

# إيجار المال الشائع في القانون المدني والفقه الإسلامي "دراسة مقارنة"

الدكتور  
محمد محمد أحمد سويلم  
كلية الشريعة والقانون  
بدمهور



مقدمة:

الحمد لله رب العالمين ، والصلاة والسلام على سيد الخلق وإمام  
المرسلين سيدنا محمد - ﷺ - ، وعلى آله الطاهرين وصحابته أجمعين .

وبعد؛

فقد اهتم الفقه الإسلامي ومن بعده القوانين الوضعية بحماية الملكية،  
لذلك تم وضع الشرائع والقوانين التي تحمي الملكيات وتنظم المعاملات وتمنع  
أن يجور إنسان على حق إنسان آخر، وسنت الحدود والعقوبات لحماية هذه  
الحقوق .

والملكية الشخصية قد تكون ملكية فردية يكون فيها المال مملوكا لفرد  
واحد وقد تكون ملكية شائعة يكون المال فيها مملوك لعدة أشخاص على  
الشيوع، والملكية الشائعة منتشرة في كافة دول العالم وأسبابها كثيرة، وهي  
صورة من صور الملكية يتعدد فيها الملاك دون أن يكون لواحد منهم جزء  
مفرز محدد<sup>(١)</sup>، فحق الملكية ذاته منقسم بين عدة أشخاص لكل منهم نصيب  
أو حصة أو النصف، أو الربع ، ولكن الشيء ذاته محل الحق يظل غير منقسم،

---

(١) الحقوق العينية الأصلية ، د/ توفيق حسن فرج ، ص ٢١٦ ، طبعة سنة ١٩٨٧ م،  
المكتب العربى للطباعة، الحقوق العينية، د/ نعمان محمد خليل جمعة ، ص ٤٠٧ طبعة  
سنة ١٩٩٢ م، الناشر دار النهضة العربية، القاهرة، دروس في الأموال، د / عبدالفتاح  
عبدالباقي ، ص ١٧٤ ، دار الكتاب المصرى القاهرة ، حق الملكية فى القانون المدنى  
المصرى، د/ منصور مصطفى منصور، ص ١٢١ ، طبعة سنة ١٩٦٥ م، الناشر مكتبة  
عبدالله وهبه مصر، الوجيز فى الحقوق العينية الأصلية والتبعية، د / سعيد سعد  
عبدالسلام، ج ١ ص ١٥٥، طبعة سنة ٢٠٠٠ م، دروس فى حق الملكية،  
د/ عبدالعزيز عامر، ص ١٠١ الناشر دار النهضة العربية، القاهرة.

حتى ولو كان بطبيعته قابلاً للانقسام، ويترتب على هذا : أن حق كل واحد من الشركاء هو حق جزئي<sup>(١)</sup>.

وهي تتوافر في الغالب نتيجة الميراث فإذا تُوفى الشخص انتقلت ملكيته لورثته على الشيوع بنسبة حصصهم في التركة، لكن من المسلم به في الفقه القانوني أن الشيوع أمر غير مرغوب فيه لما يسببه من متاعب وصعوبات للشركاء في إدارة المال الشائع والتصرف فيه، فضلاً عما يسببه من أضرار اجتماعية للشركاء ، الذين يغلب أن يكونوا من أفراد أسرة واحدة ، فتنشأ الخلافات بينهم نتيجة التنافس في استغلال المال الشائع حيث لا يعبا كل منهم -غالباً- إلا برعاية مصلحته الخاصة فيترتب على ذلك بعض الأضرار ، فتنشأ الخلافات ، ويتكدر صفوة الأسرة ، وتتقطع أواصر المودة والرحمة بينهم<sup>(٢)</sup> ، إذا لم يحكموا شريعة ربهم، هذا فضلاً عما يسببه الشيوع من أضرار اقتصادية، قد تصل إلى حد التهديد بتعطيل استغلال هذه الأعيان بصورة مثالية أو على الأقل طبيعية وهذا يعتبر من باب الإضرار بالمصلحة العامة والمصلحة الخاصة على السواء<sup>(٣)</sup>.

ونظراً للمضار التي من الممكن أن تنشأ عن حالة الشيوع فقد خول المشرع الإسلامي ومن بعده القانون الوضعي للشركاء الحق في إنهاء حالة

(١) حق الملكية ، الملكية بوجه عام وأسباب كسبها ، د/ عبدالمنعم البدرأوى ، ص ١٥٢ ، طبعة سنة ١٩٧٨م ، دار وهدان للطباعة والنشر.

(٢) قسمة الملك الشائع ، دراسة مقارنة ، د/ مأمون الشامي ، رسالة دكتوراه مقدمة إلى كلية الحقوق ، جامعة القاهرة ، ص ٢٩ ، طبعة سنة ١٩٩٣م.

(٣) قسمة المهايأه في القانون المدني والفقهاء الإسلامي دراسة مقارنة، د/ حمدي سلطح، رسالة دكتوراه شريعة دمنهور ٢٠٠٧م ص-١.

الشيوع، وذلك عن طريق التنظيم الموضوعي والواقعي لقسمة المال الشائع، وهذه القسمة قد تكون قسمة نهائية يترتب عليها إنهاء الشيوع بصفة كاملة، وقد تكون الأموال المشتركة بين الشركاء لا تقبل القسمة بحكم طبيعتها كالحيطان والسيارة، أو يترتب عليها مضار أو انتقاص من القيمة أو المنفعة كدار صغيرة، فيختار الشركاء أن يستبدلوا القسمة العينية التي لا يمكن الجبر عليها بقسمة المنافع، وهي ميسورة فينتفع أحدهما بالسيارة شهراً، ويتنفع الآخر بها شهراً، مقابل ذلك الشهر الذي اختص به شريكه، وتباع الدار الصغيرة وتقسّم قيمتها على الجميع، هذا وقد يكون محل الشركة مما يقبل القسمة. ولكن الشركاء لا يريدون فض الشركة بينهم في العين محل الشركة ويفضلون الإبقاء عليها مع اقتسام منافعها، وهذا ما أقرته محكمة النقض المصرية بقولها: " من المقرر في قضاء محكمة النقض - أنه يجوز للمالك على الشيوع في العقار أن يستأجر من باقي شركائه أو يستأجر جزءاً منه إذ ليس هناك ما يمنعه قانوناً من إبرام عقد إيجار معهم عن هذا العقار الشائع"<sup>(١)</sup>.

وبذلك يجوز أن يكون كل شريك في المال الشائع مؤجراً للشريك الآخر ومستأجراً منه، وهذا ما أيدته محكمة النقض<sup>(٢)</sup>.

(١) نقض مدني في ١٣/٤/١٩٨٨ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٣٩ - ج١ - الطعن رقم ٧٠٧ لسنة ٥٠ ق - ص ٦٥١.

(٢) وتقول محكمة النقض في هذا الصدد " النص في الفقرة الأولى من المادة (٨٤٦) من القانون المدني المصري دل على أن للشركاء على الشيوع في الملكية أن يتفقوا على قسمة المهايأة لمدة معينة فيقسمون المال بينهم قسمة منفعة لا قسمة ملك فيخص كل منهم بجزء مفرز يعادل حصته في المال الشائع فيستقل بإدارته واستغلاله والانتفاع به سواء بنفسه أو بواسطة غيره دون باقي الشركاء، ذلك أن الشريك بمقتضى هذه المهايأة يحصل على نصيب باقي الشركاء في منفعة الجزء الذي اختص به في مقابل حصول الشركاء على نصيبه هو في منفعة الأجزاء المفرزة الأخرى، ويعتبر الشريك مؤجراً لمنفعة حصته ومستأجراً لمنفعة حصص باقي الشركاء، وتطبق القواعد =

وكما يكون الشيوع في الملكية يكون في سائر الحقوق العينية الأصلية كالانتفاع مثلاً<sup>(١)</sup>.

وإذا كان من الممكن الاتفاق بين الشركاء على كيفية تنظيم الانتفاع بالمال الشائع وعلى وجه الخصوص عن طريق إيجار المال الشائع فإنه لا توجد مشكلة في حالة اتفاقهم على ذلك ولكن المشكلة تكمن في قيام أحد الشركاء في المال الشائع بتأجير حصته أو تأجير جميع المال الشائع دون موافقة باقي الشركاء أو دون علمهم وهو ما نحاول إلقاء الضوء عليه من خلال هذا البحث والذي عنونت له بـ (إيجار المال الشائع في القانون المدني والفقهاء الإسلامي دراسة مقارنة).

وقد قسمته إلى:

مقدمة وثلاثة مباحث وخاتمة.

المقدمة : وتضم نبذة عن الموضوع وخطة البحث.

---

=الخاصة بالإيجار فيما يتعلق بحقوقه والتزاماته ، وجواز الاحتجاج بالقسمة على الغير ، ويكون له تأجير الجزء المفرز الذي اختص به إيجاراً نافذاً في حق باقي الشركاء الذين يمتنع عليهم ممارسة هذا الحق لالتزامهم بضمان عدم التعرض ولو كانوا أصحاب أغلبية الحصص في ملكية المال الشائع ، وتكون الإجارة الصادرة منهم للغير غير نافذة في مواجهة الشريك صاحب الحق في استغلال وإدارة هذا الجزء ، ويحق لهذا الشريك أن يحتج بهذه القسمة قبل الغير الذي استأجر من باقي الشركاء بعد القسمة ولو لم يكن عقد القسمة مشهراً ، إذ يعتبر الشريك في حكم المستأجر لهذا الجزء ، وطبقاً للقواعد الخاصة بعقد الإيجار فإنه لا يلزم شهرة للاحتجاج به على الغير " نقض مدني ١٢/٦/١٩٨٩ م مجموعة أحكام النقض ، المكتب الفني، طعن رقم ١٠٣٠ لسنة ٥٢ ق جـ٣ ، ص٢٦٩ .

(١) حق الملكية ، الملكية بوجه عام وأسباب كسبها ، د/عبدالمعنى البدرأوى ، ص ١٥٢ .

المبحث الأول: تعريف الشيوخ والإيجار وبيان طبيعة حق الشريك في المال الشائع.

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف الشيوخ.

المطلب الثاني: مفهوم عقد الإيجار.

المطلب الثاني: طبيعة حق الشريك في المال الشائع.

المبحث الثاني: تأجير الشريك للمال الشائع دون موافقة باقي الشركاء في القانون المدني والفقهاء الإسلاميين.

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: تأجير الشريك للمال الشائع دون موافقة باقي الشركاء في القانون المدني.

المطلب الثاني: تأجير الشريك للمال الشائع دون موافقة باقي الشركاء في الفقهاء الإسلاميين.

المبحث الثالث: تأجير الشريك لحصته دون موافقة باقي الشركاء في القانون المدني والفقهاء الإسلاميين.

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: تأجير الشريك لحصته دون موافقة باقي الشركاء في القانون المدني.

المطلب الثاني: تأجير الشريك لحصته دون موافقة باقي الشركاء في الفقهاء الإسلاميين.

الخاتمة: وتشمل أهم النتائج المستخلصة من البحث.

## المبحث الأول

### تعريف الشيوع والإيجار وبيان طبيعة حق الشريك في المال الشائع

تقسيم:

يتناول هذا المبحث التعرض لتعريف الشيوع وعقد الإيجارة من خلال المعنى اللغوي والقانوني والشرعي ثم نتناول طبيعة حق الشريك في المال الشائع وهذا يستلزم تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب على النحو التالي:

المطلب الأول: تعريف الشيوع.

المطلب الثاني: مفهوم عقد الإيجارة.

المطلب الثالث: طبيعة حق الشريك في المال الشائع.

## المطلب الأول

### تعريف الشيوع

الشيوع في اللغة: يُطلق على الشيء غير المميز، أو على الذي لم يُعزل عن غيره ويكون مختلطاً بأجزاء أخرى، يقال فلان نصيبه في الشيء شائع ومشاع أي غير محدد وغير معزول عن غيره، وشاع اللبن في الماء " إذا تفرق وامتزج به ، ومنه قيل : سهم شائع : لأنه ممتزج بغيره من الأسهم لا يمكن تمييزه<sup>(١)</sup> .

(١) المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي، لأحمد بن علي المقرئ الفيومي، مادة شبع - ص ٤٤٩ - ٤٥٠، المكتبة العصرية ، صيدا ، بيروت.



وقيل " سهم مشاع " " وشائع " أى غير مقسوم<sup>(١)</sup> . وقيل : نصيب فلان شائع فى جميع هذه الدار ومشاع فيها، أى: ليس بمقسوم ولا معزول، قال الأزهرى: إذا كان فى جميع الدار فاتصل كل جزء منه بكل جزء منها ، وسهم شائع أى: غير مقسوم ، وشاع أيضاً كما يقال سائر اليوم وساره، وما فى هذه الدار سهم شائع، وشاع أى : مشتهر منتشر<sup>(٢)</sup> .  
الشيوع فى اصطلاح القانونيين:

تنص المادة ٨٢٥ مدني على أنه : " إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً غير مفرزة حصة كل منهم فيه ، فهم شركاء على الشيوع ، وتحسب الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك".

ويتضح من النص السابق أن الشيوع عبارة عن حالة قانونية تنتج عن اشتراك عدة أشخاص فى ملكية شيء واحد دون أن يكون هناك تقسيم مادي لهذا الشيء إلى أجزاء مفرزة، ويكون حق كل شريك فى هذا المال هو حصة شائعة فيه تقدر بقدر معين كالنصف أو الربع أو الثمن، موزعة على جميع مكونات هذا المال الشائع . وإذا لم تكن حصص الشركاء على الشيوع مقدره على النحو السابق ، فإن حصصهم هذه تحسب بالتساوي إذا لم يكن هناك دليل على غير ذلك<sup>(٣)</sup> .

(١) مختار الصحاح لمحمد أبى بكر الرازى - مادة شيع - ص ٣٥٣، طبعة دار الحديث القاهرة.

(٢) لسان العرب لأبى الفضل بن منظور - مادة شيع - ج ٨ ص ١٩١، طبعة دار صادر بيروت.

(٣) إدارة المال الشائع فى القانون المدني المصري، د/ فريد عبدالمعز، بحث منشور بمجلة البحوث الفقهية والقانونية بكلية الشريعة والقانون بدمهور، العدد الثاني والعشرون المجلد الأول، ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م، ص ٩.

وتطبيقاً لذلك فقد قضت محكمة النقض المصرية بأنه : " متى كانت حصص كل من الشركاء في المحل التجاري لم تفرز فهم شركاء على الشيوع ، وتحسب الحصص متساوية إذا لم تر المحكمة دليلاً مقنعاً على غير ذلك عملاً بنص المادة ٨٢٥ من القانون المدني ... (١) .

وفيما يلي نعرض لبعض تعريفات الشيوع عند فقهاء القانون المدني :

- ذهب بعضهم إلى أنه " صورة من صور الملكية يكون فيها الشيء مملوكاً لعدة أشخاص دون أن يتعين نصيب كل منهم مادياً في الشيء ولكنه يتعين معنوياً في الحق نفسه (٢) .

- وذهب بعضهم إلى أنه " تعدد الملاك لشيء واحد بحيث يكون لكل منهم حصة فيه تنسب إلى هذا الشيء في مجموعه ، ودون أن يستقل واحد منهم بجزء مفرز " (٣) .

- وذهب بعضهم إلى أن " الشيوع نظام مركب يتميز بالتعقيد في مظهره وجوهره أما مظهر الشيوع فهو اشتراك عدة أشخاص في ملكية شيء واحد ، ومن شأن هذا الاشتراك أن تتحقق المساواة بينهم جميعاً في التسلط

(١) نقض مدني - في ٨ / ١ / ١٩٧٠ - مجموعة أحكام النقض المصرية - الطعن رقم

٥٧٦ لسنة ٣٤ ق - ص ٢٥ .

(٢) حق الملكية ، الملكية بوجه عام وأسباب كسبها ، د/عبدالمنعم البدرأوى ، ص ١٥٢ .

(٣) النظام القانوني لحق الملكية في التقنين المدني المصري، د / طلبه خطاب ، ص ١٧٠ ،

طبعة سنة ١٩٩٩ م ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية والتبعية، الجزء الأول،

د/ سعيد سعد عبدالسلام، ص ١٥٦ ، دروس الأموال، د / عبدالفتاح عبدالباقي

ص ١٧٤ ، الحقوق العينية الأصلية، د/ توفيق حسن فرج، ص ٢١٥ ، حق الملكية،

د/ السيد محمد عمران، ص ١١٣ ، بدون تاريخ ..

على هذا الشيء ، أما جوهره فهو أن هذا الاشتراك في ملكية الشيء كله يتحدد بنسبة رمزية يرمز بها إلى حصة كل منهم في الشيء<sup>(١)</sup> .  
الشيوع في الاصطلاح الشرعي:

عرفت المادة (١٣٨) من مجلة الأحكام العدلية المشاع بأنه: "ما يحتوي على حصص شائعة كالنصف والربع والسدس وغير ذلك من الحصص السارية إلى كل جزء من أجزاء المال منقولاً كان أم غير منقول"<sup>(٢)</sup> .

ولقد سميت الحصة السارية في المال المشترك حصة شائعة وذلك لعدم تعيينها في أي قسم من أقسام المال الشائع.

وقد عرفت المادة (١٣٩) من المجلة الحصة الشائعة : "بأنها الحصة السارية إلى كل جزء من أجزاء المال المشترك، فالحصة السارية هي الحصة الشائعة أو المشاعة ومجموع الحصص المشتركة لا يعد مشاعاً، فالزرعة المشتركة من حيث كل حصة على حدة مشاعة، ومن حيث مجموع الحصص غير مشاعة بل مشتركة بين الشركاء".

وقد عرف بعض المحدثين الملكية الشائعة بقوله: "هي ما تعلقت بجزء نسبي غير معين ومحدد، وتكون كل ذرة من المال الشائع مشتركة بين جميع

---

(١) موجز في حق الملكية وأسباب كسبه ، د/ محمد علي عرفه ، ص ١٥٣ ، طبعة سنة ١٩٥٦ م ، مطبعة النهضة المصرية القاهرة.

(٢) الدرر الحكام ، شرح مجلة الأحكام ، على حيدر ، ١/١٠٣ ، دار الكتب العلمية بيروت ، لبنان.

إيجار المال الشائع في القانون المدني والفقہ الإسلامي "دراسة مقارنة". (٦٩٨)

الشركاء فإذا كانت الدار مثلاً مشتركة بين خمسة أشخاص فإن لكل واحد منهم الخمس في كل ذرة من ذراتها دون الاستثناء بنصيب معين منها"<sup>(١)</sup>.

وعرفه بعضهم بأنه: " هو المتعلق بجزء نسبي غير معين من مجموع الشئ مبهماً كان ذلك الجزء كبيراً أو صغيراً "<sup>(٢)</sup>.

---

(١) المدخل في التعريف بالفقہ الإسلامي، د/ محمد مصطفى شلي، ص ٤٠٢، بدون تاريخ.

(٢) المدخل الفقهي العام، د/ مصطفى أحمد الزرقا، ج ١، ص ٤٦٢، دار الفكر، دمشق - بيروت، لبنان.

## المطلب الثاني مفهوم عقد الإجارة

أولاً: مفهوم الإجارة في اللغة :

هي من الأجر وهو الثواب والجزاء على الأعمال والأجرة الكراء وهو ما أعطى من الأجر للأجير فتقول استأجرت الرجل فهو يأخذني ويصير أجيري وتقول : أجرته الدار، أي أكريتها<sup>(١)</sup>.

جاء في المعجم الوسيط : أجراً وأجوراً واجاراً : برأ على غير استواء وأجر الشيء إكراه . وأجر فلاناً على كذا: أعطاه أجراً . وأجر العامل صاحب العمل : رضي أن يكون أجيراً عنده .

واتجر على فلان بكذا : عمل له بأجر . ويقال استأجره : اتخذه أجيراً والإيجاره: الأجر على العمل وعقد يرد على المنافع بعوض . والأجر : عوض العمل والانتفاع<sup>(٢)</sup> .

وجاء في لسان العرب : الأجر : الجزء على العمل والجمع أجور والإجارة من أجر بأجر، وهو ما أعطيت من الأجر في العمل .

والاسم فيه : الإجارة ، والأجرة : الكراء . تقول : استأجرت الرجل، فهو يأجر في ثمانين حجج أي يصير أجيري . واتجر عليه بكذا : من

---

(١) ينظر: مختار الصحاح للإمام محمد بن أبي بكر الرازي ، ص٦ مادة أجر ، المصباح المنير لأحمد بن محمد الفيومي المقرئ ، ص٩ مادة أجر ، لسان العرب لجمال الدين بن منظور الإفريقي المصري ، ٤ / ١٠ / مادة أجر.

(٢) المعجم الوسيط ، مجمع اللغة العربية ، ج١ ، ص٦ ، الألف والجيم ، طبعة دار المعارف.

الأجرة وأجرته الدار : أكريتها، والعامه تقول وأجرته . والأجرة والإجارة ما أعطيت من أجر<sup>(١)</sup>.

ومن ذلك يتبين لنا أن الإجارة عبارة عن عقد يرد على المنافع بعوض: وأنها عوض أو أجر العمل والانتفاع .. ويمكننا تعريف الإجارة لغة بأنها : " عقد يرد على المنافع بعوض".

مفهوم الإيجار في القانون المدني:

نصت المادة ٥٥٨ من القانون المدني المصري على تعريف الإيجار بأنه: " عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينه لقاء أجر معلوم".

وقد نظم القانون المدني المصري هذا العقد في المواد من ٥٥٨ إلى ٦٣٤، كما تم تنظيمه أيضا في قانون إيجار الأماكن وقانون الإصلاح الزراعي. غير أن القانون المصري القديم عرف الإيجار في المادة ( ٣٦٢ ) بأنه بإيجاز "عقد يلتزم فيه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بمنافع الشيء المؤجر ومرافقه مدة معينة بأجرة معينة " .

ويلاحظ أن : التعريف الوارد في القانون المدني المصري الحالي يتميز عن التعريف السابق ، فقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني الحالي في هذا الشأن (المادة ٥٥٨ من القانون المدني المصري) ما يلي:

(١) لسان العرب لابن منظور ن /١ / ٢٤ ، فصل الألف ، حرف الجيم.

"مزية هذا التعريف أنه يبين من مبدأ الأمر أن التزام المؤجر التزام إيجابي لا سلبى، فهو ملزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع لا بأن يقتصر على تركة ينتفع بالعين المؤجرة"<sup>(١)</sup>.

وهذا التعريف لعقد الإيجار الوارد في نص المادة سالفه الذكر يبين خصائص هذا العقد وأهمها:

١- أنه عقد رضائي، ينعقد بتراضي طرفيه المؤجر والمستأجر على انعقاده، دون اشتراط شكل معين لانعقاده وبمجرد انعقاد هذا العقد يلتزم طرفيه بالالتزامات التي تقع على عاتق كل منهما بمقتضى هذا العقد وطبقاً لأحكام القانون .

٢- أنه عقد معاوضة: ففي هذا العقد يلتزم المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء محل عقد الإيجار انتفاعاً هادئاً وفى مقابل ذلك يلتزم المستأجر بان يقدم للمؤجر مقابل هذا الانتفاع وهى الأجرة ، ومن ذلك يتضح أن كلاً من المؤجر والمستأجر يدفع عوضاً لما يعطيه له الآخر . وقد ذهب أغلب فقهاء القانون<sup>(٢)</sup> إلى أن عقد الإيجار هو الوسيلة الرئيسية لتيسير

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية، ج ٤ ، ص ٤٧٠ ، مشار إلى ذلك في: دروس في قانون إيجار الأماكن، لأستاذنا الدكتور/ مصطفى محمد عرجاوى، ص ١٤، طبعة سنة ١٩٨٦م.

(٢) راجع في هذا المعنى: دروس في قانون إيجار الأماكن، أستاذنا الدكتور/ مصطفى محمد عرجاوى، ص ١٤، عقد الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، د/ عبدالرازق حسن فرج، ص ٧ ط سنة ١٩٧٩م، الوجيز في عقد الإيجار، د/ عصام أنور سليم، ج ١، ص ١٦، دار المطبوعات الجامعية - الإسكندرية ، عقد الإيجار ، د/ سمير عبدالسيد تناغو ص ٣، ص ٤، طبعة سنة ١٩٩٧م، منشأة المعارف الإسكندرية، شرح أحكام عقد الإيجار فى القانون المصرى، د/ محمد على عمران، ص ٩ طبعة سنة ١٩٨١م، عقد الإيجار، د/ نبيلة رسلان، ص ٧، طبعة سنة ١٩٩٦م.

حصول الشخص على منفعة مال مملوك لشخص آخر نظير مقابل دون حاجة إلى أن يكسب ملكية هذا المال .

٣- أنه عقد مؤقت: فالإيجار يكون لمدة معينة من الزمن، فالمدة الزمنية عنصر جوهري فيه، وهذه المدة الزمنية تنتهي مهما طال، لذلك فعقد الإيجار عقد من العقود الزمنية وهو أيضا عقد مؤقت .

٤- أنه عقد يرد على منفعة شيء معين : فالإيجار طبقا لنص المادة ٥٥٨ مدني لا يرد إلا على منفعة الأشياء ، خلافاً لما ورد في نص القانون المدني السابق والذي يقسم الإيجار إلى إيجار للأشياء وإيجار للأعمال أما القانون المدني الحالي - طبقا للنص سالف الذكر - فقد أورد اصطلاح الإيجار لإيجار الأشياء فقط وجعل إيجار الأعمال خاضعا لأحكام عقود أخرى كعقد العمل وعقد المقاولة<sup>(١)</sup> .

٥- أنه عقد تبادلي : أي أنه يرتب التزامات متقابلة بين طرفيه ، فالمؤجر يلتزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء محل العقد انتفاعاً هادئاً، في مقابل التزام هذا المستأجر بدفع مقابل هذا الانتفاع أو ما يسمى بالأجرة إلى المؤجر.

ثالثاً : مفهوم الإجارة في اصطلاح الفقهاء :

فقد عرف الفقهاء الإجارة بتعريفات متعددة :

ذهب الحنفية إلى أن الإجارة هي : عقد على المنافع بعوض " وقال بعضهم هي: تمليك المنافع أو نحوه. والتعريف الأخير في رأيهم أولى من التعريف الأول لعدم تناوله النكاح ، فإنه ليس بتمليك ، وإنما هو استباحة

(١) أستاذنا الدكتور/ مصطفى محمد عرجاوى، دروس في قانون إيجار الأماكن، ص ١٤ .



المنافع بعوض ، وفى الأخذ بالتعريف الثاني من رأيهم يخرج النكاح ، أما في التعريف الأول فإنه يكون داخلاً فيه مع أنه ليس بعقد إيجار<sup>(١)</sup> .

والإجارة في المذهب الحنفي نوعان : نوع يرد على منافع الأعيان كاستئجار الدور الأراضي والدواب، ونوع يرد على العمل كاستئجار المحترفين للأعمال نحو القصارة والخياطة ونحوهما<sup>(٢)</sup> .

وعرفها المالكية بأنها : " بيع منافع معلومة بعوض معلوم"<sup>(٣)</sup> .

وقيل : أن الإجارة هي تملك منفعة غير معلومة زمنياً معلوماً بعوض معلوم"<sup>(٤)</sup> .

وعرفها الشافعية بأنها : " عقد على المنافع المباحة أو عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة"<sup>(٥)</sup> .

- 
- (١) ينظر: الهداية ، شرح بداية المبتدى ، ٣ / ٢٦٠ لشيخ الإسلام برهان الدين أبي الحسن الرشداني المرغيناني ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، لبنان ، الطبعة الولي ١٤١٠ هـ - ١٩٩٠ م ، المبسوط للسرخسي ، ٨ / ٧٤ دار المعرفة للطباعة والنشر ، نتائج الأفكار في كشف الرموز والأسرار ج٩ ، ص ٥٨ لشمس الدين أحمد بن قودر، دار الفكر للطباعة والنشر ، تبين الحقائق للزيلعي ، ٥ / ١٠٥ ، دار المعرفة للطباعة والنشر ، بدائع الصنائع للكاساني ، ج٤ / ١٧٤ ، دار الكتاب العربي ، بيروت - لبنان .
- (٢) تكملة فتح القدير للكمال بن الهمام ، ٩ / ٥٨ : ٥٩ ، مطبعة الحلبي ، البدائع ، ٤ / ١٩٦ وما بعدها، رد المختار على الدر المختار ، ج٥ ، ص ٥٤ .
- (٣) يراجع: التاج والإكليل ، لأبي عبد الله محمد العبدري الشهير بالمواق ، ج٥ / ٣٨٩ مطبوع مع المواهب ، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ، للعلامة شمس الدين بن عرفة ج٤ / ٢ ، دار إحياء الكتب العلمية ، عيسى البابي الحلبي .
- (٤) مواهب الجليل لشرح مختصر خليل - للحطاب ، ج٥ ، ص ٣٨٩ .
- (٥) المجموع شرح المهذب للإمام النووي ، ج٣ / ١٥ ، دار الفكر للطباعة والنشر ، البيجرمي على الخطيب ، ٣ / ١٧٢ ، دار المعرفة للطباعة والنشر ، حاشيتا قليوبى وعميره ، ج٣ / ٦٧ ، دار إحياء الكتب العربية فيصل عيسى البابي الحلبي . المهذب للشيرازي ١ / ٣٩٤ ، دار الفكر بيروت ، مغنى المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج للخطيب الشرييني ، ج٢ / ٣٣٢ .

وقيل أنها "تمليك منفعة بعوض"<sup>(١)</sup>.

وعرفها الحنابلة بأنها: "بيع المنافع وتعريف آخر بأنها بذل عوض معلوم في منفعة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة"<sup>(٢)</sup>.

والخلاصة في ذلك أنه يمكننا القول بأن الراجح في المذاهب الفقهية الأربعة هو تعريف الإجارة بأنها: "عقد على المنافع بعوض معلوم من عين معلومة أو موصوفة في الذمة، أو عمل معلوم في مدة معلومة أو محددة".

مقارنة: من العرض السابق لتعريف الإيجار لغةً وقانوناً وفقهاً نجد الاتفاق بينهم في تعريف الإيجار إلا أن القانون المدني قد قصر اصطلاح الإيجار على إيجار الأشياء دون إيجار الأعمال التي أطلق عليها مسميات أخرى ونظمها بعقود أخرى كعقد العمل وعقد المقاولة... كما أن عقد الإيجار في الفقه الإسلامي يتميز بذات الخصائص السابق بيانها في القانون المدني، فهذا العقد قد نصت عليه أحكام الشريعة الإسلامية، وهو عقد رضائي ينعقد بتراضي طرفيه واتفاقهما على منفعة الشيء محل العقد ومدتها والأجرة في مقابل ذلك، كما أنه عقد معاوضة وملزم لطرفيه حيث يلتزم

(١) حواشي الشرواني وابن قاسم العبادي تحفة المحتاج بشرح المنهاج - ٦ / ١٢١ ، وما بعدها.

(٢) المغنى للإمام ابن قدامة ج٦/٧ ، دار الفكر بيروت ، شرح الزركشى على مختصر الخرقى ج٤/٢١٦ ، مكتبة العبيكان، الرياض ، الكافي في فقه الإمام أحمد لابن قدامة المقدسى ج٢/٣٠٠ ، الإقناع في فقه الإمام أحمد لشيخ الإسلام الحجاوى المقدسى ، ج٢/٢٨٣.

المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع الهادئ بالشيء محل الإيجار وفي مقابل ذلك يلتزم المستأجر بدفع العوض عن ذلك للمؤجر وهو الأجرة، كما أن هذا العقد أيضاً في الفقه الإسلامي عقد زمني ومؤقت كما هو الحال في القانون المدني، والذي قد استمد معظم أحكامه في هذا الصدد من الفقه الإسلامي بوجه عام .

### المطلب الثالث

#### طبيعة حق الشريك في المال الشائع ومصادر الشيوخ

إنَّ الشريك في المال الشائع المالك لجزءٍ منه يُعد مالكاً له ملكية تامة، وذلك لأنَّ حصته الشائعة التي يملكها تنتشر وتنفرد في كل جزءٍ من أجزاء المال الشائع، غير أنَّ تلك الملكية وإن كانت تامة إلا أنها تُعد مُقيدة فلا يحق له أن يتنفع بكل المال الشائع أو جزءٍ منه وذلك لأنه يُعد قد انتفع بما يملكه هو ويملكه غيره، وكذا لو تصرف الشريك أي تصرف في المال الشائع قبل القسمة في أي جزءٍ من أجزاء المال الشائع فتصرفه يكون واقعاً على ما يملك وما يملك غيره وعلى ذلك فالمال الشائع لا يُعد مملوكاً كله ملكية تامة للشريك ولكن ملكه يكون بمقدار حصته الشائعة، وبالتالي لا يحق له أن يستأثر بكل مزايا ومميزات الشيء المملوك ملكية شائعة وذلك لاشتراك بقية الشركاء في هذا المال المشترك، لأنَّ لهم نفس الامتيازات التي يتمتع بها وذلك بما تحوله لهم الحصة التي يملكونها في المال الشائع المشترك فيما بينهم<sup>(١)</sup>.

وفي القانون المدني تعددت مذاهب الفقهاء حول طبيعة حق الشريك في المال الشائع على النحو التالي:  
الاتجاه الأول :

يرى أنصار هذا الاتجاه أن حق المالك على الشيوخ حق شخصي وليس عيني مما يعنى عدم أحقيته في اكتساب منافع الشيء إلى أن تقع القسمة النهائية والتي يترتب عليها أن يتحول هذا الحق إلى حق عيني ، وذلك لأن الحق العيني يكون محله دائماً محدداً تحديداً مالياً يميزه عن غيره من

(١) الملكية في الشريعة الإسلامية مع مقارنتها بالقوانين الوضعية للأستاذ الشيخ على الخفيف ١٠/٢، طبعة ١٩٦٩م.

الحقوق، أما محل حق الشريك على الشيوع فيكون محددًا تحديداً معنوياً فقط ولا يتميز عن غيره من الحقوق<sup>(١)</sup>.

ولكن هذا الرأي قد تعرض للنقد لأنه يتعارض مع نصوص القانون المدني والتي تحول الشريك على الشيوع سلطات مباشرة على الشيء الشائع وهذا لا يكون إلا لصاحب الحق العيني وليس الشخصي<sup>(٢)</sup>.

#### الاتجاه الثاني :

ويرى أنصار هذا الاتجاه أن حق المالك على الشيوع هو حق عيني من نوع خاص بمقتضاه لا يكون الشيء الشائع مملوكاً لمجموع الشركاء ولا مملوكاً لأحدهم . فالملكية الشائعة لا تحول لصاحبها إلا نسبة معينة من مزايا الشيء ومنافعه<sup>(٣)</sup>.

وهذا الرأي تعرض أيضاً للنقد لأنه ينكر ملكية الشركاء على الشيوع للمال الشائع ، وهو ما يخالف الحقيقة<sup>(٤)</sup>.

#### الاتجاه الثالث :

ويرى أنصار هذا الاتجاه وهم الغالبية إلى أن الملكية الشائعة هي ملكية فردية<sup>(٥)</sup> لأن كل شريك في الشيوع يملك حصته في المال الشائع ملكية فردية ، وينصب حقه مباشرة على هذه الحصة ويكون لهذا المالك بمقتضى

(1) SUPERVIELLE, La notion de copropriete, Bulletin trimestrielle de la Societe de legislation compare, 1984, P. 1027 et S., □

(٢) إدارة المال الشائع في القانون المدني المصري ، د/ فريد عبدالمعز فرج ، ص ١٣- ١٤ .

(٣) حق الملكية في القانون المدني المصري، د/ منصور مصطفى منصور، ص ١٠٥ وما بعدها.

(٤) إدارة المال الشائع في القانون المدني المصري، د/ فريد عبدالمعز ، ص ١٤ .

(٥) حق الملكية ، د/ عبد المنعم فرج الصده، الطبعة الثالثة - مكتبة مصطفى البابي الحلبي سنة ١٩٦٧م، ص ١٩٣، قسمة المال الشائع، د/ محمد محمود عبد الله ، طبعة ١٩٧٦ ، ص ٦٣ وما بعدها.

ذلك حق استعمال حصته الشائعة واستغلالها والتصرف فيها مع مراعاة حقوق بقية الشركاء.

فالملكية الشائعة تتفق مع الملكية المفروزة في كون كل منهما ملكية فردية وإن كان هناك اختلاف بين المالكيتين في طريقه ممارسة كل مالك لسلطاته<sup>(١)</sup>، ولكن هذا الخلاف لا ينفي عن الملكية الشائعة كونها ملكية فردية<sup>(٢)</sup>.

وهذا الطابع الفردي للملكية الشائعة يميزها عن الملكية الجماعية، ذلك أن الأخيرة هي ملكية مشتركة لا ملكية فردية فالمالك فيها مجموعة من

(١) يبدو الفرق واضح وجلي في التمييز بين الملكية الشائعة والملكية المفروزة من ناحية : أن محل الحق في الملكية الشائعة غير محدد بمحدود معينة حيث إن حصة الشريك في الشيوخ تشمل كافة أجزاء المال الشائع في حين أن حق المالك في الملكية المفروزة يكون دائما محددًا بمحدود واضحة تميزه عن غيره من الحقوق ويكون للمالك ممارسة كافة السلطات المتعلقة بالملكية دون الرجوع لأحد بخلاف الملكية الشائعة والتي لا يملك فيها المالك على الشيوخ الاستقلال بالتصرف دون الرجوع لباقي الشركاء، راجع في ذلك: أحكام الشيوخ في عقود المعاوضات والتبرعات ، د/ محمد زيدان عبد الهادي، طبعة سنة ١٩٩٦م، ص٥٠.

(٢) الوسيط في شرح القانون المدني - الجزء الثامن - حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال. د/ عبد الرازق السنهوري ، ط٢ سنة ١٩٩١ - تنقيح المستشار الفقى - دار النهضة العربية، ٢ / ١٠٤٩ وما بعدها ، الحقوق العينية الأصلية، د. محمد كامل مرسى - ط٢ سنة ١٩٥١ - ج٢ - بند ٥٩ ، المطبعة العالمية بالقاهرة، الحقوق العينية الأصلية - الجزء الأول - حق الملكية، د/ إسماعيل غانم، بند ٧٧ ، مكتبة عبد الله وهبة - سنة ١٩٥٩م، دوام حق الملكية : دراسة مقارنة د/ عبد الرازق فرج، ص٢٩، طبعة ١٩٨١م.

الأشخاص يملكون الشيء مجتمعين دون أن تكون لهم شخصية معنوية ومثالها ملكية اليد المشتركة المعروفة في القوانين الجرمانية<sup>(١)</sup>.

وبالنظر في نصوص القانون المدني المصري نجد أنه قد أخذ بتكييف الملكية الشائعة على أنها ملكية فردية مثلها في ذلك مثل الملكية المفترزة حيث نص في المادة ٨٢٦ على أنه : "كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكاً تاماً ، وله أن يتصرف فيها وأن يستولى على ثمارها ، وأن يستغلها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء ."

فهذه السلطات المقررة للمالك على الشيوع بمقتضى هذا النص وهي سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف لا تكون إلا لمن يملك الشيء ملكية مفترزة مما يضيف طابع الملكية الفردية على الملكية الشائعة. وهذا ما أبدته محكمة النقض المصرية حيث قررت أن : " النص في المادة ٨٢٦ من القانون المدني - يدل على أن ما أورده المذكرة الإيضاحية للمشروع

---

(١) وهذا النوع من الملكية هو نوع من أنواع الملكية الجماعية يكون فيه المال محل الحق مملوكاً لمجموعة من الأشخاص دون أن يكون لأي منهم فيه حصة شائعة ، ودون أن يكون لهذه المجموعة شخصية معنوية ويرصد هذا المال لتحقيق غرض معين أو مصلحة مشتركة لمجموع الشركاء وتنتهي هذه الملكية بتحقيق الغرض أو المصلحة التي أنشئت من أجلها ، وقبل ذلك ليس من حق أي شريك في ملكية اليد المشتركة أن يطلب قسمتها قبل ذلك ، وهذا النظام القانوني معروف في القوانين الجرمانية مثل القانون المدني الألماني والقانون المدني السويسري ولكنه غير معروف في القانون المدني المصري أو القانون المدني الفرنسي ، وتختلف ملكية اليد المشتركة عن الملكية الشائعة من ناحية صلاحية الملكية الشائعة لانتهاء بالقسمة في حين لا يملك الشركاء في الملكية الجماعية طلب القسمة إلا بعد انتهاء المصلحة التي من أجلها أنشئت هذه الملكية، ينظر: الوسيط في شرح القانون المدني ، د/ عبدالرازق السنهوري ، ٨ / ١٠٤٤.

التمهيدي في هذا الصدد - على أن الملكية في الشيوع كالملكية المفترزة تشتمل على عناصر ثلاثة : الاستعمال والاستغلال والتصرف إلا أن الاستعمال والاستغلال يتقيدان بحقوق الشركاء الآخرين " (١).

وقد تعرض هذا الرأي للنقض من قبل بعض فقهاء القانون على أساس أن أهم خصائص الملكية المفترزة هو أنها حق مانع أو استثنائي أي أنها تمنع الغير من الاستئثار بالشيء والانتفاع به، وهذا غير موجود في الملكة الشائعة لاشارك بقية الشركاء مع الشريك في الشيوع في هذا الاستئثار في وقت واحد على ذات الشيء ، ولا يكون لأي من هؤلاء الملاك على الشيوع الاستئثار في الانتفاع بالشيء الشائع والتصرف فيه منفردا. وعلى ذلك فهم يقررون أن الملكية الشائعة تختلف في طبيعتها عن الملكية المفترزة وبناء على ذلك فلا يمكن اعتبار الملكية الشائعة كالملكية المفترزة نوعاً من أنواع الملكية الفردية (٢).

وهذا النقد قد رد عليه البعض الآخر من الفقهاء قائلين بأن الاستئثار موجود في الملكية الشائعة كما في الملكية المفترزة غاية الأمر أن هذا الاستئثار في الملكية الشائعة يكون لأكثر من شخص في حين أنه يكون في الملكية المفترزة لشخص واحد (٣).

(١) نقض مدني - في ١٣٦/١٩٨٤ - مجموعة أحكام النقض المصرية - السنة ٢١ - الطعن رقم ٩٧٦ لسنة ٥٢ ق - ص ١٦٥٨.

(٢) حق الملكية في القانون المدني المصري، د/ منصور مصطفى منصور، ص ١٠١ وما بعدها.

(٣) الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، د/ محمد لبيب شنب الطبعة الثانية ١٩٩٥م، ص ٣٠٤ ، شرح أحكام حق الملكية، د/ عبد الناصر العطار - ص ٩٤ وما بعدها، طبعة ١٩٩٥م.



والذي أؤيده أن الشريك في المال الشائع له أن يستعمل وأن يستغل المال الشائع بقدر حصته فيه دون مانع من ذلك طالما أنه لم يخل بحقوق الملاك الآخرين معه على الشيوع ، ولهذا الشريك أن يتصرف بقدر حصته في المال الشائع ، فله أن يبيعه كما لو باع مثلاً حصته الشائعة في العقار الشائع<sup>(١)</sup> ، وله أيضا أن يبيع قدر مفرز من نصيبه قبل إجراء القسمة<sup>(٢)</sup> لشريك آخر أو لأجنبي<sup>(٣)</sup> وأن يرهنه ، فالملكية الشائعة في طبيعتها كالملكية المفروزة هي ملكية فردية.، لأن حق كل واحد من الشركاء وهو حق جزئي يقع على الشيء المشترك جميعه<sup>(٤)</sup> فالحصة الشائعة كالنصيب المفروز يصح أن يكون محلاً لأن يحوزه حائز على وجه التخصيص والانفراد .

ومما يؤيد ذلك أن المادة ٨٢٦ من التقنين المدني المصري تنص على أن : "كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكاً تاماً ، وله أن يتصرف فيها وأن يستولى على ثمارها وأن يستغلها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء".

(١) نقض مدني في ١٢/٢٦/١٩٩١ - مجموعة المكتب الفني - لسنة ٤٢ج-٢- الطعن رقم ٩٨٥ لسنة ٥٦ ق-ص ٢٤١٩٨٠.

(٢) نقض مدني في ١/١٧/١٩٩١ - مجموعة المكتب الفني - لسنة ٤٢ج-٢- الطعن ٦٥٠ لسنة ٥٥ ق-ص ١٤٢٢٣.

(٣) نقض مدني في ٥/٢٣/١٩٩١ - مجموعة المكتب الفني - لسنة ٤٢ج-٢- الطعن ٢٥٨٨ لسنة ٥٦ ق-ص ١٤١٩٣.

(٤) حق الملكية ، د/ عبدالمنعم البدرأوى ، ص ١٥٢ ، الحقوق العينية ، د/ نعمان محمد خليل جمعه ، ص ٤٠٧ ، نظام الملكية ، د / مصطفى الجمال ، ص ٧٣ ، الحقوق العينية الأصلية ، د / جميل الشراقوى ، ص ٩٧ ، حق الملكية فى القانون المدنى المصرى ، د / منصور مصطفى منصور ، ص ١٢١ .

## مصادر الشيوخ :

تتنوع مصادر الشيوخ فمنها ما هو قائم على الرضا بين الشركاء، ومنها ما هو جبراً عنهم لا إرادة لهم في حصوله ولا رغبة لهم في ذلك.

ومن أهم مصادر الشيوخ القائم على الرغبة والرضا من كل الشركاء: البيع والشراء والوقف والوصية والشركة.

وأما مصادر الشيوخ الجبري الذي لا دخل للشركاء فيه ويحدث بلا رغبة من أي أحدٍ منهم : الاختلاط الاضطراري ويُقصد به الاختلاط الحاصل بغير إرادة الشركاء في الملك ويتحقق هذا الاختلاط في حالتين :

الأولى: إذا اختلط المالان وكانا من جنس واحد كاختلاط الحنطة بالحنطة وغير ذلك فنلاحظ أنه في حالة اختلاط الجنسين المتماثلين لا يمكن التفريق بينهما ولا تميز أحدهما عن الآخر.

الثانية: إذا اختلط المالان وكانا مختلفين في الجنس مع إمكان التمييز بينهما ولكن بعد عناءٍ ومشقة كاختلاط الحنطة بالشعير.

فإذا وقع الاختلاط في أي من الحالتين كان المال المختلط مشتركاً بين المالكين على قدر نسبة ما لكل منهما قبل الخلط، فإذا حدث أن تلف بعد الاختلاط وكان التلف قد أصاب أحد المالكين وعلم صاحبه فإنه يتحمل ذلك التلف، فإن لم يكن معلوماً كان التالف من المال بنسبة ما لكل شريك<sup>(١)</sup>.

وأهم أسباب الشيوخ - إن كان جبرياً - هو الميراث حيث يكون المال - الذي هو مال التركة - مشاعاً بين جميع الورثة.

(١) الفتاوى الهندية، ٣٠١/٢، البناية في شرح الهداية، ٧٤/٦، المجموع، ٤٠٧/١٠ - ٤٠٨، درر الأحكام في شرح مجلة الأحكام ١٠/٣ - ١٣ المادة ١٠٦١.

وليس للشيوع أسباب خاصة به ، فكل أسباب من أسباب كسب الملكية يصلح سبباً لإنشاء أو نقل الملكية في حالة شيوع ، فالاستيلاء لو قام به أكثر من شخص بالنسبة لنفس الشيء لاكتسبوا ملكيته على الشيوع ، ونفس الشيء بالنسبة للتقادم المكسب ، وأيضا بالعقد يمكن أن يشتري أكثر من شخص شيئاً على الشيوع بينهم ، ويمكن أن يوصى شخص بمال معين لأكثر من شخص ، أما بالنسبة للميراث فهو السبب الغالب والمعتاد لوجود حالة الشيوع<sup>(١)</sup>.

---

(١) راجع في الفقه الإسلامي : نظرية الشيوع في الفقه الإسلامي ، د / محمد حسين قنديل ، ص ١٦ وما بعدها ، رسالة دكتوراه مقدمه إلى كلية الشريعة والقانون - جامعة الأزهر عام ١٩٨٥م ، إنهاء الشيوع في الأعيان المشتركة بالقسمة ، د/ محمود محمد الشاعر ، بحث منشور بمجلة البحوث الفقهية والقانونية بكلية الشريعة والقانون بدمهور ، العدد الخامس عشر ج ١ ، ص ٥٩١ ، ط ١٤٢٠هـ - ٢٠٠٠م .

راجع في الفقه القانوني: الحقوق العينية ، د/ نعمان محمد خليل جمعه ، ص ٤١٠ ، طبعة سنة ١٩٩٢م ، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي ، حق الملكية وأسباب كسبه ، د/ محمد على عرفه ص ١٥٦ ، شرح أحكام حق الملكية ، د/ عبد الناصر العطار ، ص ٩٥ ، الحقوق العينية الأصلية ، د/ توفيق حسن فرج ، ص ٢١٧ ، الحقوق العينية الأصلية ، د/ سعيد سعد عبدالسلام ، ص ١٥٦ ، دروس الأموال ، د/ عبدالفتاح عبدالباقي ، ص ١٧٦ ، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري ، د/ محمد شكري سرور ، ص ٣٠٨ ، طبعة دار النهضة العربية ، دروس في حق الملكية ، د/ عبدالعزيز عامر ، ص ١٠١ ، طبعة دار النهضة العربية .

## المبحث الثاني

### تأجير الشريك للمال الشائع دون موافقة باقي الشركاء

#### في القانون المدني والفقهاء الإسلامي

للقوف على حكم تأجير أحد الشركاء في المال الشائع لجميع المال الشائع دون الحصول على موافقة باقي الشركاء في القانون المدني والفقهاء الإسلامي فإن ذلك يستدعي تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين على النحو التالي:

المطلب الأول: تأجير الشريك للمال الشائع دون موافقة باقي الشركاء في القانون المدني.

المطلب الثاني: تأجير الشريك للمال الشائع دون موافقة باقي الشركاء في الفقهاء الإسلامي.

## المطلب الأول

### تأجير الشريك للمال الشائع دون موافقة باقي الشركاء

#### في القانون المدني

الشريك في المال الشائع عند قيامه بتأجير المال الشائع لا يخلو حاله من ثلاث حالات الحالة الأولى: إذا كان الشريك يملك أغلبية الأنصبة في المال الشائع، فإن من حقه أن يقوم بتأجير هذا المال لأنه يمثل الأغلبية، الحالة الثانية: أن يقوم بتأجير المال الشائع بموافقة الشركاء أو موافقة الأغلبية وهذه الحالة لا خلاف في مشروعيتها، ويكون الشريك وكيلا ضمنيا إذا قام بتأجير

المال الشائع من تلقاء نفسه، الحالة الثالثة: وهي حالة قيام الشريك الذي لا يملك الأغلبية بتأجير المال الشائع دون موافقة باقي الشركاء ، وفيما يلي نعرض لهذه الحالات بشئ من التفصيل المناسب.

**الحالة الأولى: تأجير الشريك الذي يملك الأغلبية في المال الشائع:**

ففي هذه الحالة يكون من حق الشريك أن يقوم بتأجير المال الشائع لأنه يملك الأغلبية لأنه من المتفق عليه أنه إذا اتفقت أغلبية ملاك العقار الشائع على القيام بعمل معين من أعمال الإدارة العادية<sup>(١)</sup>، كإيجار المال الشائع مثلاً ، فإنه ينفذ في حق جميع الشركاء سواء الموافق منهم والمعارض ، على أساس أن هذه الأغلبية تقوم بهذا الإيجار باعتبارها أصيله عن نفسها، ونائبه في الوقت نفسه نيابة قانونية عن الأقلية من الشركاء .

ويعتبر إيجار المال الشائع من أعمال الإدارة العادية ، وبالتالي فإنه يحق للشريك الذي يملك الأغلبية أن يقوم بكافة الأعمال التي يتطلبها عقد الإيجار من تحرير العقد ، وقبض الأجرة وتسليم الشيء محل عقد الإيجار، وغير ذلك من الأعمال . وهذا ما قرره محكمة النقض المصرية حيث نصت على أنه : " لما كانت الفقرة الثانية من المادة ٧٠١ من القانون المدني قد نصت على أن الإيجار يعد من أعمال الإدارة ، ومن ثم فإيجار المال الشائع يدخل في سلطة متولي إدارته من الشركاء ويدخل في سلطته ، تبعاً لذلك ، حق التقاضي فيما

(١) حيث قضت محكمة النقض المصرية بأن : " النص في المادتين ٨٢٨ ، ٨٢٩ من القانون المدني يدل على أنه إذا تعدد ملاك العقار الشائع فإنه يحق لمن يملك أغلبية الأنصبا فيه أن يؤجروا للغير بوصفه من أعمال الإدارة المعتادة " نقض مدني - طعن رقم ١٢٢٩٩ لسنة ٤٥ ق - مجموعة عبد المنعم الدسوقي - ص ٢٢٠٤ في ١٩٩٠/٥/٢٣ - السنة ٣٤ - ج١ .

ينشأ عن هذا الإيجار من منازعات ، فيصح أن يكون مدعياً ، أو مدعياً عليه فيها" (١).

كما قضت ذات المحكمة أيضاً بأن من تلك الأعمال العادية : " بيع المحصول الناتج من الأرض الزراعية المشتركة وقبض الثمن" (٢). ويدخل في أعمال الإدارة أيضاً : " استئجار عمال للزراعة والحراث والتسميد والبذور والحصد ، وشراء ما يلزم من سماد وبذور ، واستئجار المواشي والآلات الزراعية اللازمة لزراعة الأرض المشتركة" (٣).

وعلى ذلك فإن من يملك الأغلبية المطلقة له حق القيام بجميع أعمال الإدارة العادية، ولا تستطيع الأقلية التظلم من قرار الأغلبية في هذا الشأن للمحكمة المختصة إلا إذا تعسفت هذه الأغلبية في استعمال حقها في الإدارة كأن تكون قد راعت مصلحتها ، وأهدرت مصالح الأقلية، خاصة إذا كانت الأغلبية عدداً قليلاً من الشركاء أو كانت شريكاً واحداً فقط (٤) فعندئذ تكون

(١) نقض مدني - طعن رقم ٧٦٦ لسنة ٤٠ ق - ص ٩٣٤ ، في ١١/٤/١٩٨٣ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٣٤ - ج ١ - نقض مدني - الطعن رقم ٢٠١٣ لسنة ٥٦ ق - ص ١٦٦٠ ، في ٢٠/١١/١٩٩١ .

(٢) نقض مدني - طعن رقم ٣٢٠ لسنة ٣٥ ق - ص ١٢٠٧ في ١٨/٤/١٩٦٩ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٢٠ - ج ٣ .

(٣) الوسيط في شرح القانون المدني، د/ عبد الرازق السنهوري ، ج٢- بند ٤٩٦ - ص ١٠٩٥ .

(٤) الوسيط د/ السنهوري ج٢ - ص ١٠٩٧ ، الحقوق العينية الأصلية ، د/ إسماعيل غانم ، ص ١٣١ ، حق الملكية د/ عبد المنعم فرج الصدة، ص ١٩٣ ، حق الملكية في القانون المدني المصري ، د/ منصور مصطفى ص ١٤١ .

الأغلبية متعسفة في موقفها هذا، ويكون للأقلية عندئذ أن تتظلم من قرار هذه الأغلبية للمحكمة المختصة بطلب عدم نفاذ هذا الإيجار في حقها.

وإذا كان من حق الأغلبية تأجير المال الشائع فإنه يستوي أن يكون لأجنبي، أو يكون لأحد الشركاء، وإذا كان أحد الشركاء هو مستأجر المال الشائع، أو لجزء منه، فعقد الإيجار ينفذ في حق جميع الشركاء، إذا كان الشريكان المؤجر والمستأجر يملكان معاً الأغلبية المطلقة للمال الشائع، كأن يكون كلاً منهما مثلاً مالكاً لثلث المال الشائع. وهذا ما أقرته محكمة النقض المصرية بقولها: " من المقرر في قضاء محكمة النقض - أنه يجوز للمالك على الشيوع في العقار أن يستأجر من باقي شركائه أو يستأجر جزءاً منه إذ ليس هناك ما يمنعه قانوناً من إبرام عقد إيجار معهم عن هذا العقار الشائع"<sup>(١)</sup>.

وبذلك يجوز أن يكون كل شريك في المال الشائع مؤجراً للشريك الآخر ومستأجراً منه، وهذا ما أيدته محكمة النقض<sup>(٢)</sup>.

---

(١) نقض مدني- الطعن رقم ٧٠٧ لسنة ٥٠ ق - ص ٦٥١ في ١٣/٤/١٩٨٨ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٣٩ - ج١.

(٢) وتقول محكمة النقض في هذا الصدد " النص في الفقرة الأولى من المادة (٨٤٦) من القانون المدني المصري دل على أن للشركاء على الشيوع في الملكية أن يتفقوا على قسمة المهैयाة لمدة معينة فيقسمون المال بينهم قسمة منفعة لا قسمة ملك فيخص كل منهم بجزء مفرز يعادل حصته في المال الشائع فيستقل بإدارته واستغلاله والانتفاع به سواء بنفسه أو بواسطة غيره دون باقي الشركاء، ذلك أن الشريك بمقتضى هذه المهैयाة يحصل على نصيب باقي الشركاء في منفعة الجزء الذي اختص به في مقابل حصول الشركاء على نصيبه هو في منفعة الأجزاء المفرزة الأخرى، ويعتبر الشريك مؤجراً لمنفعة حصته ومستأجراً لمنفعة حصص باقي الشركاء، وتطبق القواعد الخاصة بالإيجار فيما يتعلق بحقوقه والتزاماته، وجواز الاحتجاج بالقسمة على الغير، ويكون =

### العائلة الثانية: توكيل أحد الشركاء في إدارة المال الشائع.

وتتمثل هذه الحالة في حالة قيام الشريك الذي لا يملك الأغلبية في المال الشائع بتأجير المال الشائع دون اعتراض من باقي الشركاء ، وبالتالي فإنه يكون وكيلاً عنهم وهذا مستفاد من نص المادة ٣/٨٢٨ من القانون المدني المصري التي نصت على أنه : " وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقيين عد وكيلاً عنهم " .

فالمادة السابقة تقرر أنه إذا قام أحد الشركاء بعمل من أعمال الإدارة العادية، كإيجار المال الشائع ، ولم يعترض على هذا العمل أحد من الشركاء ، بالرغم من علمهم جميعاً به، فإن هذا الشريك يعد وكيلاً عن باقي الشركاء في هذا العمل، ويعد سكوتهم بمثابة وكالة ضمنية منهم لهذا الشريك للقيام بتأجير المال الشائع، فيكون الشريك أصيلاً عن نفسه ووكيلاً عن باقي الشركاء في إيجار المال الشائع والذي ينفذ في حقهم جميعاً.

ولا يعتد باعترض بعض الشركاء على العمل الذي يقوم به الوكيل الضمني ، طالما أن أغلبية الشركاء قد أبدوا موافقتهم على عمل الشريك ،

---

= له تأجير الجزء المفروض الذي اختص به إيجاراً نافذاً في حق باقي الشركاء الذين يمتنع عليهم ممارسة هذا الحق لالتزامهم بضمان عدم التعرض ولو كانوا أصحاب أغلبية الحصص في ملكية المال الشائع، وتكون الإجارة الصادرة منهم للغير غير نافذة في مواجهة الشريك صاحب الحق في استغلال وإدارة هذا الجزء ، ويحق لهذا الشريك أن يحتج بهذه القسمة قبل الغير الذي استأجر من باقي الشركاء بعد القسمة ولو لم يكن عقد القسمة مشهراً ، إذ يعتبر الشريك في حكم المستأجر لهذا الجزء ، وطبقاً للقواعد الخاصة بعقد الإيجار فإنه لا يلزم شهرة للإحتجاج به على الغير " نقض مدني ١٩٨٩/١٢/٦ م مجموعة أحكام النقض ، المكتب الفني، طعن رقم ١٠٣٠ لسنة ٥٢ ق ج-٣، ص ٢٦٩ .



لأن حق الإدارة العادية لا يلزم للقيام به موافقة جميع الشركاء، بل يكفي توافر الأغلبية عندئذ. أما إذا اعترض على إدارة هذا الشريك شركاء يملكون أكثر من نصف المال الشائع، فإن هذا الشريك لا يكون ممثلاً للأغلبية، ويجب عليه ترك أعمال الإدارة<sup>(١)</sup>.

وقد قضت محكمة النقض في هذا الشأن بأنه: " إذا كان مفاد المادتين ٨٢٧، ٨٢٨ من القانون المدني أن حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء، فمتى صدر الإيجار للعين كلها أو لجزء مفرز منها من أحد الشركاء دون أن تكون له أغلبية الأنصبة، فإن الإيجار وإن وقع صحيحاً وناظراً فيما بينه وبين المستأجر منه إلا أنه لا يسرى في حق باقي الشركاء ممن لم يصدر منهم الإجارة طالما لم يقروها صراحة أو ضمناً اعتباراً بأن الإيجار يقع في جزء منه على ملك الغير، فيحق لهؤلاء الشركاء أن يطلبوا إخراج المستأجر من أحدهم من العين كلها ومن أي جزء منها مهما صغر دون انتظار نتيجة القسمة<sup>(٢)</sup>.

وللوكيل الضمني أن يقوم بكافة أعمال الإدارة العادية التي يحتاجها إدارة المال الشائع من تصرفات قانونية أو أعمال مادية أو إجراءات قضائية،

(١) الوسيط د. السنهوري ج٦٨ - ص ٦٠ وما بعدها، الحقوق العينية الأصلية، د/ حسن كيره، - الجزء الأول - الأحكام الملكية - الطبعة الثانية - سنة ١٩٦٥ م ص ٦٤، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري، د/ محمد شكري سرور، ص ٣١٢ وما بعدها.

(٢) نقض مدني في ٣١/١٢/١٩٧٧ - مجموعة أحكام النقض - السنة ٣٨ - رقم ٣١٦ - ص ١٨٤٦.

وهو يعتبر وكيلاً عن الشركاء الباقين<sup>(١)</sup> في قيامه بالتصرفات القانونية التي تتطلبها أعمال الإدارة ، كما أنه قد يكون فضولياً في حالة قيامه بالأعمال المادية المتعلقة بالإدارة إذا توافرت شروطها<sup>(٢)</sup>.

فإذا قام الوكيل الضمني بتأجير المال الشائع كله أو جزء منه لشريك آخر أو لأجنبي بعلم بقية الشركاء ودون اعتراضهم أو مع اعتراض الأقلية منهم فقط ، فإن هذا الشريك أو الوكيل الضمني يكون قد تصرف تصرفاً صحيحاً ويكون إيجاره نافذاً في حق جميع الشركاء لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات ما لم يوجد نص قانوني يخالف ذلك . وهذا ما أكدته محكمة النقض المصرية<sup>(٣)</sup>.

(١) نقض مدني - الطعن رقم ٢٠١٣ - ص ١٦٦٥ في ٢٠/١١/١٩٩١ - مجموعة أحكام النقض - السنة ٥٦ ق ، وفيه قضت بأنه : " إذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض الباقين عد وكيلاً عنهم " .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري - ج٦ - ص ٨٦ .

(٣) حيث نصت على أنه: " المقرر عملاً بالمادة ٣/٨٢٨ من القانون المدني أنه إذا تولى أحد الشركاء إدارة المال الشائع دون اعتراض من الباقين عد وكيلاً عنهم . ولما كان تأجير المال الشائع عملاً من أعمال الإدارة ، وكان ما أورده الحكم المطعون فيه بأسبابه ( أن عقد المستأنف عليه الأول عن الشقة رقم ٩ صادر بمن يملكه باعتبار أن له حق الإجارة والتأجير ) ثابت أنه مالك ووكيل عن باقي الملاك والعقار مكلف باسمه وظاهر بمظهر المالك للعقار جميعه وكان هو الذي يؤجر شققه كله ومنسوب إليه تقاضى خلو رجل من طرفي الدعوى ... وهو المؤجر للطرفين ... ومن ثم فإن الحكم يكون قد ناقش صفة المطعون ضده الثاني في التأجير " نقض مدني - في ٢٢/٦/١٩٨٩ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٤٠ - ج١ - طعن رقم ٩٨٠ لسنة ٥٣ ق - ص ٦٥١ .

ومتى جاز للوكيل الضمني القيام بتأجير المال الشائع ، جاز له أن يقوم بكافة الأعمال القانونية التي يقتضيها الإيجار ، مثل قيامه بتحرير عقد الإيجار<sup>(١)</sup>، وقبض الأجرة نيابة عن باقي الشركاء<sup>(٢)</sup>.

ويحق للوكيل الضمني ممارسة سلطة التقاضي فيما ينشأ عن أعمال الإدارة العادية من منازعات مثل إقامة دعوى لإخلاء العقار الشائع من مستأجره أو طلب زيادة أجرته<sup>(٣)</sup>.

وكما أن الوكيل الضمني يستمد سلطته في إدارة المال الشائع عن طريق الأغلبية فإنه أيضا يكون قابلاً للعزل، إذ تستطيع الأغلبية المطلقة للشركاء حسب قيمة الحصص أن تعزل الوكيل الضمني حال قيامه بأعمال الإدارة، وذلك باعتراضها على استمراره في الإدارة<sup>(٤)</sup>، وبالتالي فإن عليه أن يتنحى فوراً ويصبح معزولاً عن إدارة هذا المال منذ اعتراض الأغلبية . فإذا قام بأي من أعمال الإدارة بعد عزله، فإن هذا العمل لا ينفذ في حق باقي الشركاء طالما أنه تم بعد العزل، فمثلاً إذا قام الوكيل الضمني بتأجير العين الشائعة بعد عزله، استطاع الشركاء المعارضين عليه إخراج المستأجر من كل

(١) نقض مدني - الطعن رقم ١٧٢ لسنة ٤٨ ق - ص ٣٧٢ في ٣١/٣/١٩٨٢ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٣٣ - ج١.

(٢) نقض مدني - الطعن رقم ٩٠٦ لسنة ٤٧ ق - ص ١٨٧٣ في ٢٠/٦/١٩٨١ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٣٢ - ج٢.

(٣) نقض مدني - الطعن رقم ٢٠١٣ لسنة ٥٦ ق - ص ١٦٦٥ في ٢٠/١١/١٩٩١ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٤٢ - الجزء ٢، وفيه قضيت بأنه " متولي الإدارة من الشركاء يدخل في سلطته - تبعاً لذلك - حق التقاضي فيما ينشأ عن هذا الإيجار من منازعات "

(٤) إدارة المال الشائع في القانون المدني المصري، د/ فريد عبدالمعز فرج، ص٥٢.

العين، وعندئذ لا يستطيع هذا المستأجر أن يبقى في أي جزء منها مهما صغر<sup>(١)</sup>.

الحالة الثالثة: قيام الشريك بتأجير المال الشائع دون موافقة باقي الشركاء.

رأينا فيما سبق أن المادة ٣/٨٢٨ من القانون المدني المصري تميز لأحد الشركاء تولى إدارة المال الشائع إدارة عادية دون اعتراض باقي الشركاء، ويكون عندئذ وكيلًا ضمناً عنهم. لكن يثور التساؤل عن الحكم فيما إذا انفرد أحد الشركاء في مباشرة تلك الأعمال رغم معارضة باقي الشركاء أو أغليبتهم؟

ففي هذه الحالة يمكن التمييز بين تصرف هذا الشريك بالنسبة لباقي الشركاء وتصرفه بالنسبة للغير المتعامل معه، فيكون تصرف الشريك غير نافذ في حق باقي الشركاء، في حين أنه يكون صحيحاً في العلاقة بينه وبين المتصرف إليه، فمثلاً إذا قام أحد الشركاء بتأجير المال الشائع دون أن يكون مالكاً لأغلبية هذا المال، واعترض باقي الشركاء أو أغليبتهم عليه، فإن هذا الإيجار يكون صحيحاً بين هذا الشريك المؤجر والمستأجر، إلا أنه لا يكون نافذاً في حق باقي الشركاء، وهذا الأمر قد استقر عليه القضاء المصري<sup>(٢)</sup>،

(١) الوسيط، د/ السنهوري، ج٢ - ص ١٠٩٦.

(٢) حيث قضت محكمة النقض المصرية تطبيقاً لذلك بأن: "... حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصبة، ولا يثبت لأحد المشتاعين بمفرده طالما أنه لا يملك أكثر من نصف الأنصبة، وهذا الإيجار ... لا يسرى في مواجهة باقي الشركاء إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمناً، وأنه يترتب على عدم سريان الإيجار من أحد المشتاعين في مواجهة الباقي ثبوت الحق لهؤلاء في اعتبار =

حيث قرروا أن الإيجار الصادر من أحد الشركاء في الشيوخ دون موافقة باقي الشركاء يعتبر صحيحاً في العلاقة بين المؤجر والمستأجر وينتج آثاره بين الطرفين ، لكنه لا يكون نافذاً في حق الشركاء الباقين حتى ولو كان الشريك المؤجر يملك نصف المال الشائع، لأن هذا الإيجار عندئذ يقع في جزء منه على ملك الغير وهم باقي الشركاء الذين يكون لهم طلب إخراج المستأجر من العين كلها أو من أي جزء منها<sup>(١)</sup>.

ومع أن الإيجار الصادر من الشريك في المال الشائع دون موافقة باقي الشركاء لا ينتج أثره في مقابلة الشركاء إلا أنه ينتج أثره بين هذا الشريك والمستأجر منه وعندئذ لا يكون للمؤجر أن يتنصل من هذا العقد بحجة اعتراض باقي الشركاء عليه، كما لا يجوز للمستأجر ذلك أيضاً بحجة أنه مهدد في الانتفاع بالعين بسبب عدم نفاذ الإيجار في حق باقي الشركاء، كما لا يجوز له طلب فسخ الإيجار طالما أن المؤجر يمكنه من الانتفاع بالعين المؤجرة ولم يتعرض له أحد، لكنه يستطيع طلب إبطال العقد طبقاً للقواعد العامة إذا كان قد وقع في غلط بتصوره أن الملكية خالصة للمستأجر، وتبينه بعد ذلك أنها شائعة<sup>(٢)</sup>.

---

=الإيجار غير قائم لهم ... " نقض مدني - الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٤٤ ق - ص ٣٥٧، في ١٩٧٨/٢/١ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٢٩ - ج١، نقض مدني - الطعن رقم ٧٦٢ لسنة ٥٠ ق - ص ٦٩٤ في ١٥/٣/١٩٨٤ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٣٥ - ج١.

(١) إدارة المال الشائع في القانون المدني المصري، د/ فريد عبدالمعز فرج، ص٥٣ - ٥٤.  
(٢) الحقوق العينية الأصلية د/ عبد المنعم فرج الصدة، ص١٦٧.

وإذا قام باقي الشركاء ، أو من يملكون أغلبية الأنصبة بتأجير المال الشائع إلى مستأجر آخر . ففي هذه الحالة يلتزم الشريك المؤجر المعارض على تصرفه بتسليم العين إلى المستأجر الجديد من قبل الشركاء ، ولا يكون للمستأجر الأول من الشريك المعارض عليه، الحق في الاعتراض على هذا الإيجار الجديد - أما إذا طلب الشركاء القسمة وتم إجراؤها ، نفذ في حقهم الإيجار الصادر من أحدهم في الجزء المفروض الذي وقع في نصيبه<sup>(١)</sup>.

وإذا تعذر قسمة العين الشائعة وبيعت بالمزاد العلني، ورسا المزاد على الشريك المؤجر ، نفذ الإيجار على كل العين في حق جميع الشركاء، طبقاً للأثر الرجعي للقسمة، أما إذا رسا المزاد على شريك آخر غير المؤجر أو على أجنبي ، فإن للراسي عليه المزاد عندئذ الحق في فسخ الإيجار وإخراج المستأجر من العين ، ولا يبقى للمستأجر إلا حق الرجوع على الشريك المؤجر<sup>(٢)</sup>.

(١) نقض مدني في ١٠/٢/١٩٤٤ - مجموعة محمود عمر - ص ١١١.

(٢) الوسيط، د/ السنهوري ، ج٦ - المجلد الأول - بند ٥٢ - ص ٨٦ وما بعدها.

## المطلب الثاني

### تأجير الشريك للمال الشائع دون موافقة باقي الشركاء

#### في الفقه الإسلامي

اختلف الفقهاء في حكم قيام الشريك بتأجير كل المال الشائع دون الحصول على إذن مسبق من بقية الشركاء، واختلافهم ذلك مبني على اختلافهم في حكم بيع مال الغير بغير إذنه<sup>(١)</sup>، وسأقوم فيما يلي ببيان مذاهبهم في ذلك.

(١) للفقهاء في حكم بيع ملك الغير مذهبان:

الأول: ذهب أصحابه إلى بطلان بيع ملك الغير وأصحاب هذا المذهب بعض المالكية والظاهرية وابن المنذر والإمام أحمد في إحدى الروايتين وأكثر الحنابلة والإمام الشافعي في مذهبه الجديد، وحجتهم في ذلك بأن تدخل الفضولي في شؤون غيره غير جائز شرعاً وأن العقد الصادر منه باطل ولا تصححه إجازة صاحب المال وإن أريد تصحيح هذا العقد فلا بد من إعادة عقده من جديد، لأن من باع ملك غيره دون نيابة من المالك يعد متعدياً ولا ينتج عقده أي أثر لأنه باطل.

المجموع، للنووي، ٢٥٩/٩، المحلى، لابن حزم، ٤٣٨/٨، الفروق، للقرافي، ٢٤٢/٣، المغني لابن قدامة، ٢٠٥/٤، ٢٠٦، الأم للشافعي، ١٣/٣، ١٥.

الثاني: ذهب أصحابه إلى القول بصحة بيع ملك الغير وهم فقهاء الحنفية وجمهور المالكية وإحدى الروايتين عن الإمام أحمد وبعض الحنابلة والشافعي في مذهبه القديم، وهم يرون بأن عقد الفضولي يعد صحيحاً ولكن يكن موقوفاً على إجازة صاحب المال.

المبسوط، للسرخسي، ١٥٣/١٣، بداية المجتهد، لابن رشد، ٥/٢، الإنصاف للمرداوي، ٢٨٣/٢، الأم للشافعي، ١٣/٣، ١٥، المجموع للنووي، ٢٦١/٩.

## أولاً- مذهب الحنفية:

عند قيام الشريك بتأجير كل المال الشائع بدون إذن بقية الشركاء فرق الحنفية بين حالتين:

الحالة الأولى: تأجير الشريك لكل المال الشائع لحساب نفسه: وذلك يكون في حالة قيام الشريك بتأجير كل المال الشائع لأجنبي ويأخذ الأجرة لنفسه، فحكمه في هذه الحالة كحكم الغاصب، وحكم الغاصب أنه لا يجب عليه الأجر للمالك، وذلك لكون الغصب<sup>(١)</sup> غير مضمون على الغاصب، يستوي في ذلك أن يكون الغاصب قد استوفاه بنفسه أو عطلها أو استغلها بأي وجه من وجوه الاستغلال ولو بالإجارة من غيره فتكون الغلة للغاصب لكون المنافع لا تتقوم بالعقد عند الحنفية، ومع ذلك فقد أجازوا الضمان في ثلاث مسائل استحسناتاً وهي: إذا كان المغصوب وقفاً أو ليتيم أو معداً للاستغلال<sup>(٢)</sup>، ففي هذه الحالات يجب على الغاصب تسليم الأجرة التي قبضها من المستأجر للشريك أو بقية الشركاء<sup>(٣)</sup>.

(١) الغصب: أخذ مال مُتقوم بدون إذن صاحبه على وجه يزيل يده عنه. انظر: بدائع الصنائع، للكاساني، ١٤٢/٧، حاشية الدسوقي ٦٨٣/٣، حاشية الشرقاوي ٣١٥/٣، شرح الزركشي، ٥٧٩/٢، الروض المربع، ص ٢٥٥-٢٥٦.  
(٢) المراد بالمعد للاستغلال: ما يبني لا ليتخذ للسكنى وإنما ليؤجر كالحمام والرحى والخوانيت والحجرات الصغار بناها الأغنياء ليؤجروها للناس، وهي تشبه في زماننا هذا الفنادق.

الفتاوى الأنقروية، ٢/٢٩٤.

(٣) درر الحكام، ٢/٢٣٠، ٢٦٧، الأشباه والنظائر لابن نجيم، ص ١٨٢.  
جاء في الفتاوى الأنقروية، ٢/٢٩٤: "منافع الغصب لا تضمن إلا في ثلاث: مال اليتيم، ومال الوقف، والمعد للاستغلال، فمنافع المعد للاستغلال مضمونة إلا إذا سكن بتأويل ملك، أو عقد كبيت سكنه أحد الشريكين في الملك، أما الوقف إذا سكنه أحدهما بالغلبة بدون إذن الآخر سواء كان موقوفاً للسكنى أو للاستغلال فإنه يجب الأجر."



وبناءً على ما سبق فلا تقوم علاقة بين المستأجر من الغاصب وبين بقية الشركاء، بل يكون الأجر للعائد، وهي المسمى في العقد لا أجر المثل، ويقوم بالتالي برد نصيب بقية الشركاء.

الحالة الثانية- أن يقوم الشريك بتأجير كل المال الشائع : ولكن يكون مؤجراً لحصته باسم نفسه، ومؤجراً الباقى لحساب بقية الشركاء، ففي هذه الحالة إن أجاز الشركاء تأجير الشريك لكل المال الشائع في أول المدة وقبل قيامه بتسليم المال الشائع للمستأجر فأجرة حصص بقية الشركاء تكون لهم، أما إذا وقعت الإجازة منهم بعد التسليم وفي أثناء مدة الإجازة وقبل انتهائها فيرى أبو يوسف - يرحمه الله - أنه يحق لبقية الشركاء أن يطالبوا بما يخصهم من الأجرة مقابل حصصهم بالنسبة لما مضى من المدة وبالنسبة لما تبقى منها.

بينما يرى محمد - يرحمه الله - أن الشريك المؤجر يستحق الأجرة كلها عن المدة الماضية والتي سبقت الإجازة، أما أجرة المدة المتبقية فتكون للشركاء بنسبة ما يخصهم من الحصص<sup>(١)</sup>.

وينبغي ملاحظة أنه لا تنشأ أي علاقة مباشرة بين المستأجر وبقية الشركاء لأنه بعد الإجازة يُعد الشريك الذي قام بالتأجير دون إذن بقية الشركاء وكيلاً عنهم، وبالتالي تكون العلاقة بين الشركاء وذلك الشريك -

---

(١) حاشية ابن عابدين ، ٤/ ١٣٨ ، وما بعدها، جاء في العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية لابن عابدين ما نصه: "أرض بين رجلين أجر أحدهما الكل من آخر بأجر معلوم، إن أجرها لنفسه يكون حكمه في نصيب شريكه بحكم الغصب لا يختلف والحكم في الغصب أن المالك إن أجاز في أول المدة فالأجرة له وإن أجاز بعد انقضاء المدة قال أبو يوسف : أجرة الماضي والباقي للمالك، وقال محمد: ما مضى للغاصب وما بقي للمالك".

الذي أقدم على التأجير أولاً، ثم تنشأ علاقة بين ذلك الشريك والمستأجر الذي أبرم معه عقد الإجارة وذلك عملاً بأحكام الوكالة، لأن الإجارة اللاحقة كالوكالة السابقة.

#### ثانياً - مذهب المالكية:

ذهب المالكية إلى القول بأنه لا يجوز للشريك أن يقوم بتأجير كل المال الشائع بدون إذن من بقية الشركاء، فإن أقدم الشريك على تأجير كل المال الشائع فما حكم هذا التصرف؟

يرى المالكية بأن هذا التأجير يقع صحيحاً في حصة الشريك الذي قام بالتأجير بينما لا ينفذ ذلك التأجير في حصص بقية الشركاء، وبناءً على ذلك من حق المستأجر المطالبة بفسخ العقد بناءً على تفريق الصفقة، هذا في حالة عدم علم المستأجر بأن الشريك المؤجر يؤجر ملكه وملك غيره<sup>(١)</sup>.

وبالنسبة لباقي الشركاء في المال الشائع فقد أجاز المالكية بيع الفضولي وعليه يُقاس تصرف الشريك بالتأجير دون الرجوع إلى بقية الشركاء، فيكون ذلك التأجير صحيحاً موقوفاً على إجازة بقية الشركاء، هذا في حالة عدم تسليم العين المؤجرة للمستأجر، فإذا تم ذلك وسلمت العين المؤجرة كلها إلى المستأجر فمن حق باقي الشركاء الرجوع على المؤجر كل بقدر حصته من الأجرة<sup>(٢)</sup>.

(١) شرح الخرشبي، ٦/٣٨، ٣٩.

(٢) الفروق للقرافي، ٣/٢٤٣، بداية المجتهد، ٢/١٤١، جاء في حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ٣/٤١٨، ما نصه: "دار مشتركة بين شخصين فاستغلها أحدهما مدة، فإن كان بكراء رجع عليه شريكه بحصته من الغلة، وإن استغلها بالسكنى فلا شيء عليه لشريكه إن سكن قدر حصته فإن سكن أكثر منها رجع عليه شريكه".

وفي كلتا الحالتين - أي في حالة إجازة الشركاء لما قام به ذلك الشريك أو رجوعهم بالأجرة على ذلك الشريك - لا تكون هناك علاقة مباشرة بين المستأجر وبقية الشركاء، وإنما تكون العلاقة منحصرة فقط بين الشريك المؤجر وبين المستأجر وتطبق أحكام الوكالة في هذا الصدد بناءً على أن الإجازة اللاحقة كالوكالة السابقة<sup>(١)</sup>.

#### ثالثاً- مذهب الشافعية:

ذهب الشافعية إلى القول بأن تأجير الشريك لكل المال الشائع يُعد صحيحاً بالنسبة لحصته في الأظهر عندهم، أما بالنسبة لحكم باقي حصص الشركاء فلا يحق له التصرف فيها بدون إذن، هذا على اعتبار أن الشريك في الشيوخ عند الشافعية يُعد أجنبياً عن حصص باقي الشركاء، كذلك يعدون تصرف الشريك بدون إذن الشركاء تصرفاً في ملك الغير الذي لهم في حكمه قولان : أحدهما بالبطلان وذلك في المذهب الجديد، وقول في القديم بالتوقف على إذن المالك أو من له حق الإجازة<sup>(٢)</sup>.

هذا إذا كان الشريك عاملاً لحساب بقية الشركاء، إما إذا كان عاملاً لنفسه فإنه يكون غاصباً ويطبق عليه أحكام الغصب، ويجب عليه أجرة المثل بالغاً ما بلغ لبقية الشركاء بقدر حصصهم<sup>(٣)</sup>.

(١) المدونة، ١٤/٨٢.

(٢) روضة الطالبين وعمدة المفتين، للنووي، الناشر المكتب الإسلامي، سنة النشر ١٤٠٥ هـ - بيروت، ٤/٣٢٥، المجموع شرح المهذب للنووي، ١٤/٩٦، حواشي الشرواني والعبادي، ٤/٢٤٧.

(٣) أسنى المطالب في شرح روض الطالب، للشيخ زكريا الأنصاري، ٢/٣٦٠.

وعلى القول القائل بتوقف فعل الشريك على إجازة باقي الشركاء فإن الشريك المؤجر تطبق عليه أحكام الفضولي، ويكون كالوكيل بعد الإجازة، وتكون العلاقة بين المستأجر والمؤجر علاقة مباشرة، أما علاقة المستأجر ببقية الشركاء فتكون علاقة غير مباشرة في إحدى الروايتين عندهم.

رابعاً - مذهب الحنابلة:

ذهب الحنابلة إلى القول بأن تأجير الشريك لكل المال الشائع بدون إذن بقية الشركاء غير جائز عندهم.

وقد عللوا ذلك بأن الشريك المؤجر لا يتمكن من تسليم العين المؤجرة للمستأجر، ولو سلمنا قدرته على التسليم وسلم العين المؤجرة للمستأجر فإن تصرفه يعد كتصرف الغاصب، وحكم تصرف الغاصب في الشيء المغصوب يعد باطلاً قياساً على بيع الغاصب للشيء المغصوب في إحدى الروايتين عنهم<sup>(١)</sup>، ومن هنا يحق لبقية الشركاء أن يرجعوا على الشريك المؤجر، أو المستأجر بأجرة المثل.

وفي رواية أخرى عندهم أن تصرفات الغاصب تعد صحيحة موقوفة على إجازة المالك بشرط أن تكون تلك التصرفات نافعة مفيدة له<sup>(٢)</sup>.

(١) المغني في فقه الإمام أحمد بن حنبل الشيباني، لعبد الله بن أحمد بن قدامة المقدسي أبو محمد، طبعة دار الفكر - بيروت، الطبعة الأولى، ١٤٠٥هـ، ٤٠٩/٥، والإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، لعلاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان المرادوي الدمشقي، طبعة دار إحياء التراث العربي بيروت - لبنان، الطبعة الأولى ١٤١٩هـ، ١٥٠/٦.

(٢) الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، للمرادوي، ١٥١/٦.

هذا في حالة عدم تسليم الشريك المؤجر العين المؤجرة للمستأجر، أما إذا تم ذلك، فالأصح عندهم أن هذا العقد يعد نافذاً في حق بقية الشركاء وذلك لأن القول ببطلان عقد الإجارة وعدم نفاذه يعد إضراراً بيناً بهم وسبب ذلك أن الأجرة لن تكون من حقهم وذلك قياساً على ملك الغير.

الخلاصة: بعد عرض مذاهب الفقهاء في حكم تأجير الشريك لكل المال الشائع دون الرجوع إلى بقية الشركاء ليأذنوا له بذلك التصرف يتبين لي بأن فقهاء الأحناف والمالكية والشافعية والحنابلة متفقون على عدم صحة ذلك التصرف لعدم الإذن بالقيام به من بقية الشركاء.

ف نجد أن الأحناف في حالة قيام الشريك بتأجير كل المال الشائع لحساب نفسه، اعتبروا مثل ذلك التصرف تصرفاً صادراً عن شخص غاصب متعدي على حقوق الآخرين وهم بقية شركائه، واتفق معهم على ذلك الحكم الشافعية والحنابلة.

كما نلاحظ أن فقهاء الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة قاسوا قيام الشريك بتأجير كل المال الشائع بدون إذن وموافقة بقية الشركاء على من باع ملك الغير بدون إذنه، وبخصوص علاقة بقية الشركاء بالمستأجر، فيرون أنه لا تنشأ علاقة مباشرة بين بقية الشركاء والمستأجر، وإنما العلاقة تنشأ بين المستأجر وبين الشريك المؤجر فقط.

أما من حيث استحقاق الأجرة فنجد أن الحنفية قد اختلفوا فيما بينهم فأبو يوسف - يرحمه الله - يرى بأن لبقية الشركاء الحق فيما يخصهم من الأجرة مقابل حصصهم بالنسبة لما مضى من المدة ولما تبقى منها هذا في حالة إجازتهم عقد الإجارة بعد التسليم وفي أثناء المدة وقبل انتهائها، أما محمد - يرحمه الله - فيرى أن الشريك المؤجر يستحق الأجرة عن المدة الماضية التي

سبقت إجازة بقية الشركاء لعقد الإجارة وعن المدة المتبقية لانتهاء ذلك العقد، وأما بقية الشركاء فلهم الحق فقط في الأجرة عن المدة المتبقية التي تلت الإجازة لعقد الإجارة، وهذا يُعد من وجهة نظري ضرر بقية الشركاء، وذلك لأنه ليس هناك أي وجه حق في إنفراد الشريك المؤجر بالأجرة كاملة لنفسه عن المدة التي سبقت إجازة الشركاء لعقد الإجارة، وذلك لأنها ليست من حقه فقط بل يشترك معه فيها بقية شركائه وذلك لأنها تُعد ثمرة للعقد الذي أبرم على كل الملك المشترك وما دام أنهم شركاء في الملك فهم شركاء في الأجرة كلها سواء عن المدة التي سبقت إجازتهم للعقد أم عن المدة المتبقية لعقد الإجارة.

أما المالكية فقد أجازوا للشركاء الرجوع على المؤجر كل بقدر حصته من الأجرة، والشافعية يرون أن للشركاء الحق في الرجوع على الشريك المؤجر بحقهم في الأجرة - وهي أجرة المثل - بالغة ما بلغت في حالة أن يقوم الشريك المؤجر بتأجير المال الشائع لحساب نفسه وهذا ما يراه أيضاً فقهاء الحنابلة.

### المبحث الثالث

#### تأجير الشريك لحصته دون موافقة باقي الشركاء

##### في القانون المدني والفقهاء الإسلامي

للقوف على حكم تأجير الشريك في المال الشائع لحصته فقط دون موافقة باقي الشركاء في القانون المدني والفقهاء الإسلامي فإن ذلك يستدعي تقسيم هذا المبحث إلي مطلبين على النحو التالي:

المطلب الأول: تأجير الشريك لحصته دون موافقة باقي الشركاء في القانون المدني.

المطلب الثاني: تأجير الشريك لحصته دون موافقة باقي الشركاء في الفقهاء الإسلامي.

### المطلب الأول

#### تأجير الشريك لحصته دون موافقة باقي الشركاء

##### في القانون المدني

ففي هذه الحالة يقوم الشريك في المال الشائع بتأجير جزء من المال الشائع يعادل حصته ولكن دون موافقة باقي الشركاء والأمر في هذه الحالة لا يخلو من حالتين الأولى أن يقوم بتأجير جزء مفرز يعادل حصته ، والثانية أن يقوم بتأجير جزء يعادل حصته ولكنه غير مفرز ونعرض للحالتين فيما يلي:

الحالة الأولى: وفيها يقوم الشريك في المال الشائع بتأجير جزء مفرز من المال الشائع يساوي حصته، كأن يكون نصيب الشريك الربع فيؤجر جزء

محدد من المال الشائع يعادل الربع وفي هذه الحالة يكون الإيجار صحيحاً ونافذاً بين طرفيه، لكنه يكون معلقاً على شرط وهو حصول القسمة بين الشركاء، ووقوع الجزء محل عقد الإيجار في نصيب الشريك المؤجر، فإذا لم يتحقق ذلك ووقع في نصيب المؤجر جزءاً مفرزاً آخر غير الجزء الذي قام بتأجيريه، فالأصل هنا أن عقد الإيجار لا ينفذ ولا يكون منتجاً لأي أثر، لاختلاف المحل، إلا أنه طبقاً لنص المادة ٨٢٦/٢ من القانون المدني المصري، فإن حق المستأجر ينتقل من وقت إبرام عقد الإيجار إلى الجزء الذي آل إلى المؤجر بطريق القسمة بحكم الحلول العيني، وللمستأجر إذا كان يجهل أن المؤجر لا يملك العين المؤجرة مفرزة، الحق في إبطال عقد الإيجار<sup>(١)</sup>.

وتطبيق مبدأ الحلول العيني هنا مثار خلاف في الفقه القانوني المصري:

حيث يرى البعض أن نص المادة ٨٢٦/٢ من القانون المدني إنما يسرى في حالة التصرفات القانونية الصادرة من أحد الشركاء على جزء مفرز يعادل حصته قبل القسمة، وليس من بينها الإيجار، لأنه لا يعتبر من قبيل التصرفات القانونية وإنما هو عمل من أعمال الإدارة، والتصرفات القانونية تقتصر في حالة الشيوع على نقل حق الملكية أو ترتيب حق عيني على الشيء الشائع<sup>(٢)</sup>.

(١) عقد الإيجار، د/ عبد المنعم الصدة، ص ٦٣، عقد الإيجار، د/ منصور مصطفى

منصور، ص ٤٢٧.

(٢) إدارة المال الشائع في القانون المدني المصري، د/ فريد عبد المعز فرج، ص ٥٦.



وطبقاً لهذا الرأي إذا لم يقع الجزء المفرز الذي أجره الشريك قبل القسمة في نصيب هذا الشريك، فإن الإيجار لا ينتج أي أثر، ويكون للمستأجر حق الرجوع على الشريك المؤجر<sup>(١)</sup>.

بينما يذهب رأي آخر إلى أن نص المادة ٢/٨٢٦ ينطبق على الإيجار باعتباره تصرفاً قانونياً، وعلى ذلك إذا وقع جزء مفرز آخر في نصيب الشريك المؤجر بمقتضى القسمة<sup>(٢)</sup>، فإن الإيجار ينتقل إلى هذا الجزء تطبيقاً لمبدأ الحلول العيني، وفقاً لنص المادة المذكورة.

وهذا ما أراه راجحاً لأنه يتفق مع النصوص الواردة في القانون المدني المصري المنظمة لإدارة المال الشائع والتصرف فيه، حيث تحدث المشرع المصري عن التصرفات القانونية بصفة عامة في مجال إدارة المال الشائع، ولا شك أن الإيجار تصرف قانوني ضمن هذه التصرفات، وهي تخضع لمبدأ الحلول العيني وفقاً لنص المادة ٢/٨٢٦. وهذا الرأي يتفق مع الضرورة العملية ويؤدي إلى استقرار معاملة نشأت صحيحة ومستوفية أركانها وشروطها بين طرفيها المؤجر والمستأجر.

---

(١) شرح عقد الإيجار، د / سليمان مرقص، الطبعة الثانية طبعة سنة ١٩٥٤ م، دار النشر للجامعات المصرية ص ١١٧ وما بعدها، عقد الإيجار وفقاً للقانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، د / حمدي عبدالرحمن طبعة سنة ١٩٧٥ م، دار الفكر العربي ص ٩٤.

(٢) نقض مدني في ١٧/١/١٩٩١ - مجموعة المكتب الفني - سنة ٤٢-ج٢- الطعن رقم ٦٥٠ لسنة ٥٥ ق - ص ٢٢٣ ع ١ حيث قضت محكمته النقض فيه بأن: "إعمال الحلول العيني شرطه - إجراء قسمه بين الشركاء واختصاص الشريك البائع بجزء مفرز من المال الشائع وعدم وقوع المبيع في هذا الجزء"، والإيجار مثله مثل البيع في هذا الشأن.

## الحالة الثانية :

وفي هذه الحالة يقوم الشريك في المال الشائع بتأجير حصته الشائعة فقط ، وليس العين كلها ولكنه يؤجر هذه الحصة غير مفرزة، فإذا كان نصيبه في المال الشائع الربع فإنه يقوم بتأجير جزء من المال الشائع يعادل الربع ولكن دون تحديده، وفي هذه الحالة يكون عقد الإيجار صحيحاً بين طرفيه ، لكنه يتعذر على المؤجر تسليم هذه الحصة إلى المستأجر ليتنفع بها حيث يتوقف نفاذ العقد على وقوع القسمة ، وبتمامها يتسلم المستأجر حصة المؤجر المفرزة وينصب الإيجار عليها<sup>(١)</sup>.

وفي حالة قيام أغلبية الشركاء بتأجير المال الشائع قبل وقوع القسمة، فإن هذا الإيجار الصادر من تلك الأغلبية يكون نافذاً في حق المؤجر والمستأجر، ويكون للمستأجر عندئذ الرجوع على المؤجر<sup>(٢)</sup>.

## مدة إيجار المال الشائع :

طبقاً لنص المادة ٥٥٩ من القانون المدني المصري والتي تقرر أنه : " لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة . فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك، أنقصت المدة إلى ثلاث سنوات ، كل هذا ما لم يوجد نص يقضى بغيره" .

فإذا صدر الإيجار من أغلبية الشركاء في المال الشائع فإنه ينفذ في حق جميع الشركاء لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ، ما لم يكن محل الإيجار خاضعاً لقوانين إيجار الأماكن التي تجعل عقود الإيجار ممتدة تلقائياً وبمحكم القانون إلى

(١) نقض مدني- في ٢٦/١٠/١٩٥٠ - مجموعة المكتب الفني - ج٢- بند ١- ص ٩.

(٢) الوسيط د/ السنهوري ، ج٦ - المجلد الأول - بند ٥٢ - ص ٨٨.

مدة غير محددة . وفي هذه الحالة الأخيرة يمتد العقد الصادر من الأغلبية ، وينفذ في حق الشركاء جميعاً لأجل غير مسمى ، ولا يملك باقي الشركاء عندئذ المطالبة بعدم نفاذ الإيجار في حقهم لانقضاء مدة الثلاث سنوات التي قررتها المادة ٥٥٩ من القانون المدني المصري لأن امتداد العقد عندئذ مصدره قانون إيجار الأماكن وهو متعلق بالنظام العام وليس مصدره الاتفاق .

وقد قضت محكمة النقض المصرية تطبيقاً لذلك بأن: " النص في المواد ٨٢٧ ، ٨٢٨ ، ٥٥٩ ، ٧٠١ من القانون المدني يدل على أن حق تأجير المال الشائع باعتباره من أعمال الإدارة كما يكون للشركاء مجتمعين ، يصح أن يكون لأصحاب الأغلبية ، وتعتبر الأغلبية في هذه الحالة نائبة عن أصحاب الأقلية نيابة قانونية في المال الشائع ، ولكن لا تنفذ هذه الإجارة في حق الأقلية إلا لمدة ثلاث سنوات ، فإذا عقدت الأغلبية إجارة لمدة تجاوز ذلك كان للأقلية أن تطالب بإنقاص المدة بالنسبة إليها إلى هذا الحد ، إذ تعتبر الأغلبية فيما جاوز أعمال الإدارة المصرح لها بأدائها متعدية على حقوق الأقلية التي يحق لها إزاء ذلك المطالبة بتعويض الضرر الناجم عن هذا التعدي، وذلك عن طريق التنفيذ العيني مادام ممكناً بإنهاء عقد الإيجار المنصب على نصيبهم بعد انتهاء مدة السنوات الثلاثة أنفة الذكر، دون أن يغير من ذلك حسن نية المستأجر باعتقاده أن المؤجر له هو صاحب الحق في تأجير العين ، مادام أنه لم يقع من صاحب الأقلية ما يضيء على ذلك المؤجر من المظاهر ما يوحى إلى المستأجر بأنه هو صاحب الحق في التأجير ، إذ بوقوع ذلك من صاحب الأقلية يكون مخطئاً فلا يحق له الإفادة من خطئه في مواجهة المستأجر" (١).

(١) نقض مدني - الطعن رقم ٣٠٦ لسنة ٤٦ ق - ص ١٦٢٩ في ٣١/٥/١٩٨٠ -  
مجموعة المكتب الفني - السنة ٣١ - ج١ .

كذلك قضت محكمة النقض في هذا الشأن أيضاً بأنه : " لئن كان عقد الإيجار كغيره من العقود يخضع في الأصل من حيث تحديد أركانه ، وتوافر شروط انعقاده للقواعد العامة الواردة في القانون المدني التي لا تخالف قاعدة أمره نصت عليها قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام، ولئن كان مفاد المواد ٥٥٩ ، ٢/٨٢٦ ، ٦/٨٢٧ ، ٣ من القانون المدني أن حق تأجير المال الشائع كما يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء التي تعد نائبة قانونية عن باقي الشركاء، فإنه يجوز أيضاً من أحد الشركاء، فإذا لم يعترض عليه أحد أو لم يعترض عليه إلا الأقلية فإنه يعد وكيلاً عن الجميع أو وكيلاً عن الأغلبية ونائباً عن الأقلية، وفي هاتين الحالتين فإن الإيجار يكون نافذاً في حق جميع الشركاء على الشيوخ لمدة ثلاث سنوات، ما لم يكن محله مكاناً خالياً خاضعاً لقوانين إيجار الأماكن التي جعلت عقود الإيجار ممتدة تلقائياً وبمحكم القانون إلى مدة غير محدودة طالما بقيت تلك التشريعات التي أملت اعتبارات النظام العام سارية، ومن ثم يمتد العقد لأجل غير مسمى، فلا يملك باقي الشركاء المطالبة بعدم نفاذ الإيجار في حقهم بعد انقضاء مدة الثلاث سنوات المشار إليها في القانون المدني، لأن امتداد العقد في هذه الحالة ليس مردة الاتفاق ولكن مصدره قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام"<sup>(١)</sup>.

(١) نقض مدني - في ١٠/٦/١٩٨٧ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٣٨ - ج٢ - طعن رقم ٥ لسنة ٥٢ ق - ص ٨٠١ وما بعدها.

## المطلب الثاني

### تأجير الشريك لخصته دون موافقة باقي الشركاء

#### في الفقه الإسلامي

لا خلاف بين الفقهاء في جواز إجارة الحصة الشائعة للشريك وذلك لأن استيفاء منفعة الحصة الشائعة المؤجرة أمر ممكن ومقدور عليه وذلك لأن المال جزء منه للشريك المؤجر والجزء الآخر للشريك المستأجر، فالمستأجر انتفاعه حاصل بخصته لملكته إياها، وانتفاعه بحصة شريكه حاصل بالإجارة فيكون قد تم له الانتفاع بالعين المؤجرة<sup>(١)</sup>.

أما في حالة إجارة الحصة الشائعة من الأجنبي فقد وقع الاختلاف بين الفقهاء، وسأقوم فيما يلي ببيان ذلك.  
أولاً- مذهب الأحناف:

- ذهب الإمام أبو حنيفة - يرحمه الله - إلى القول بعدم جواز إيجار الحصة الشائعة من غير الشريك وإن كانت معلومة القدر كنصف وثلث وربع، وأما تأجيرها للشريك فهو أمر جائز.

وحجة الإمام: أن المنفعة التي عُقد العقد من أجل استيفائها لا بد أن تكون معلومة علماً يمنع من حدوث المخاصمة والمنازعة بين طرفي العقد، كما أنه يجب أن تكون مدة المنفعة مقدور على استيفائها حقيقة وشرعاً، وفي حالة إيجار الحصة الشائعة من غير الشريك فلا يمكن تسليمها إلا بتسليم كل العين، ومن ناحية أخرى فالمستأجر لا يستطيع أن ينتفع بهذه الحصة الشائعة - التي قام باستئجارها - وحدها مع الشيوخ، وذلك لأن كل جزء من أجزائها

(١) تبين الحقائق ٥/١٢٧، درر الحكام ٢/٢٣٠.

مشترك، ومن ثم فإن الانتفاع بها لا يحصل إلا بالانتفاع ببقية حصص الشركاء الآخرين وذلك لارتباط الحصة المؤجرة بحصص الشركاء الآخرين<sup>(١)</sup>.

ويعزز الإمام - يرحمه الله - رأيه بأن يضرب لما سبق مثلاً لشخص قام بتأجير نصف داره شائعاً لشخص آخر فذلك العقد فاسد، وسبب الفساد أن الإجارة قد شرعت للانتفاع بعين المأجور فلما كانت الحصة الشائعة لا يمكن تسليمها مفردة لم يكن استيفاء المنفعة مقدوراً فلذلك كانت الإجارة فاسدة<sup>(٢)</sup>، لأن بقية الشركاء لهم الحق في بقية أجزاء ذلك المال المشترك وإعطاء الحق للمستأجر بالانتفاع بالمال الشائع يتعارض مع ملكية بقية الشركاء لخصصهم في ذلك المال الشائع وهذا يمنع من انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة له، وهذا الذي ذهب إليه الإمام أبو حنيفة - يرحمه الله - هو رأي زفر أيضاً<sup>(٣)</sup>.

- ذهب الإمامان أبو يوسف ومحمد - يرحمهما الله - إلى القول بأنه يحق للشريك في المال الشائع أن يقوم بتأجير حصته الشائعة لأحد الشركاء أو للأجنبي سواء أكان المال قابلاً للقسمة أم لا، ولكن هذا الحق مقيد بشرط أن يبين المؤجر مقدار حصته فإذا لم يستطع بيانها فالإجارة تكون غير جائزة واستدلاً على ذلك :

(١) حاشية الشلبي على تبين الحقائق، ١٢٥/٥-١٢٦، بدائع الصنائع، ٢٥٦١/٥،

تكملة فتح القدير، ٩٨/٩-١٠٠.

(٢) درر الحكام شرح مجلة الأحكام، لعلي حيدر، ٣٩٣/١.

(٣) حاشية الشلبي على تبين الحقائق، ١٢٥/٥.

أولاً: إن عقد الإيجار يعد بيعاً للمنفعة وطريق الإيجار إقامة الأعيان مقام المنافع، وبالتالي يكون الإيجار كبيع الأعيان، وكما يجري بيع الأعيان في الشائع فكذا يجري فيه - أي الشائع - بيع المنافع.

ثانياً: إن العقود التي يبطلها أو يصححها الشارع لا يفرق فيها بين الشريك وغيره، فكما ثبت أن إجارة الشائع من الشريك جائزة ثبت أن الشيوخ لا يبطل الإجارة، فوجب القول بصحة الإجارة مشاعاً من الأجنبي كما تصح من الشريك فلا فرق بين الشريك وغيره في جواز تأجير الحصة الشائعة، فكيف يمكن القول بجواز عقد الإيجار للحصة الشائعة للشريك وعدم جوازها للأجنبي؟ وحيث لا فرق فالحكم واحد وهو الجواز.

وهما بهذا يردان على الإمام أبي حنيفة - يرحمه الله - وزفر - يرحمه الله - بقياسهما الإيجار لغير الشريك على الإيجار للشريك<sup>(١)</sup>، وهذا كله في الشيوخ الأصلي.

أما في حالة الشيوخ الطارئ<sup>(٢)</sup>، فلا خلاف في أحقية الشريك في تأجير حصته لأجنبي بناءً على أن عقد الإيجار هو بمثابة عقود متجددة، فلو استأجر

(١) المرجع السابق ١٢٦/٥.

(٢) الشيوخ الطارئ: هو ما يحدث بعد العقد وله صور منها:

أ- أن يكون بصورة الاستحقاق: كما لو قام شخص بتأجير داره ثم ظهر أن نصفها مستحق، تبقى الإجارة في نصفها الآخر الشائع.

ب- في حالة الإقالة: وذلك كما إذا قام الشركاء بتأجير دار مشتركة بينهم فيتقایل الطرفان في نصفها، فالإجارة في النصف الثاني المشاع صحيحة.

ج- في حالة الوفاة: كأن يؤجر رجلان داراً مشتركة بينهما من إنسان فيتوفى أحدهما، فتتسخ الإجارة في حصة المتوفى وتبقى في حصة الحي.=

شخصان عيناً ثم مات أحدهما، فعقد الإيجار يفسخ في حق الميت، ويظل نافذاً بالنسبة للحي بالرغم من طروء الشيوخ، وكذلك إذا قام أحد الشركاء بتأجير كل داره لرجل ثم فسخ العقد في النصف<sup>(١)</sup>، والفتوى في المذهب على قول الإمام أبي حنيفة - يرحمه الله -<sup>(٢)</sup>.

#### ثانياً- مذهب المالكية :

ذهب المالكية إلى القول بأنه يجوز للشريك أن يقوم بتأجير حصته الشائعة للشريك أو لأجنبي دون أن تتوقف صحة الإجارة على رضا باقي الشركاء وذلك قياساً على حقه في بيع حصته الشائعة وذلك لأن حقيقة الإجارة إنما هي بيع يرد على المنافع، فكما يحق للشريك بيع حصته الشائعة من الشريك وغيره، فكذا يجوز له تأجير حصته الشائعة من الشريك وغيره، حيث إن عقد الإيجار عند المالكية يُعد عقداً واحداً وليس عقوداً متجددة كما هو مذهب الحنفية، وبالتالي ففي حالة موت المؤجر أو المستأجر لا يفسخ عقد الإجارة، وذلك لأنه لا يفسخ إلا في حالة العذر الداعي للفسخ على سبيل الاستثناء فقط، فهو - أي عقد الإجارة - يُعد من العقود المستمرة وإن كان يعد عقداً واحداً<sup>(٣)</sup>.

= والشيوخ الطارئ لا يفسد الإجارة في ظاهره الرواية سواء أكانت الإجارة للشريك

أم لأجنبي، وسواء أكان المعقود عليه يحتمل القسمة أم لا.

ينظر: تبين الحقائق، ١٢٦/٥-١٢٧، حاشية ابن عابدين، ٢٩/٥-٣٠.

(١) بدائع الصنائع، ٢٥٦١/٥، وما بعدها، تبين الحقائق، ١٢٦/٥-١٢٧، حاشية ابن عابدين ٢٩/٥-٣٠.

(٢) حاشية الشلبي على التبيين، ١٢٥/٥، حاشية ابن عابدين ٣٩/٥ وما بعدها، وصـ(٧٥).

(٣) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ٤٢/٤، شرح الخرشبي على مختصر خليل، ٤٣/٧.



### ثالثاً. مذهب الشافعية:

ذهب الشافعية إلى القول بأن الشريك إذا قام ببيع حصته من أجنبي بدون موافقة بقية الشركاء فإن تصرفه يكون صحيحاً في حصته، وباطلاً بالنسبة لبقية الحصص وهذه الرواية هي الأظهر عندهم، وهناك رواية أخرى تقول بأن تصرف الشريك في المال الشائع لأجنبي بدون موافقة بقية الشركاء يقع باطلاً في حصته وكذلك في حصص بقية الشركاء، وقد علل أصحاب هذه الرواية ذلك البطلان بأن الشريك حينما وقع منه ذلك التصرف كان يتصرفه ذلك قد جمع بين ملكه وملك بقية الشركاء، والتصرف في ملك الغير حرام وذلك لوجود الارتباط بين المالكين وتعد الإجارة كالبيع عند الشافعية بالنسبة لتأجير الحصة الشائعة وعلى هذا أجاز الشافعية تأجير الحصة الشائعة كما جاز بيعها باعتبار أن الإجارة عن عقود المعاوضات يستوي في ذلك أن يكون المؤجر شريكاً أم أجنبياً.

والأصل أن عقد الإجارة عند الشافعية هو بمثابة عقد واحد وليس عقوداً متجددة، وبالتالي هم يتفقون مع المذهب المالكي في ذلك، ويختلفون مع الحنفية في نفس ذلك الحكم، وهو اعتبار أن عقد الإجارة ليس عقداً متجدداً بل هو عقد واحد، وعلى ما سبق في حالة موت المؤجر أو المستأجر يبقى عقد الإجارة نافذاً ويتولى ورثة كل منهما استيفاء المنفعة فيما بقي من مدة لعقد الإجارة، وقد وضع فقهاء المذهب الشافعي ضابطاً يحكم ذلك وهو أن تبقى العين المؤجرة دون أن يلحق بها تلف دون النظر إلى المنفعة وإمكانها أو عدم إمكانها<sup>(١)</sup>.

(١) مغني المحتاج ، ٢/٤٠-٤١ ، أسنى المطالب ، ٢/٤٠٩ ، الأم ، ٣/٢٥٢ ، وما بعدها ، المهذب للشيرازي ، ١/٣٩٥ ، نهاية المحتاج ، ٥/٧٦ .

## رابعاً - مذهب الحنابلة:

للحنابلة في حكم تأجير الشريك حصته لأجنبي روايتان:

الأولى: لا يجوز للشريك أن يقوم بتأجير حصته الشائعة لأجنبي، وعللوا ذلك بأنه في حالة حدوث ذلك فلا يتمكن الشريك الذي قام بتأجير حصته الشائعة من تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر الأجنبي ولا يتحقق ذلك - أي التسليم - إلا في حالة أن يقوم المؤجر بتسليم كل حصص الشركاء لذلك المستأجر الأجنبي على أساس أن الملكية الشائعة تعمل على جعل حصص الشركاء كلها مرتبطة فيما بينها ولا يمكن فصل حصة عن أخرى والتصرف بها بعيداً عن ارتباط تلك الحصة ببقية حصص الشركاء، وبالتالي يكون هذا التصرف غير جائز ولا يصح تأجير الحصة الشائعة لأجنبي.

الثانية: يجوز للشريك أن يقوم بتأجير حصته الشائعة لأجنبي وعللوا ذلك: بأن النصيب الشائع هو جزء معلوم في المال الشائع - الذي يشترك في ملكيته الشخص المؤجر مع بقية الشركاء - ويجوز بيعه، وإلحاقاً بجواز بيعه يجوز تأجيره، بالإضافة إلى أن المؤجر حينما عقدَ الإجارة على نصيبه الشائع إنما عقده على ما يملكه، ولما أجزى ذلك العقد مع شريكه فإنه يكون جائزاً مع الأجنبي.

كما أن الشريكين إذا قاما بتأجير ما يشتركان فيه لأجنبي جاز العقد، فيجوز لأحدهما فعله في نصيبه منفرداً<sup>(١)</sup>.

## خامساً - مذهب الظاهرية:

ذهب الظاهرية إلى القول بجواز تأجير الشريك حصته الشائعة لأجنبي أو للشريك وسواء أكان المال يقبل القسمة أم لا<sup>(٢)</sup>.

(١) كشف القناع، ٣/٥٦٤، المغني والشرح الكبير، ٦/١٣٦-١٣٧.

(٢) المحلى لابن حزم، ٨/٢٠٠، مسألة رقم (١٣٢٤).

الخلاصة: بعد عرض مذاهب الفقهاء في حكم تأجير الشريك حصته الشائعة لأجنبي يتضح لنا أن جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية وأحمد في الرواية المشهورة عنه ومعهم الصاحبان من الأحناف، والظاهرية يرون بأنه يجوز تأجير الحصّة الشائعة لأجنبي، بينما يرى الإمام أبو حنيفة وزفر والحنابلة في إحدى الروايتين بأنه لا يجوز تأجير الحصّة الشائعة لأجنبي.

وسأقوم فيما يلي بعرض الأدلة التي ساقها المجيزون والمانعون.

أولاً- أدلة الجمهور:

استدل جمهور الفقهاء على ما ذهبوا إليه من جواز تأجير الشريك حصته الشائعة لشخص أجنبي بالسنة والقياس والمعقول.

أما من السنة: روي أن رسول الله ﷺ نهى عن المزارعة وأمر بالمؤاجرة وقال « لا بأس بها »<sup>(١)</sup>.

وجه الدلالة: يدل الحديث بمنطوقه الصريح على جواز الإجارة<sup>(٢)</sup> وأنها عامة لم تُخصص بالمشاع أو بغير المشاع فيكون جواز الإجارة يشمل كلا النوعين كما يشمل ذلك الحكم التأجير للشريك أم لأجنبي، ولما لم يأت ما يخصص ذلك العموم فيبقى الحكم عاماً ومعلوم أصولياً أن العام لا بد أن يرد دليل يخصصه وإلا بقي على عمومته، ولما لم يرد ما يخصص عموم ذلك الحديث فيبقى عاماً يتناول تأجير الشريك حصته للشريك أم لأجنبي، فلو خص حكم إجارة الحصّة الشائعة للشريك دون الأجنبي لجاء الدليل الدال على ذلك فلما لم يأت يبقى الحكم عاماً، هذا فضلاً على أن تأجير الحصّة

(١) صحيح مسلم الجامع الصحيح: لأبي الحسين مسلم بن الحجاج بن مسلم القشيري

النيسابوري، كتاب البيوع، باب في المزارعة والمؤاجرة ، ٢٥ / ٥ .

(٢) شرح النووي على صحيح مسلم، ١٠ / ١٩٨ .

الشائعة لأجنبي لو كان غير جائز لبين ذلك النبي ﷺ، فلما لم يفعل دل ذلك على الجواز<sup>(١)</sup>، فمن قال بالمنع فعليه الدليل.

أما القياس: قياس إجارة المشاع على بيعه بجامع العلة المشتركة بينهما وهي أن كليهما عقد معاوضة فلما أجاز الشارع بيع المشاع يلحق حكمه هذا بالإجارة فيجوز قيام الشريك بتأجير حصته الشائعة وذلك لكون الإجارة تعد بيعاً للمنفعة، ففي الإجارة تقوم العين مقام المنفعة فتصير كبيع العين، وبيع العين جائز في المشاع وغيره فكذا بيع المنفعة<sup>(٢)</sup>.

أما المعقول: إن للمشاع منفعة ويمكن للمؤجر أن يقوم بتسليم الحصة الشائعة للأجنبي المستأجر وذلك إما بالمطالبة بالقسمة أو بالتخلى بين المستأجر والحصة الشائعة المعقود عليها فيكون استيفاء المنفعة بذلك ممكناً فتصح بالتالي الإجارة، كما أن إجارة الشريك لخصته الشائعة لشريكه جائزة فتكون أيضاً لغيره جائزة إذ لا فرق بين الشريك والأجنبي في ذلك الحكم<sup>(٣)</sup>.

ثانياً- أدلة القائلين بعدم جواز إجارة المشاع لغير الشريك بما يلي:

١- إن المقصد من عقد الإجارة هو انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وحصوله وهو غير متصور الحدوث في المشاع، وذلك لعدم قدرة المؤجر على تسليم العين المؤجرة للمستأجر حتى يتمكن من الانتفاع بها وبالتالي لا يحصل التسليم ولا الاستيفاء، وذلك لأنه لا يتصور حدوث التسليم إلا بتسليم باقي العين والتي تشمل مع الحصة المراد تأجيرها بقية حصص الشركاء التي لا يتناولها عقد الإجارة الذي تم بين المؤجر والمستأجر فصار كرجل أجر

(١) المحلى ، ٣٥/٩.

(٢) الموضوع السابق.

(٣) تبين الحقائق ١٢٦/٥، وما بعدها.

داره لشخص واشترط عليه أن ينتفع بدار أخرى وهذا واضح فيه الفساد، ومثله إيجار المبيع قبل قبضه، فكما لا تصح إجارته قبل القبض فلا تصح إجارة المشاع في هذه الحالة<sup>(١)</sup>.

٢- إن الشائع وإن كان منتفعاً به، لكن تسليمه لا يكون إلا بالمهاياة<sup>(٢)</sup>، والتهايؤ مستحق بالعقد بناءً على حكمه وهو الملك فلا يصلح شرطاً لجواز العقد وذلك لكون شرط العقد سابق عليه أو يكون مقترناً به، ومعلوم أن حكم العقد لا يسبقه بل يأتي عقبه، وبالتالي لا تصح إجارة المشاع لثلاث تنقلب الحقيقة.

المناقشة والترجيح :

أولاً- مناقشة أدلة المانعين :

ناقش المجيزون لإجارة المشاع أدلة المانعين من ذلك بما يلي:

١- إن قولكم إن الانتفاع الذي هو المقصود الأساس من عقد الإجارة غير ممكن حصوله غير مسلم به، وذلك لأنه بالقسمة يمكن تسليمه، ولو سلمنا لكم بأن عدم الانتفاع حاصل لما جازت إجارة الشريك من

(١) تبين الحقائق ، ١٢٦/٥ - ١٢٧.

(٢) تعريف المهاياة:

أ- عند فقهاء الحنفية: هي قسمة المنافع، تبين الحقائق ، ٢٧٥/٥ ، مجمع الأنهر ، ٤٩٦/٢.

ب- عند المالكية هي: اختصاص كل شريك بالشيء المشترك زماناً معيناً، شرح الخرشني ، ٢٨٢/٦ ، مواهب الجليل ، ٣٣٤/٥.

ج- عند الشافعية هي: أن تكون العين في يد أحدهما مدة ثم في يد الآخر مثل هذه المدة، المهذب، ٣٠٨/٣.

د- عرفها الحنابلة بأنها: القسمة التي ينتفع أحدهما بمكان والآخر بآخر أو كل واحد منهما ينتفع شهراً ونحوه، شرح منتهى الإرادات ، ١٩/٣.

الشريك وأنت تقولون بها فكيف قلتم بإجازتها ومنعتم إجازة الشريك الأجنبي؟

فإن قلتم: أجزنا إجازة الشريك لشريكه لحصول الانتفاع بحكم أنه لا شيوع في حق الشريك المستأجر وذلك لأن الكل في يده، فالنصف بحكم ملكه له والآخر بحكم عقد الإجازة الذي تم بينه وبين شريكه.

ويجاب عن ذلك: بأننا نسلم لكم ما قلتموه بحق الشريك، وأيضاً فإن المستأجر أيضاً في مقدوره حيازة المعقود عليه لكي يتمكن من الانتفاع به وذلك إما بالقسمة أو بالتخلية بينه وبين المعقود عليه، أو أن يقوم باستعارة حصة الشريك أو استئجارها<sup>(١)</sup>.

٢- إن قياسكم إجازة الحصة الشائعة لأجنبي على بيع المبيع قبل قبضه، فهو قياس غير مسلم به لأنه قياس مع الفارق، وذلك لأن المبيع قبل قبضه لا يصح التصرف فيه بالبيع أو بالإجازة أو بالهبة لعدم قبضه، أما إجازة الحصة الشائعة فهي في حيازة صاحبها ومالكها ولذا جاز بيعها فكذا يصح إجازتها لأنها أيضاً في حيازة وملك صاحبها ومالكها، فلم تميزون بيعها وتمنعون إجازتها؟ فالقائل ببيعها لا بد أن يقول بإجازتها إذا لا يوجد ما يمنع من تأجيرها لأجنبي، هذا فضلاً على أنكم قلتم بجواز إجازتها للشريك فقولكم هذا يدل على أحقية مالكها بالتصرف فيها بتأجيرها للشريك أو لأجنبي<sup>(٢)</sup>.

(١) تبين الحقائق، ١٢٦/٥ وما بعدها.

(٢) تبين الحقائق، ١٢٦/٥، حاشية ابن عابدين، ١٠٤/٤ بتصرف.

## ثانياً- مناقشة أدلة القائلين بالجواز:

ناقش المانعون من إجارة الحصاة الشائعة لأجنبي أدلة القائلين بجواز ذلك بما يلي:

إن استدلالكم بالحديث على أنه عام لم يفرق بين مشاع وغير مشاع مما يدل على صحة تأجير الحصاة الشائعة لأجنبي غير مسلم به وذلك لأنكم قمتم بتعميم الأمر بما تريدون إثبات صحته فقد طوعتم الحديث ليكون حجة على دعوى لم يستند التعميم فيها على قرينة ترجحه<sup>(١)</sup>.

ويجاب عن ذلك: إن قولكم أنا طوعنا الحديث ليكون حجة لنا غير مسلم به وذلك لأن الحديث جاء عن الرسول ﷺ عاماً ويدل على ذلك قول الراوي: "وأمر بالمؤاجرة"، وأنتم منعتم من تأجير الشريك حصته لأجنبي فعليكم بالدليل الذي استندتم إليه في دعواكم تلك، فإن لم تأتوا به فكيف تريدون قصر المؤاجرة على الشريك دون الأجنبي؟ وبالتالي يبقى الحكم عاماً متناولاً الشريك والأجنبي في جواز التأجير لكليهما.

٢- إن إجارة المشاع لغير الشريك أمر غير جائز وذلك لاندرج هذا الأمر تحت صور الغرر الذي جاء النهي عنه صريحاً من رسول الله ﷺ حيث ورد عن النبي ﷺ أنه نهى عن بيع الغرر<sup>(٢)</sup>، فكانت إجارة المشاع لأجنبي غير جائزة.

(١) صحيح مسلم بشرح النووي ، ١/٤ ، سبل السلام ، ١٥/٣ .

(٢) صحيح مسلم بشرح النووي ١٥٧/١٠ .

حيث ذكر النووي في صحيح مسلم : وأما النهي عن بيع الغرر فيدخل فيه مسائل كثيرة غير منحصرة كبيع الأبق والمعدوم والمجهول وما لا يقدر على تسليمه وما لم يتم ملك البائع عليه ... الخ.

ويجاب عن ذلك: لا نسلم لكم بأن إجارة المشاع لأجنبي غرر منهى عنه وذلك لأن الغرر ما جهلت عاقبته، وأما إجارة المشاع لأجنبي فغير مجهول العاقبة وذلك لأن المؤجر يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وقد ذكرنا أن ذلك يتم بالقسمة أو بالتخلية فكيف تقولون بإدراج صورة الإجارة هذه تحت صور الغرر المنهي عنه؟

٣- إن قياسكم إجارة المشاع على بيعه قياس مع الفارق، وذلك لأن المقصود من عقد الإجارة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وهو أمر حسي لا يتصور حدوثه بسبب المشاع ولا يتصور قدرة المؤجر على تسليم العين المؤجرة للمستأجر لكي ينتفع بها بسبب المشاع أيضاً فلا يجوز التأجير في مثل هذه الحالة لأجنبي بخلاف البيع فإن المقصود به حصول الملك وهو أمر حكمي يمكن في المشاع فيجوز حينئذ بيعه لأجنبي<sup>(١)</sup>.

ويجاب عن ذلك: لا فرق بين إجارة المشاع وبيعه فكما جوزتم بيعه فما المانع من جواز إجارته للشريك أو لأجنبي، فكلاهما عقدان فيهما معاوضة وهي حاصلة في حالة التأجير كحصولها في حالة البيع، لأن المشاع لم يمنع من بيع الحصة الشائعة، فكذلك لا يمنع من تأجيرها، فمنعكم الإجارة بسبب المشاع لا بد وأن تقولوا بها في حالة البيع فتمنعوا البيع ولما لم تقولوا بذلك فدعواكم غير صحيحة بأن المشاع مانع من التأجير، وبالتالي قياسنا إجارة المشاع على بيعه صحيح.

٤- إذا كان المشاع لا يمكن إجارته لأجنبي فكيف تجيزون القسمة في شيء لا يمكن العقد عليه.

(١) تبين الحقائق، ٥/١٢٦-١٢٧.



كما أن الانتفاع بالعين المؤجرة عن طريق المهايأة غير مسلم به لأن الانتفاع الحاصل بالمهايأة ليس هو الانتفاع المقصود من عقد الإجارة حيث إن العقد يقتضي أن يتنفع المستأجر بالعين المؤجرة في كل المدة المتفق عليها بينه وبين المؤجر، لأن التهايؤ هو انتفاع بالكل في بعض المدة لا كلها وهذا مناقض صراحة لمقتضى عقد الإجارة الذي تم بين المتعاقدين هذا إن كانت المهايأة زمنية، أما إذا كانت مكانية فإن الانتفاع يكون بجزء من العين المؤجرة وبغيره مما لم يشمل عقد الإجارة<sup>(١)</sup>.

ويجاب عن ذلك: قولكم بأن المشاع لا يمكن إجارته فقد بينا عكس ذلك فيما سبق وما دام الأمر جائزاً فالقسمة فيه تكون حاصلة وجائزة، أما الانتفاع فهو حاصل وذلك لأن المؤجر قادر على تسليم العين المؤجرة للمستأجر ولم يمنعه المشاع من ذلك فيحصل بذلك الانتفاع.

الترجيح: بعد ذكر أدلة كل مذهب ومناقشة تلك الأدلة يظهر لي رجحان مذهب الجمهور القائلين بجواز تأجير الشريك حصته الشائعة لأجنبي للآتي:

١- قوة أدلتهم في مقابل أدلة المانعين والتي لم تسلم من المناقشة، بل ومناقشة المانعين لأدلة الجمهور رُد عليها مما ضعفها وأظهر في المقابل قوة أدلة الجمهور.

٢- يتفق هذا الرأي وهو جواز تأجير الشريك لخصته الشائعة - لأجنبي مع حرية الشخص في التصرف فيما يملكه، طالما أن هذا الشخص لم يقم به أي مانع يمنعه من ذلك التصرف.

(١) بدائع الصنائع، ٤/١٨٠، الفتاوى الهندية، ٤/٤٤٧.

٣- إن هذا القول يتفق مع التكييف الصحيح لحق الشريك على الشيوع من أنه حق ملكية.

٤- إن الشريك إذا علم بأن حصة شريكه لا يستطيع شريكه أن يتصرف فيها لأنها ممنوعة على غيره فيجعله ذلك أكثر استغلالاً لهذه الحصة إذا ما أراد شراءها فيبخس ثمنها، وهذا فيه ظلم يبين وواضح يلحق بالشريك وفيه تعدٍ على حقوقه وهذا أمر يتنافى مع ما تقره الشريعة ولا يقبله الطبع السليم.

## الخاتمة

بعد أن انتهيت بعون من الله وتوفيقه من إتمام هذا البحث أستطيع أن استخلص النتائج التالية:

أولاً: أن الشيوخ عبارة عن حالة قانونية تنتج عن اشتراك عدة أشخاص في ملكية شيء واحد دون أن يكون هناك تقسيم مادي لهذا الشيء إلى أجزاء مفرزة، ويكون حق كل شريك في هذا المال هو حصة شائعة فيه تقدر بقدر معين كالنصف أو الربع أو الثمن، موزعة على جميع مكونات هذا المال الشائع . فيكون كل جزء من المال الشائع مشتركاً بين كل الشركاء مهما صغر أو كبر ذلك الجزء.

ثانياً: لا يحق لأحد من الشركاء أن ينفرد بالتصرف في أي جزء من المال الشائع إلا بعد أن يأذن له بقية الشركاء وذلك لتعلق حق كل واحد منهم بذلك المال الشائع، وأي تصرف يصدر من الشريك بدون الإذن المسبق من بقية الشركاء لا يُعتد به إلا إذا أجازته هؤلاء الشركاء.

ثالثاً: تتنوع مصادر الشيوخ فمنها ما هو قائم على الرضا بين الشركاء كالبيع والشراء، ومنها ما هو جبراً عنهم لا إرادة لهم في حصوله ولا رغبة لهم في ذلك كالميراث.

رابعاً: ملكية الشريك لحصته الشائعة تعد ملكية تامة ولكنها مقيدة بعدم حرئته في التصرف فيها لاستمرار الشيوخ، وتعلق ملكيته لحصته الشائعة بملك غيره من شركائه في ذلك المال الشائع.

خامساً: يعتبر إيجار المال الشائع من أعمال الإدارة العادية ، وبالتالي فإنه يحق للشريك الذي يملك الأغلبية أن يقوم بتأجير المال الشائع وينفذ ذلك

في حق باقي الشركاء ويعتبر الشريك نائباً نيابة قانونية عن باقي الشركاء، وله القيام بكافة الأعمال التي يتطلبها عقد الإيجار من تحرير العقد ، وقبض الأجرة وتسليم الشيء محل عقد الإيجار ، وغير ذلك من الأعمال.

سادساً: حق تأجير الأغلبية للمال الشائع قد يكون لأجنبي ، وقد يكون لأحد الشركاء ، وإذا كان أحد الشركاء هو مستأجر المال الشائع ، أو لجزء منه ، فعقد الإيجار ينفذ في حق جميع الشركاء ، إذا كان الشريكان المؤجر والمستأجر يملكان معاً الأغلبية المطلقة للمال الشائع، كأن يكون كلاً منهما مثلاً مالكاً لثلث المال الشائع.

سابعاً: إذا قام أحد الشركاء بتأجير المال الشائع كله أو جزء منه لشريك آخر أو لأجنبي بعلم بقية الشركاء ودون اعتراضهم أو مع اعتراض الأقلية منهم فقط ، فإن هذا الشريك يعتبر وكيلًا ضمناً ويكون قد تصرف تصرفاً صحيحاً ويكون إيجاره نافذاً في حق جميع الشركاء لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات ما لم يوجد نص قانوني يخالف ذلك.

ثامناً: الإيجار الصادر من الشريك في المال الشائع دون موافقة باقي الشركاء لا ينتج أثره في مقابلة الشركاء إلا أنه ينتج أثره بين هذا الشريك والمستأجر منه وعندئذ لا يكون للمؤجر أن يتنصل من هذا العقد بحجة اعتراض باقي الشركاء عليه، كما لا يجوز للمستأجر ذلك أيضاً بحجة أنه مهدد في الانتفاع بالعين بسبب عدم نفاذ الإيجار في حق باقي الشركاء.

تاسعاً: يستحق بقية الشركاء الرجوع على المؤجر- في حالة إجازتهم لعقد الإجارة- بحقهم في الأجرة وذلك لأن هذه الأجرة ثمرة مترتبة على التصرف فيما يملكونه بتأجيرهم.

عاشرا: إذا قام الشريك بتأجير جزء مفرز من المال الشائع يعادل حصته، فعندئذ يعد الإيجار صحيحاً ونافذاً بين طرفيه ، لكنه يكون معلقاً على شرط حصول القسمة بين الشركاء، ووقوع الجزء المفرز في نصيب الشريك المؤجر .

حادي عشر: يكون عقد الإيجار صحيحاً بين طرفيه أيضا إذا قام الشريك في الشيوخ بتأجير حصته الشائعة فقط ، وليس العين كلها أو المفرز منها ، لكن يتعذر هنا على المؤجر تسليم هذه الحصة إلى المستأجر ليتنفع بها إلا إذا تمت القسمة ، وبتمامها يتسلم المستأجر حصة المؤجر المفرزة وينصب الإيجار عليها.

## فهرس المراجع

أولا : كتب الحديث وشروحه.

١-	سبل السلام شرح بلوغ المرام من جمع أدلة الأحكام: للإمام محمد بن إسماعيل الصنعاني، الطبعة الرابعة، دار إحياء التراث العربي.
٢-	صحيح مسلم بشرح النووي. الدار الثقافة العربية، بيروت، الطبعة الأولى.

ثانيا: مراجع اللغة.

٣-	لسان العرب ، للعلامة ، أبي الفضل جمال الدين بن مكرم بن منظور الأفریقی المصرى دار صادر بيروت
٤-	مختار الصحاح للإمام محمد بن أبى بكر الرازى ، دار الحديث القاهرة ، ترتيب محمود خاطر.
٥-	المصباح المنير فى غريب شرح الكبير ، للعلامة أحمد بن محمد بن على المغربى الفيومى ، المكتبة العصرية ، صيدا ، بيروت ، اعتناء يوسف الشيخ ، الطبعة الأولى ١٤١٧ هـ - ١٩٩٦ م.
٦-	المعجم الوسيط ، مجمع اللغة العربية ( طبعة دار المعارف ) القاهرة

ثالثا: فقه المذاهب:

١- المذهب الحنفي:

٧-	الأشباه والنظائر: لزين العابدين بن إبراهيم بن نجيم المصري، المطبعة الحسينية المصرية.
----	--

٨-	بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع: لعلاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني الحنفي، طبعة دار الكتاب العربي، ١٤٠٢هـ.
٩-	البنية في شرح الهداية: لأبي محمد محمد بن أحمد العيني، الطبعة الأولى، دار الفكر.
١٠	تبيين الحقائق للزيلعي، دار المعرفة للطباعة والنشر.
١١	تكملة فتح القدير المسماة بنتائج الأفكار: لقاضي زادة، المطبعة الأميرية.
١٢	حاشية الشلي على تبيين الحقائق: لأحمد بن يونس الشلي، مطبوعة على تبيين الحقائق المذكور سابقاً.
١٣	حاشية رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار: لمحمد أمين الشهر بابين عابدين، المطبعة الأميرية، بولاق.
١٤	درر الحكام شرح مجلة الأحكام، لعلي حيدر، تحقيق تعريب: المحامي فهمي الحسيني، الناشر دار الكتب العلمية، لبنان / بيروت،
١٥	درر الحكام في شرح غرر الحكام: لمولانا منلا خسرو الحنفي وبهامشه حاشية الشرنبلالي الحنفي، طبعة القاهرة.
١٦	العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية: لمحمد بن أمين الشهر بابين عابدين، الطبعة الثانية، المطبعة الأميرية.
١٧	الفتاوى الأنقروية: للشيخ محمد بن الحسين، طبعة بولاق.

١٨	المبسوط، لشمس الدين السرخسي، دار المعرفة للطباعة والنشر.	-
١٩	نتائج الأفكار في كشف الرموز والأسرار ، لشمس الدين أحمد بن قودر، دار الفكر للطباعة والنشر.	-
٢٠	الهداية ، شرح بداية المبتدى ، لشيخ الإسلام برهان الدين أبي الحسن الرشداني المرغيناني ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، لبنان ، الطبعة الأولى ١٤١٠ هـ - ١٩٩٠ م ،	-

## ٢- المذهب المالكي:

٢١-	بداية المجتهد ونهاية المقتصد: لمحمد بن أحمد بن محمد بن رشد القرطبي، طبعة المكتبة التجارية الكبرى.	
٢٢-	التاج والإكليل لمختصر خليل: لأبي عبدالله بن يوسف بن أبي القاسم الشهير بالمواق بهامش مواهب الجليل للخطاب، مطابع دار الكتاب العربي.	
٢٣-	حاشية الدسوقي على الشرح الكبير: للعلامة الشيخ محمد عرفة الدسوقي والشرح الكبير لأبي البركات، الشيخ أحمد الدردير بن محمد بن أحمد، طبعة دار إحياء الكتب العربية.	
٢٤-	شرح الخرشي على مختصر خليل: لأبي عبدالله محمد الخرشي وبهامشه حاشية العدوي، طبعة دار صادر، بيروت.	
٢٥-	المدونة الكبرى: للإمام مالك بن أنس، الناشر: دار صادر، بيروت، الطبعة الأولى.	



٢٦-	مواهب الجليل بشرح مختصر خليل: للإمام عبدالله محمد بن عبدالرحمن المعروف بالخطاب، طبعة مكتبة النجاح، طرابلس.
٣- المذهب الشافعي:	
٢٧-	أسنى المطالب شرح روض الطالب: لخاتمة الأئمة المحققين زين الملة والدين أبي يحيى زكريا الأنصاري الشافعي وبهامشه حاشية الرملي، الناشر المكتبة الإسلامية.
٢٨-	الأم: للإمام محمد بن إدريس الشافعي، طبعة الشعب.
٢٩-	حاشية البجيرمي على الخطيب: للشيخ سليمان بن عمر بن محمد البجيرمي الشافعي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى ١٤١٧هـ/ ١٩٩٦م.
٣٠-	حاشية البيجوري على شرح العلامة ابن قاسم على متن الشيخ أبي شجاع: دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ/ ١٩٩٤م.
٣١-	حاشية الشرقاوي: للشيخ عبدالله حجازي بن إبراهيم الشافعي الأزهري على تحفة الطلاب بشرح تحرير تنقيح اللباب لأبي يحيى زكريا الأنصاري، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، ١٤١٨هـ/ ١٩٩٧م.
٣٢-	حاشيتا قليوبي وعميره، دار إحياء الكتب العربية فيصل عيسى البابي الحلبي.
٣٣-	حواشي الشرواني وابن قاسم العبادي على تحفة المحتاج بشرح المنهاج: دار الكتب العلمية، ١٤١٦هـ/ ١٩٩٦م، الطبعة الأولى.

٣٤-	المجموع شرح المذهب: للإمام محمد الدين بن شرف النووي، دار الفكر.
٣٥-	مغني المحتاج: لمحمد الخطيب الشربيني، دار الفكر، بيروت.
٣٦-	المذهب في فقه الإمام الشافعي: لأبي إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الفيروزآبادي، مطبعة عيسى البابي الحلبي وشركاه.
٣٧-	نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج: لشمس الدين محمد بن أحمد بن شهاب الدين الرملي المصري ومعه حاشية أبي الضياء نور الدين علي بن علي الشبراملي، طبعة الحلبي.

## ٤- المذهب الحنبلي:

٣٨-	الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، لعلاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان المرادوي الدمشقي، طبعة دار إحياء التراث العربي بيروت - لبنان، الطبعة الأولى ١٤١٩هـ.
٣٩-	الروض المربع بشرح زاد المستقنع: للعلامة الشيخ منصور بن يونس البهوتي، الطبعة الأولى، ١٤٢٣هـ / ٢٠٠٢م، دار الكتب العلمية، بيروت.
٤٠-	روضة الطالبين وعمدة المفتين، للنووي، الناشر المكتب الإسلامي، سنة النشر ١٤٠٥هـ بيروت.
٤١-	شرح الزركشي على مختصر الخرقي: لشمس الدين أبي عبدالله محمد بن عبدالله بن محمد الزركشي الحنبلي، دار الكتب العلمية، بيروت،

	الطبعة الأولى، ١٤٢٣هـ / ٢٠٠٢م.
٤٢-	شرح منتهى الإرادات المسمى دقائق أولي النهى لشرح المنتهى: للعلامة منصور بن يونس بن إدريس البهوتي، مطبعة أنصار السنة المحمدية.
٤٣-	الفتاوى الهندية وبهامشها الفتاوى الخانية: لجماعة من علماء الهند، المطبعة الأميرية، بولاق.
٤٤-	كشاف القناع على متن الإقناع: للشيخ منصور بن يونس البهوتي، طبعة عالم الكتب، ١٩٨٣م.
٤٥-	المبدع في شرح المقنع: لأبي إسحاق برهان الدين إبراهيم بن محمد بن عبدالله بن مفلح، طبعة المكتب الإسلامي.
٤٦-	المغني على الشرح الكبير: للشيخ الإمام شمس الدين أبي الفرج عبد الرحمن بن أبي عمر بن قدامة المقدسي، الطبعة الثانية، مطبعة المنار.

٥- مذهب الظاهرية:

٤٧-	المحلى: لأبي محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلسي الظاهري، طبعة دار الآفاق الجديدة، بيروت.
-----	---

رابعاً: المراجع الفقهية الحديثة

٤٨-	المدخل الفقهي العام، د / مصطفى أحمد الزرقا، دار الفكر، دمشق - بيروت، لبنان.
٤٩-	المدخل في التعريف بالفقه الإسلامي، د / محمد مصطفى شليبي، بدون تاريخ.

٥٠-	المدخل للفقهاء الإسلامي: للدكتور محمد سلام مذكور، طبعة دار النهضة.
٥١-	الملكية في الشريعة الإسلامية مع مقارنتها بالقوانين الوضعية: للشيخ علي الخفيف، مطبعة الجبلابي طبعة ١٩٦٩م.
٥٢-	الوجيز في أصول الفقه: للدكتور عبد الكريم زيدان، مؤسسة الرسالة، الطبعة الخامسة، ١٤١٧هـ / ١٩٩٦م.

## خامسا : المراجع القانونية:

٥٣-	أحكام الشيوخ في عقود المعاوضات والتبرعات ، د/ محمد زيدان عبد الهادي، طبعة سنة ١٩٩٦م.
٥٤-	حق الملكية ، الملكية بوجه عام وأسباب كسبها ، د/ عبدالمنعم البدر اوى ، طبعة سنة ١٩٧٨م ، دار وهدان للطباعة والنشر.
٥٥-	حق الملكية ، د/ عبد المنعم فرج الصده، الطبعة الثالثة - مكتبة مصطفى البابي الحلبي سنة ١٩٦٧م.
٥٦-	حق الملكية في القانون المدني المصري، د/ منصور مصطفى منصور، طبعة سنة ١٩٦٥م ، الناشر مكتبة عبدالله وهبه مصر.
٥٧-	حق الملكية، د/ السيد محمد عمران، بدون تاريخ.
٥٨-	الحقوق العينية ، د/ نعمان محمد خليل جمعه، طبعة سنة ١٩٩٢م ، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي.
٥٩-	الحقوق العينية الأصلية - الجزء الأول - حق الملكية، د/ إسماعيل غانم، مكتبة عبد الله وهبة - سنة ١٩٥٩م.

٦٠-	الحقوق العينية الأصلية ، د/ توفيق حسن فرج، طبعة سنة ١٩٨٧ م، المكتب العربي للطباعة.
٦١-	الحقوق العينية الأصلية، د. محمد كامل مرسى — ط ٢ سنة ١٩٥١م، المطبعة العالمية بالقاهرة.
٦٢-	الحقوق العينية الأصلية، د/ حسن كيره، - الجزء الأول - الأحكام الملكية - الطبعة الثانية - سنة ١٩٦٥م.
٦٣-	دروس في الأموال، د / عبدالفتاح عبدالباقي ، دار الكتاب المصرى القاهرة .
٦٤-	دروس فى حق الملكية ، د/ عبدالعزیز عامر ، الناشر دار النهضة العربية، القاهرة.
٦٥-	دروس في قانون إيجار الأماكن ، د / مصطفى محمد عرجاوى ، طبعة سنة ١٩٨٦م.
٦٦-	دوام حق الملكية : دراسة مقارنة د/ عبد الرازق فرج، طبعة ١٩٨١م.
٦٧-	شرح أحكام حق الملكية، د/ عبد الناصر العطار، طبعة ١٩٩٥م.
٦٨-	شرح أحكام عقد الإيجار فى القانون المصرى ، د/ محمد على عمران، طبعة سنة ١٩٨١م.
٦٩-	شرح عقد الإيجار ، د / سليمان مرقص ، الطبعة الثانية طبعة سنة ١٩٥٤ م ، دار النشر للجامعات المصرية.
٧٠-	عقد الإيجار ، د/ سمير عبدالسيد تناغو ، طبعة سنة ١٩٩٧م، منشأة المعارف الإسكندرية.

٧١-	عقد الإيجار ، د/ نبيلة رسلان ، طبعة سنة ١٩٩٦م.
٧٢-	عقد الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن ، د / عبدالرازق حسن فرج ، ط سنة ١٩٧٩م ،
٧٣-	عقد الإيجار وفقاً للقانون المدني وقوانين إيجار الأماكن للأستاذ الدكتور / حمدي عبدالرحمن طبعة سنة ١٩٧٥م ، دار الفكر العربي.
٧٤-	قسمة المال الشائع، د/ محمد محمود عبد الله ، طبعة ١٩٧٦م.
٧٥-	موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري ، د/ محمد شكرى سرور، طبعة دار النهضة العربية سنة ١٩٩٩م .
٧٦-	موجز في حق الملكية وأسباب كسبه ، د/ محمد على عرفه ، طبعة سنة ١٩٥٦م ، مطبعة النهضة المصرية القاهرة.
٧٧-	النظام القانوني لحق الملكية في التقنين المدني المصري، د / طلبه خطاب، طبعة سنة ١٩٩٩م.
٧٨-	الوجيز في الحقوق العينية الأصلية والتبعية ، د / سعيد سعد عبدالسلام ، طبعة سنة ٢٠٠٠م.
٧٩-	الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، د/ محمد لبيب شنب الطبعة الثانية ١٩٩٥م.
٨٠-	الوجيز في عقد الإيجار ، د / عصام أنور سليم ، دار المطبوعات الجامعية - الإسكندرية .
٨١-	الوسيط في شرح القانون المدني - الجزء الثامن - حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال. د/ عبد الرزاق السنهورى ، ط ٢

سنة ١٩٩١ - تنقيح المستشار الفقى - دار النهضة العربية.

سادسا: الرسائل العلمية:

٨٢-	قسمة الملك الشائع ، دراسة مقارنة ، د/ مأمون الشامي ، رسالة دكتوراه مقدمة إلى كلية الحقوق ، جامعة القاهرة ، طبعة سنة ١٩٩٣ م.
٨٣-	قسمة المهايأه في القانون المدني والفقہ الإسلامى دراسة مقارنة د/ حمدي سلطح، رسالة دكتوراه شريعة دمنهور ٢٠٠٧ م.
٨٤-	نظرية الشيوخ في الفقہ الإسلامى ، د / محمد حسين قنديل، رسالة دكتوراه مقدمه إلى كلية الشريعة والقانون - جامعة الأزهر عام ١٩٨٥ م.

سابعا: البحوث والمقالات:

٨٥-	إدارة المال الشائع في القانون المدني المصري ، د/ فريد عبدالمعز ، بحث منشور بمجلة البحوث الفقهيّة والقانونية بكلية الشريعة والقانون بدمنهور العدد الثاني والعشرون المجلد الأول ٢٠٠٧ م.
٨٦-	إنهاء الشيوخ في الأعيان المشتركة بالقسمة ، د/ محمود محمد الشاعر ، بحث منشور بمجلة البحوث الفقهيّة والقانونية بكلية الشريعة والقانون بدمنهور، العدد الخامس عشر ١٤٢٠ هـ - ٢٠٠٠ م.

## فهرس الموضوعات

الصفحة	الموضوع
٦٨٩	المقدمة .....
٦٩٣	خطة البحث .....
٦٩٤	المبحث الأول: تعريف الشيوخ والإيجار وبيان طبيعة حق الشريك في المال الشائع .....
٦٩٤	المطلب الأول تعريف الشيوخ .....
٦٩٩	المطلب الثاني: مفهوم عقد الإجارة .....
٧٠٦	المطلب الثالث: طبيعة حق الشريك في المال الشائع ومصادر الشيوخ .....
٧١٤	المبحث الثاني: تأجير الشريك للمال الشائع دون موافقة باقي الشركاء في القانون المدني والفقہ الإسلامي ...
٧١٤	المطلب الأول: تأجير الشريك للمال الشائع دون موافقة باقي الشركاء في القانون المدني .....
٧٢٥	المطلب الثاني: تأجير الشريك للمال الشائع دون موافقة باقي الشركاء في الفقہ الإسلامي .....
٧٣٣	المبحث الثالث: تأجير الشريك لحصته دون موافقة باقي الشركاء في القانون المدني والفقہ الإسلامي .....



الصفحة	الموضوع
٧٣٣	المطلب الأول: تأجير الشريك لحصته دون موافقة باقي الشركاء في القانون المدني
٧٣٩	المطلب الثاني: تأجير الشريك لحصته دون موافقة باقي الشركاء في الفقه الإسلامي.....
٧٥٣	الخاتمة .....
٧٥٦	فهرس المراجع .....
٧٦٦	فهرس الموضوعات .....