسليم يتم وفقاً لطبيعة المال الشائع فإن كان عقاراً فالتسليم يتم بخليّة المأجور ووضعه تحت تصرف الشريك المنتفع، بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق مع سماح الشركاء لذلك الشريك بالانتفاع لهذا المال الشائع كلاً أو جزءاً دون معارضة حسب عقد المهايأة.

أما إذا كان المال منقولاً فيتم التسليم بالمناولة اليدوية أو بمجرد تسليم المفاتيح للشريك المتهائئ وفي كل الأحوال لا يتم التسليم إلا بإزالة العوائق التي تحول بين الشريك المتهائئ وبين الانتفاع بحصته الشائعة أو بالمال الشائع كله في المهايأة الزمانية سواء كان المانع المادي ناشئ من فعل بقية الشركاء أو من فعل الغير. وهذا خلاف ما ذهب إليه القانون الأردني إذ نصت م ٦٥٨ "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم".

من خلال هذا التعريف يتضح لنا أن المدة في هذا العقد من العناصر الجوهرية التي على أساسها تتحدد التزامات أطرافه، فمدة الإيجار تحدد مقدار المنفعة التي يحصل عليها المستأجر وبالتالي تحدد مقدار الأجرة التي يلتزم بدفعها. إذ ليس بإمكان المستأجر الحصول على المنفعة كلها فور انعقاد العقد، إنما يحصل عليها تدريجياً مع مرور الزمن.

ثانياً: الالتزام بالصيانة: بعد الالتزام بالصيانة من الالتزامات التي تقع على عاتق الشركاء الداخليين في المهايأة؛ إذ يلزمهم بتمكين الشريك من الانتفاع بالمال الشائع خلال فترة انتفاعه لذلك، من خلال الرجوع إلى الأحكام التي تنازلت التزام المؤجر بصيانة المأجور والتي أشارت إليها المواد (٦٨١-٦٨٣) توضح التزامات المؤجر.

في المادة (٦٩٦)، في أثناء حديثه التزامات المستأجرة، وبإيجاز تلك الأحكام، أن المؤجر وقد التزم بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها للانتفاع الكامل يمكن أن يتعهد هذه العين بالصيانة لتظل بالحالة نفسها التي سلكت بها، إضافة إلى التزام الشركاء بالإصلاحات والترميمات للانتفاع بالمال الشائع سواء كانت لازمة لحفظه من الهلاك أم لا؛ عالي سبيل المثال، إصلاح حائط آيل للسقوط أو إصلاح الأعمدة التي تحمل الأسقف... إلخ. ولا يدخل ضمن هذا الإلزام قيام المؤجر بعمل إصلاحات ليست ضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة، بل هي كمالية، كزخرفة الأسقف أو كساء الحائط أو تنسيق الحديقة.

ومع ذلك يلتزم المؤجر بالقيام بما تطلبه السلطات الإدارية من إصلاحات حتى ولو لم تكن ضرورية، ويمكن استيفاء المنفعة المقصودة من دون إجرائها، مثل: توصيل العين المؤجرة بشبكة الكهرباء أو الغاز أو الصرف الصحي^(٢٧). وقد ميزت المادة (٦٨١) من القانون المدني الأردني بين نوعين من الخلل الذي يلتزم المؤجر بإصلاحه هما:

١. الخلل الجسيم، أو غير المستعجل: إذ يلتزم المؤجر بأن يقوم بإصلاح ما يحدث من خلل في الشيء المؤجر يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة كاملة، فإذا لم يقيم المؤجر بالتزامه من إجراء الترميمات الضرورية، جاز للمستأجر إما فسخ الإجارة أو طلب التنفيذ العيني.

٢. الخلل البسيط، أو المستعجل: إذا كان الخلل الذي يلزم المؤجر إصلاحه عرفاً من الأمور البسيطة أو المستعجلة اللاتي لا تحتل التأخير وطلب إليه المستأجر إصلاحه فتأخر، أو تعذر الاتصال به، جاز للمستأجر إصلاحه فتأخر، أو تعذر الاتصال به، جاز للمستأجر إصلاحه واقتطاع نفقته بالقدر المعروف من بدل الإيجار " وهذا الحكم مجرد تطبيق للقواعد العامة في القانون المدني^(٢٨)، إضافة إلى أن القانون المدني بالعمل، جاز للدائن أن يطلب إذناً من القضاء بالقيام به على نفقة المدين، أو تنفيذه دون إذن إذا استوجبت الضرورة ذلك"^(٢٩).

ويذكر بأن الشريك في المهايأة لا يلتزم بدفع الأجرة نقداً، ولكن يكون بالتنازل عن نصيبه لبقية الشركاء في فترات انتفاعهم مقابل تنازل عن أنصبتهم لهذا الشريك في فترة انتفاعه (٣٠).

٣. الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق في القسمة: يلتزم الشركاء المتهايين بضمان التعرض الصادر من جانبهم سواء كان تعرضاً مادياً أم قانونياً، وذلك بسبب التزامهم بضمان انتفاع الشريك المنتفع أثناء فترة انتفاعه ومن ألتزم بالضمان امتنع عن التعرض. إضافة إلى أنهم ملزمون بضمان التعرض القانوني الصادر من الغير، أما التعرض المادي فلا التزم عليه بضمانه، ولكن من واجبهم دفع هذا التعرض أيضاً باعتبارهم ملاك ومن مصلحتهم حماية ملكهم. وقد أشار القانون المدني الأردني في المادة ١٠٥٢: تبطل القسمة إذا استحق المقسوم كله أو جزء شائع منه وتعين حينئذ إعادة القسمة فيما بقي منها (٣١). ولما كان ضمان التعرض والاستحقاق مفهوماً في البيع وقائماً على أنه عقد ناقل للملكية فيجب على البائع أن يضمن للمشتري الملكية التي نقلها له، فإن هذا الضمان في القسمة، والقسمة كاشفة لا ناقلة، يقوم على أساس آخر هو أن القسمة تقتضي المساواة التامة فيما بين المتقاسمين، فإذا وقع لأحدهم تعرض أو استحقاق فقد اختلت هذه المساواة ووجب الضمان.

وهنا يثور سؤال هام عن الشروط الواجب توافرها لقيام ضمان والتعرض والاستحقاق في القسمة؟ وتأتي الإجابة من خلال النقاط التالية:

– وقوع تعرض أو استحقاق: إذ يجب أن يقع تعرض أو استحقاق، ولا يكفي أن تكون هناك عيوب خفية في المال المفروض الذي وقع في نصيب المتقاسم، والقانون لم يوجب في القسمة ضماناً للعيوب الخفية كما أوجب في البيع وذلك يرجع إلى السببين التاليين:

١. السبب الأول: الأموال الشائعة إذا كانت فيها عين معيبة فلا بد من دخول هذه العين في القسمة ومن وقوعها في نصيب أحد الشركاء، فهذا لا يمكن التحرز منه، ومن ثم لا يكون هناك ضمان خاص للعيوب الخفية في القسمة.

٢. السبب الثاني: أنه يمكن في القسمة الاتفاقية مواجهة العيوب الخفية بجزء خاص بالقسمة، فإذا وقعت عين معيبة في نصيب أحد الشركاء وكان العيب بحيث يلحق بالمتقاسم غبناً يزيد على الخمس، فإن له أن ينقص القسمة للغبن إلا إذا أكمل ما نقص من حصته بسبب العيب.

– سبب سابق على القسمة: لقيام ضمان الاستحقاق، أن يكون الحق الذي يدعيه الغير حقاً يدعي أنه موجود قبل القسمة.

– عدم رجوع الاستحقاق إلى خطأ المتقاسم نفسه: تنص الفقرة الثانية من المادة ٨٤٤ مدني؛ بأن يمتنع الضمان أيضاً إذا كان الاستحقاق راجعاً إلى خطأ المتقاسم نفسه " إضافة إلى إذا رفع عليه الغير دعوى الاستحقاق فتولي وحده الدفاع في الدعوى، دون أن يدخل المتقاسمين فيها، وأهمل التمسك بدفع كان يؤدي إلى رفضها فيتقصد في هذا الفرض حقه في الضمان (٣٢).

– عدم وجود شرط يعني من الضمان: تقول العبارة الأولى من الفقرة الثانية من المادة ٨٤٤ مدني " غير أنه لا محل للضمان إذا كان هناك اتفاق صريح يقضي بالإعفاء منه في الحالة الخاصة التي نشأ عنها ..."

الفرع الثاني: التزامات الشريك المتهاين أثناء فترة انتفاعه

يترتب على قسمة المهايأة التزامات متبادلة على كل طرف من أطرافه وبعد أن أشرت إلى التزامات الشركاء المتهايين وفيما يلي التزامات الشريك المنتفع:

أولاً: الالتزام بدفع مقابل الانتفاع: من أهم سمات عقد المهايأة الالتزام بدفع الأجرة والتي تختلف عن التزام المستأجر بدفع الأجرة إلى المؤجر؛ إذ تعرف المهايأة بأنه مبادلة منفعة بمنفعة أخرى، وبالتالي كل شريك في الشيوع يدخل في المهايأة ينتفع بجزء من المال الشائع سواء في المهايأة المكانية أم المهايأة الزمانية، ومقابل ذلك يسمح الشركاء لهم الانتفاع بحصصهم في فترات انتفاعهم وذلك يرجع إلى ألا تكون أجرة المهايأة نقداً، وأيد ذلك بعض الفقهاء.

وإذا لم يلتزم أحد الشركاء بالتزامه بدفع مقابل انتفاعه؛ يحق للشريك الآخر أن يطالب بالتنفيذ العيني بإجبار الشريك الممتنع بالسماح له بالانتفاع حسب العقد المبرم بينهما وذلك من خلال المحكمة أو أهل الخبرة كما نصت المادة ١٠٥٧ "١

من القانون المدني الأردني؛ إذا تعذر اتفاق الشركاء على قسمة المهايأة جاز للمحكمة بناءً على طلب أحد الشركاء أن تأمر بها ولها الاستعانة بأهل الخبرة إذا اقتضي ذلك.

ثانياً: الالتزام بحفظ المال الشائع: يلتزم الشريك المنتفع بالمحافظة على الجزء المنتفع به إذ يعتبر وكيلاً في مباشرة أعمال الشركة بما يحقق الغرض الذي أنشئ من أجله عملاً بأحكام المادة ١٠٣٠ من القانون المدني الأردني للشريك في المال الشائع الحق في تولي إدارته إذا لم يعترض شركاؤه على ذلك عملاً بالمادة (٢/١٠٣٣) من القانون المدني إضافة إلى حقه في اتخاذ الوسائل ما يحفظ المال المشترك ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء ويكون من حق الشريك إقامة دعوي منع المعارضة لمنع المعتدي من معارضته في الملك الشائع ومن حقه قبض أجر المثل مادام لم يبد أي من الشركاء اعتراضهم على ذلك ومن حق الشركاء مطالبة الشريك بحقوقهم مما قبضه باعتباره ديناً مشتركاً عملاً بالمادة (٤١٨) من القانون المدني^(٣٣).

وإذا لم يعتني الشريك المنتفع العناية المطلوبة أدى إلى حدوث ضرر بالعين ومن ثم يحق لباقي الشركاء أن يطالبوا بالفسخ وإنهاء المهايأة أو المطالبة بإنهاء الشيوع بالقسمة، أو إصلاح الضرر بالعين الملحقه^(٣٤).

٥. الخاتمة

يمكن إيجاز ما سبق بأن قسمة المهايأة تعتمد بالوضع المعتاد على طبيعة اتفاق الشركاء فيما يتعلق بآلية ونوع المهايأة المراد تطبيقها. والمهايأة تكون إما زمانية أو مكانية حيث لكل من النوعين أحواله وتطبيقاته. السؤال مدار هذا البحث كان يدور حول مدى إمكانية الجمع بين كل من المهايأة المكانية والمهايأة الزمانية في تطبيقها على ذات المال المملوك ملكية مشتركة (الشيوع) وذلك ضمن تنظيمها وتطبيقاتها وفقاً للقانون الأردني مع مقارنة في بعض المواضع مع تشريعات أخرى. هذه الدراسة ألقت الضوء على البعد القانوني للجمع بين المهايأتين المكانية والزمانية على استعمال واستغلال ذات المال المملوك على الشيوع.

وقد تم في هذا البحث التعرف على مفهوم المهايأة وأنواعها وإمكانية الجمع بين المهايأة المكانية والزمانية، وكذلك البحث في شروط المهايأة وأحكامها، والآثار المترتبة عليها، وقد توصل البحث إلى النتائج التالية:

١. أحسن المشرع الأردني بأنه لم يأخذ بموقف المشرع المصري الذي أخذ بموضوع تحول قسمة المهايأة المكانية إلى قسمة نهائية، في حال مضى على قسمة المهايأة خمسة عشرة سنة.
٢. باعتبار قسمة المهايأة قسمة منفعة؛ يمكن إنهاء الشيوع في المال من خلالها مع بقاء الشيوع في عين المال المشترك.
٣. أجاز المشرع الأردني قسمة المهايأة.
٤. إنكار كلاً من الشريعة والقانون كون أجرة المهايأة نقداً.
٥. تنقسم قسمة المهايأة إلى نوعين أساسيين؛ مهايأة مكانية ومهايأة زمانية ولكلٍ منها أحكامها.
٦. يمكن الجمع بين المهايأتين (المكانية والزمانية) في آن واحد.

٦. التوصيات

١. أتمنى على المشرع الأردني لو أورد الأحكام المنظمة لقسمة المهايأة ضمن الأحكام المنظمة لإدارة المال الشائع، لا ضمن الأحكام المنظمة لانقضاء الشيوع بالقسمة، خاصة وأن قسمة المهايأة، ما هي إلا وسيلة لإدارة المال الشائع، فهي قسمة منافع ولا تؤدي إلى انقضاء الشيوع.
٢. البحث في التطبيقات المعاصرة التي تتيح الجمع بين المهايأتين (المكانية والزمانية) في آن واحد. إن إبراز أهمية المهايأة في مجال استعمال المال الشائع واستغلاله يحقق مصلحة الشركاء جميعاً ولا يضر بحقوق الآخرين، وبالتالي عرضت هذه الدراسة الإمكانية القانونية وحلولها فيما يتعلق بتنظيم عملية الانتفاع بالمال الشائع من الناحية الزمانية والمكانية في آن واحد وعلى ذات المال الشائع كونها قسمة انتفاع لا قسمة ملكية، ولأنها أيضاً ملزمة لأطرافها مما يشكل محور دقيق وحساس من الناحية القانونية توضحه هذه الدراسة.
٣. تمكين المهايأة من تحقيق الغاية المرجوة منها باعتبارها وسيلة الانتفاع بالمال الشائع. حيث يوجد الكثير من الأموال المملوكة على الشيوع بين الناس في ممتلكاتهم، مثل تلك التي تؤول إليهم ملكيتها بطريق الإرث أو بشكل اختياري من

خلال الشراكات والتجارة. والمهاتمة من الأحكام والحلول القانونية التي يحتاجها الناس، ولأن الخلافات بين البشر واردة بكثرة في هذه المسائل فقد جاءت هذه الدراسة في محاولة لإيجاد حل لمثل هذه الخصومات من خلال النص على تنظيم لإدارة المال المملوك على الشيوع زمانياً ومكانياً بشكل مشترك. مثل هذا النص يمكن من تنظيم بعض أنواع العقود التي أساسها المهاتمة، مثل عقود المشاركة بالوقت. هذا الأمر أيضاً يحول دون التحايل والمكر وضياح الحقوق بسبب الجهل في مفهوم أو تطبيق مثل هذه القواعد القانونية.

بيان تضارب المصالح

يقر جميع المؤلفين أنه ليس لديهم أي تضارب في المصالح.

المراجع:

- ابن رشد الحفيد، أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي. (٢٠٠٤). *بداية المجتهد ونهاية المقتصد*. القاهرة: دار الحديث.
- ابن قدامة، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد. (١٩٦٨). *المغني*. القاهرة: مكتبة القاهرة.
- ابن منظور، جمال الدين محمد بن مكرم. (د.ت). *معجم لسان العرب* (ط. ١). بيروت: دار جادر.
- أبو سليمان، عبد الوهاب إبراهيم. (٢٠٠٧). *عقد التملك الزمني، دراسة قانونية فقهية مقابلة*. مجمع الفقه الإسلامي، منظمة المؤتمر الإسلامي، جدة.
- البكري، محمد عزمي. (١٩٩٣). *قسمة المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيب فقهاً وقضاً* (ط. ١). القاهرة: دار محمود للنشر والتوزيع.
- الدسوقي، محمد بن أحمد بن عرفة. (د.ت). *حاشية الدسوقي على الشرح الكبير*. دمشق: دار الفكر.
- الزحيلي، وهبة. (١٩٩٧). *الفقه الإسلامي وأدلته* (ط. ٤). دمشق: دار الفكر المعاصر.
- السنهوري، عبد الرزاق أحمد. (١٩٩١). *حق الملكية، الوسيط في شرح القانون المدني* (ط. ٢). القاهرة: دار النهضة العربية.
- السنهوري، عبد الرزاق أحمد. (٢٠٠٤). *الوسيط* (ج. ٨)، *حق الملكية*. تنقيح المستشار أحمد المراعي. الإسكندرية: منشأة المعارف.
- سوار، وحيد الدين. (١٩٨٠). *شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية* (ط. ٣). عمان: دار العلوم للنشر والتوزيع.
- الشرييني الشافعي، شمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب. (١٩٩٤). *مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج*. بيروت: دار الكتب العلمية.
- الصدّة، عبد المنعم فرج. (١٩٨٢). *الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري*. القاهرة: دار النهضة العربية.
- العتار، عبد الناصر توفيق. (٢٠٠٣). *شرح أحكام حق الملكية*. القاهرة: دار النهضة العربية.
- فرج، توفيق حسن. (١٩٨٤). *عقد الإيجار*. بيروت.
- فرج، توفيق حسن. (د.ت). *الحقوق العينية الأصلية*. الإسكندرية: الدار الجامعية.
- الفضلي، جعفر جواد. (٢٠٠١). *إيجار العقار الشائع في القانون المدني*. مجلة العدالة، الدائرة القانونية، وزارة العدل.
- قاسم، محمد حسن. (د.ت). *موجز الحقوق العينية الأصلية*. بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية.
- القسوس، وليد نجيب. (١٩٩٢). *إدارة وإزالة المال الشائع، دراسة مقارنة*. عمان: مطبعة الجامعة النموذجية.
- القضاة، عمار محمد. (٢٠١٥). *المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني*. عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع.
- الكاساني، علاء الدين، أبو بكر بن مسعود بن أحمد. (١٩٨٦). *بداية الصنائع في ترتيب الشرائع*. بيروت: دار الكتب العلمية.

المنجي، محمد. (١٩٩٦). *دعوى القسمة (ط. ١)*. الإسكندرية: منشأة المعارف.

المصري، نعيم سمارة. (٢٠١١). *قسمة المهايأة في الفقه الإسلامي*. مجلة الجامعة الإسلامية، ١٩ (١).

- ١ - قاسم، محمد حسن، موجز الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، حق الملكية، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ص ١١٧، ١١٨.
- ٢ - ابن منظور، جمال الدين محمد بن مكرم، معجم لسان العرب، المجلد الأول، ط ١، بيروت: دار جادر، بيروت، ص: ١٨٧- ١٨٩.
- ٣ - القسوس، وليد نجيب (١٩٩٢)، *إدارة وإزالة المال الشائع، دراسة مقارنة*، عمان: مطبعة الجامعة النموذجية، ص: ١٠٧-١٠٨.
- ٤ - تمييز حقوق أردني، رقم (١٢٨)، لسنة ١٩٩٨، تاريخ ١٩٩٨/٢/٢٥، قسطاس.
- ٥ - البكري، محمد عزمي (١٩٩٣)، *قسمة المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنب فقهاً وقضاءً*، ط ١، القاهرة: دار محمود للنشر والتوزيع، ص: ٢٣٤.
- ٦ - الصدة، عبد المنعم فرج (١٩٨٢)، *الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري*، القاهرة: دار النهضة العربية، ص: ٢٤٧.
- ٧ - فرج، توفيق حسن (د/ت)، *الحقوق العينية الأصلية، الإسكندرية: الدار الجامعية*، ص: ٢٣٩.
- ٨ - العطار، عبد الناصر توفيق (٢٠٠٣)، *شرح أحكام حق الملكية*، القاهرة: دار النهضة العربية، ص ١١٣.
- ٩ - المنجي، محمد (١٩٩٦)، *دعوى القسمة*، ط ١، الإسكندرية: منشأة المعارف، ص: ٢٩٠.
- ١٠ - السنهوري، عبد الرزاق أحمد (٢٠٠٤)، *الوسيط ج/أ، حق الملكية*، تنقيح المستشار أحمد المراعي، الإسكندرية: منشأة المعارف، ص: ٧٣٩.
- ١١ - تمييز حقوق أردني، رقم (٣٣٣٥)، لسنة ٢٠١٣، تاريخ ٢٠١٤/٣/١٦، قسطاس.
- ١٢ - تمييز حقوق أردني، رقم (٣٤٦٨)، لسنة ٢٠١٢، تاريخ ٢٠١٢/١٠/٢٣، قسطاس.
- ١٣ - الزحيلي، وهبة (١٩٩٧)، *الفقه الإسلامي وأدلته*، ط ٤، دمشق: دار الفكر المعاصر.
- ١٤ - سوار، وحيد الدين (١٩٨٠)، *شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية*، ط ٣، عمان: دار العلوم للنشر والتوزيع، ص: ٣٦٣.
- ١٥ - المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني، ج ٢، ص: ٦٦٢.
- ١٦ - انظر: بدائع الصنائع (٣٢٧/٧).
- ١٧ - انظر: بداية المحتشد لابن رشد (٣٠٢/٢)، وحاشية الدسوقي على الشرح الكبير (٤٩٩/٣).
- ١٨ - انظر مغني المحتاج (٤٢٦/٤).
- ١٩ - المغني لابن قدامة (١٣٠/٩).
- ٢٠ - المصري، نعيم سمارة (٢٠١١)، *قسمة المهايأة في الفقه الإسلامي*، مجلة الجامعة الإسلامية، مج ١٩، العدد ١، ص: ١٨٨-١٨٩.
- ٢١ - راجع المادة (١٠٥٥) مدني أردني، وتجدر الإشارة بأن المشرع الأردني لم يحدد حداً أقصى للمهايأة بنوعها علي غرار ما فعلته أغلب التشريعات التي حددتها بخمس سنوات.
- ٢٢ - تمييز حقوق ١١٧٠/٩٣ سنة ١٩٩٤، ص ٢٢٧٢، في ١٩٩٤/٢/٨م.
- ٢٣ - وهذا يعني أن قد رجح معني المبادلة على معني الإفراز.
- ٢٤ - المادة (١/٦٦٤) مدني أردني.
- ٢٥ - المادة (١/١٠٥٨) مدني أردني.
- ٢٦ - أبو سليمان، عبد الوهاب إبراهيم، *عقد التملك الزمني، دراسة قانونية فقهية مقابلة*، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي بجدة في دورته الثامنة عشرة المنعقدة بدولة ماليزيا، ٩-١٤ يوليو عام ٢٠٠٧م، ص: ٤٤.
- ٢٧ - عبد الناصر العطار، ص: ٤٩٠.
- ٢٨ - المادة ٦٨١ من القانون المدني، انظر عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق.
- ٢٩ - المادة ٢/٣٥٦.
- ٣٠ - فرج، توفيق حسن، عقد الإيجار، بيروت، ١٩٨٤م، ص ٤٩٧.
- ٣١ - السنهوري، عبد الرزاق أحمد، حق الملكية، الوسيط في شرح القانون المدني، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، ١٩٩١م.
- ٣٢ - ديمولومب ١٧ فقرة ٣٣٥.
- ٣٣ - قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم ١٦١٣/١٩٩٤م (هيئة خماسية) تاريخ ١٣/٤/١٩٩٥م، منشورات مركز عدالة.
- ٣٤ - الفضلي، جعفر جواد (٢٠٠١)، *إيجار العقار الشائع في القانون المدني*، بحث منشور في مجلة العدالة، تصدر عن وزارة العدل، الدائرة القانونية، ص: ٢٧٤.