

## أحكام المهايأة فى الانتفاع بالمال الشائع

### دراسة مقارنة

## بين القانون المدنى والفقہ الاسلامى والنظام السعودى

إعداد

د / سيد عبد الله محمد خليل

مدرس القانون المدنى

بقسم القانون الخاص بكلية الشريعة والقانون بأسيوط \_ جامعة الأزهر



### موجز عن البحث

تعتبر المهايأة من أهم صور الانتفاع بالمال الشائع ، فهى اتفاق مؤقت يراد به تنظيم الانتفاع بالشيء الشائع بين الشركاء ، لذا لا تعتبر المهايأة قسمة للشيء الشائع ، بل هى صورة من صور الانتفاع به ، ولا تنتهى بها حالة الشيوع .

هذا وتجرى المهايأة فى الأشياء القيمة لا فى الأشياء المثلية ، ودلالة ذلك ، أن القيميات يمكن الانتفاع بها مع بقاء أعيانها بخلاف المثليات ، يضاف إلى ذلك أن الأشياء المثلية قابلة للقسمة العينية ، فلا حاجة للانتفاع بها عن طريق المهايأة .

وتوضح هذه الدراسة أحكام الانتفاع بالمال الشائع دون قسمته ، وأهمية هذا الموضوع فى حياتنا المعاصرة ، ورغبة الأفراد فى المشاركات مع آخرين فى الملكية ، وتنمية الأموال والانتفاع بها دون قسمتها .

وأوضحت الدراسة مشروعية المهايأة فى الفقہ الاسلامى والقانون المدنى المصرى والنظام السعودى ، وأن المهايأة قد تكون مكانية بأن يتفق الشركاء على أن يختص كل

منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصته في المال الشائع ، بشرط ألا يزيد عن خمس سنوات ، وفي حالة استمرار هذه المهياة مدة خمس عشرة سنة دون اعتراض من باقى الشركاء ، فإنها تتحول إلى قسمة نهائية بقوة القانون .

وقد تكون مهياة زمانية : حيث يكون الانتفاع بالمال الشائع بطريق التناوب بالعين الشائعة كاملة لمدة تتناسب مع حصة أحد الشركاء ، ولا تتحول إلى قسمة نهائية مهما طال الزمن .

كما أن قسمة المهياة سواء كانت مكانية أو زمانية ، لا تتم إلا باتفاق الشركاء جميعاً ، فلا يستطيع أحد الشركاء أن يفرضها دون موافقة الباقين ، كما لا تملك الأغلبية تقريرها . تخضع المهياة لأحكام عقد الإيجار عند النزاع ، من حيث حقوق الشركاء والتزاماتهم وطرق الإثبات ، واختلف الفقهاء في الطبيعة القانونية والشرعية في صفة الاتفاق على الانتفاع بالمال الشائع ، هل هو عقد لازم أم غير لازم ، ورجحنا رأى المالكية بأن المهياة عقد لازم يرتب آثاره على طرفيه ، وهو المعمول به في التشريعات العربية ، ومنها القانون المدنى المصرى والنظام السعودى .

**الكلمات المفتاحية :** أحكام ، المهياة ، الانتفاع ، المكانية ، الزمانية ، المؤقتة ، حقوق ، التزامات ، قانون ، نظام .

**Provisions Of Adaptability In The Use Of Common Money  
A Comparative Study Between Civil Law, Islamic Jurisprudence And The Saudi System**

**Syed Abdullah Muhammad Khalil**

Department of Private Law, Faculty of Sharia and Law in Assiut, Al-Azhar University, Egypt

**Email:** [drsayedlaw.74@azhar.edu.eg](mailto:drsayedlaw.74@azhar.edu.eg)

**Abstract :**

Adaptation is one of the most important forms of usufruct of common money, it is a temporary agreement intended to regulate usufruct of the common thing between the partners, so it is not considered a division of the common thing, it is a form of usufruct of it, and does not end in the case of common.

This is the conditioning in value things, not in similar things, and the implication of this is that values can be used with the survival of their eyes, unlike similar things, in addition to the fact that similar things are divisible in kind, there is no need to use them by adapting.

This study explains the provisions of the use of common money without dividing it, the importance of this subject in our contemporary lives, and the desire of individuals to share with others in the ownership, development and use of money without dividing it.

The study showed the legitimacy of adaptation in Islamic jurisprudence, the Egyptian Civil Code and the Saudi system, and that adaptation may be spatial for the partners to agree that each of them is entitled to the benefit of an independent part equal to his share in the common money, provided that it does not exceed 5 years, In the event that this condition continues for a period of 15 years, without objection from the rest of the partners, it becomes a final division by the force of law

It may be a temporal adaptation: where the use of common money through exchange with the common eye is complete for a period commensurate with the share of one of the partners, and does not turn into a final division no matter how long it takes.

Likewise, the division of adaptation, whether it is spatial or temporal, is made only with the agreement of all partners. One of the partners cannot impose it on the partners, and the majority does not have its own decision.

Adaptation is subject to the provisions of the lease contract in the event of conflict in terms of the rights and obligations of the partners and methods of proof, and scientists differed in the legal and legitimate nature in agreeing to use the common money whether it is a necessary contract or not ,We weighted Malikiya's view that adaptation is a contract that is binding on both parties, and this is stipulated in Arab legislation, including the Egyptian Civil Code and the Saudi regime.

**Keywords:** Provisions, Adaptation, Use, Spatial, Temporal, Temporal, Rights, Obligations, Law, System.



﴿ وَنَبَّيْنَاهُمْ أَنَّ الْمَاءَ قِسْمَةٌ بَيْنَهُمْ كُلُّ شَرْبٍ مُّخْتَصِرٌ ﴾

سورة البقرة : الآية (٢٨)

﴿ قَالَ هَذِهِ نَاقَةٌ لَهَا شَرْبٌ وَلَكُمْ شَرْبٌ يَوْمَ مَعْلُومٍ ﴾

سورة الشعراء : الآية (١٥٥)

" المسلمون على شروطهم "

رواه البخاري / باب الشروط / حديث رقم (٢٧٢١)

## مقدمة

الأصل في الملكية أن تثبت للشخص الواحد على الشيء ، فيقال لها ملكية مفرزة ، ولكنها قد تثبت لأكثر من شخص على نفس الشيء فيقال لها ملكية شائعة ، وهي الأخيرة منتشرة بكثرة في المجتمعات ، وهي تتوافر في أغلب الأحيان نتيجة الميراث ، فإذا توفي الشخص انتقلت ملكيته لورثته على الشيوع بنسبة حصة كل منهم ، وكثيراً ما يستبقى الورثة هذا الوضع فلا يقتسمون التركة بغية بقاء المال الشائع مع قسمة المنفعة فيما بينهم ، حتى وفاتهم فيحل محلهم ورثتهم وهكذا أجيالاً متعاقبة إلى أن تنتهي بقسمة المال أن أرادوا ذلك ، على أن الملكية الشائعة يمكن أن تترتب على أى سبب آخر من أسباب كسب الملكية كالحيازة أو العقد أو أى تصرف قانونى ينقل حق الملكية لعدد من الملاك .

وإذا كانت الملكية الشائعة كثيرة الانتشار في الواقع العملى نتيجة الأسباب التى أشرنا إليها فإنها مع ذلك تتقيد بوجود سلطات الملاك الآخرين ، مما يجعل الاستفادة من هذه المال أشد صعوبة وأكثر تعقيداً من الاستفادة ممن يملك ملكية مفرزة ، الأمر الذى يترتب عليه تعطيل الاستفادة من الشراء الشائع إلى حد بعيد ، لذلك عملت التشريعات الحديثة وعلى رأسها المشرع المصرى ، على تنظيم الملكية الشائعة تنظيمًا يكفل حسن الإنتفاع بالمال الشائع دون قسمته ، فكانت المهايأة هى الصورة التطبيقية للإنتفاع بالمال الشائع .

## التعريف بالموضوع وأهميته :

تعتبر المهايأة من أهم صور الإنتفاع بالمال الشائع ، فهى اتفاق مؤقت يراد به تنظيم الإنتفاع بالشيء الشائع بين الشركاء ، لذا لا تعتبر المهايأة قسمة للشيء الشائع، بل هى

صورة من صور الإنتفاع به ، ولا تنتهى بها حالة الشيوخ .  
هذا وتجرى المهياة في الأشياء القيمة لا في الاشياء المثلية ، ودلالة ذلك ، أن القيميات يمكن الإنتفاع بها مع بقاء أعيانها بخلاف المثليات ، يضاف إلى ذلك أن الأشياء المثلية قابلة للقسمة العينية ، فلا حاجة للإنتفاع بها عن طريق المهياة .  
وأما أهمية الموضوع : فتظهر عند رغبة الشركاء في بقاء المال الشائع دون قسمته حفاظاً على القيمة الاقتصادية لهذا المال ، فكانت تهيئة هذا المال الشائع للإنتفاع به دون قسمته هي الحل ، لذا أخذت في الاعتبار تناول هذا الموضوع نظراً لأهميته .

### **سبب اختيار الموضوع :**

يرجع سبب اختيار لهذا الموضوع إلى أن الشركاء في الملكية الشائعة يريدون الإنتفاع بهذا الشئ دون قسمته ، فأردت أن أقوم بتوضيح أحكام هذا الإنتفاع مع بقاء الملكية دون قسمتها ، في صورة تطبيقية عملية ، توضح كيفية الانتفاع بالمال الشائع ، ألا وهي المهياة ، أي تهيئة المال الشائع لكل الشركاء للإنتفاع به .

### **منهج البحث :**

منهجى في البحث ، منهج تحليل وتأصيل ودراسة للموضوع ، وبيان طبيعته وأحكامه القانونية والشرعية ، ونظراً لأهمية الموضوع في حياتنا المعاصرة ورغبة الأفراد في المشاركات مع آخرين في الملكية ، وتنمية الأموال والانتفاع بها دون قسمتها ، لذا تناولت هذا الموضوع بالبحث والدراسة لبيان كيفية الانتفاع بالمال الشائع في ضوء الفقهاء القانوني والاسلامى والأنظمة السعودية .

## خطة البحث :

تشتمل هذه الخطة على تمهيد وثلاثة مباحث :

- ❖ التمهيد : عبارة عن مدخل لدراسة الموضوع وأهميته .
- ❖ المبحث الأول : مفهوم المهاية ومشروعيتها وطبيعتها ومحلها .
  - المطلب الأول: مفهوم المهاية ومشروعيتها وطبيعتها القانونية والشرعية .
  - المطلب الثاني : محل المهاية .
- ❖ المبحث الثاني : أقسام المهاية .
  - المطلب الأول : المهاية المكانية .
  - المطلب الثاني : المهاية الزمانية .
- ❖ المبحث الثالث : الآثار المترتبة على تهيئة المال الشائع للإنتفاع به .
  - المطلب الأول : حقوق المتقاسمين خلال فترة المهاية .
  - المطلب الثاني : التزامات المتقاسمين خلال فترة المهاية .
- ❖ الخاتمة : وبها أهم النتائج والتوصيات .

## التمهيد : الملكية الشائعة ( مفهومها - نشأتها - طبيعتها )

الأصل في الملكية أن تثبت للشخص الواحد على الشيء ، فيقال لها ملكية مفرزة ، ولكنها قد تثبت لأكثر من شخص على نفس الشيء فيقال لها ملكية شائعة ، وهذه الأخيرة منتشرة بكثرة في المجتمعات ، وهي تتوافر في أغلب الأحيان نتيجة الميراث ، فإذا توفي شخص انتقلت ملكيته لورثته على الشيوع بنسبة حصة كل منهم ، وكثيراً ما يستبقى الورثة هذا الوضع فلا يقتسمون التركة خاصة لو كانت طبيعة الملكية تقتضى تركيز رأس المال في ملكية شائعة دون تجزئته ، كما يمكن أن يكون سبب الملكية الشائعة سبب آخر غير الميراث ، كالحيازة أو التصرف القانوني ، أو العقد .

إن طبيعة تعدد ملاك الشيء الواحد لا يغير من طبيعة الملكية الواردة على المال الشائع ، ولكن سلطات المالك فيه تتقيد بوجود سلطات الملاك الآخرين ، مما يجعل الاستفادة من هذا المال أشد صعوبة وأكثر تعقيداً من الاستفادة ممن يملك ملكية مفرزة ، وللتغلب على هذه الصعوبات ، فقد عملت التشريعات الحديثة وعلى رأسها التشريع المدني المصري والنظام السعودي إلى حل هذه الصعوبات متبينة في ذلك تصوراً جديداً قائماً على أن الملكية وظيفة اجتماعية ، وأن سلطات المالك على ملكيته يجب أن تمارس في ضوء هذه الملكية ، فعنت بتنظيم الملكية تنظيمياً يكفل حسن الانتفاع بالمال الشائع .

### أولاً : ماهية الملكية الشائعة

تكون ملكية الشيء شائعة إذا تعدد المالكون له دون أن يختص كل منهم بجزء مفرز

فيه ، بحيث يقع حق كل منهم على هذا الشيء جميعه ويقتصر في الوقت ذاته على نسبة معينة فيه .

فالملكية الشائعة تعنى : اشتراك اكثر من شخص في ملكية مال أياً كان هذا المال عقاراً كان أو منقولاً بنسبة أو حصة حسابية شائعة<sup>(١)</sup> .

فالمال الشائع هو ما ليس بمقسوم ولا معزول ، يقال نصيب فلان شائع في جميع الدار ، ومشاع فيها أى ليس بمقسوم ولا معزول<sup>(٢)</sup> .

ولقد عرف المشرع المصرى الملكية الشائعة في المادة ٨٢٥ من القانون المدنى حيث نصت بقولها " إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً غير مفرزة حصة كل منهم فيه ، فهم شركاء على الشيوع ، وتحسب الحصص متساوية إذا لم يقيم دليل على غير ذلك " <sup>(٣)</sup> .

والحصة الشائعة ، حصة مشاعة ومنتشرة في جميع الشيء المملوك ، فكل جزء من الشيء المملوك ، صغر أو كبر ، غير مختص بشريك من الشركاء دون الآخر ، بل يشتركون فيه جميعاً كل بمقدار حصته<sup>(٤)</sup> .

---

(١) د . عبدالرزاق أحمد السنهورى : الوسيط في شرح القانون المدنى ، دار التراث العربى - بيروت طبعة ١٩٩٧ ، ٨٠ ، ص٧٩٦ . د. عبدالمنعم فرج العمدة ، الملكية في قوانين البلاد العربية ، دار الفكر العربى - مصر ، بدون طبعة ص١٨٨ .

(٢) د . جمال خليل النشار : ايجار المال الشائع ، طبعة ٢٠٠٣ ، الدار الجامعية الجديدة للنشر - الاسكندرية ، ص٢٥ .

(٣) تقابلها المادة ١١٥٢ من قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة القانون الاتحادى رقم ٥ لسنة ١٩٨٥ ، والمادة ٧١٣ من القانون المدنى الجزائرى .

(٤) الشيخ : على الخفيف ، الملكية في الشريعة الاسلامية - مع المقارنة بالشرائع الوضعية ، طبعة ١٤١٦هـ / ١٩٩٦ ، دار الفكر العربى - بيروت ، ص٢ ، ص٥ .

أما المنظم السعودي فقد نظم أحكام الملكية الشائعة ، وفقاً لأحكام الشرعية الإسلامية ، باعتبار الملكية الشائعة وصفاً استثنائياً مآله إلى القسمة الشرعية ، كما هو وارد في مجلة الأحكام الشرعية على مذهب الإمام أحمد بن حنبل . فقد نصت المادة ١٧٨٩ من هذه المجلة على أنها : " إذا تملك اثنان فاكتر عيناً أو منفعة لسبب من أسباب الملك وعقد واحد كسراء واتهاب وإرث استتجار وقبول وصية ونحو ذلك فتلك العين أو المنفعة مشتركة بينهما شركة ملك " (١) .

### ثانياً : نشأة الملكية الشائعة

تنشأ الملكية الشائعة كما تنشأ الملكية المفترزة بأي سبب من أسباب كسب الملكية ، فكل سبب يؤدي إلى كسب الملكية المفترزة يمكن أن ينشأ حالة الشيوخ إذا اتصل في ذات الوقت بأكثر من شخص واحد ، وعلى ذلك مصدر الشيوخ قد يكون العقد ، كما إذا اشترى شخصان مآلاً على الشيوخ ، وقد يكون لوصية كما إذا أوصى شخص لأثنين بمال على الشيوخ وقد يكون أي سبب آخر من أسباب كسب الملكية كالحيازة والميراث ..... وكذلك الهبة لأكثر من شخص على الشيوخ (٢) .

أما مقدار الحصة الشائعة العائدة إلى كل المالكين على الشيوخ ، فيحدد أما في التصرف القانوني المنشئ للشيوخ ، كالبيع أو الهبة أو الوصية ، أما إذا لم يجر مثل هذا التحديد أو قام شك حوله ، فتعتبر أنصبة الشركاء في الملك متساوية .

(١) مجلة الأحكام الشرعية : لأحمد بن عبدالله القارى ، الطبعة الأولى ١٤٠١ هـ - ١٩٨١ ، الناشر تهامة - جدة ، المملكة العربية السعودية ، ص ٥٣٨ .

(٢) د . عبدالرازق أحمد السنهورى : المرجع السابق نفس الموضع .

### ثالثاً : الطبيعة القانونية والشرعية لحق الشريك

اختلف الفقهاء في طبيعة حق الشريك في الشيوع ، فذهب البعض إلى أنه حق شخص وليس حقاً عينياً ، لأن الحق العيني يفترض وجود محل معين مجدّد ومفروز وذهب آخرون إلى رأى قريب من ذلك تأسيساً على أن الملكية الشائعة ملكية جماعية مشتركة ، والملكية المشتركة يعتبر كل شريك فيها مجرد دائن بحق شخصي . وذهب رأى ثالث إلى اعتبار حق الشريك المشتاع حقاً عينياً من نوع خاص يختلف عن الحقوق العينية المعروفة <sup>(١)</sup> ، على أن الرأى السائد في الفقه قديمه وحديثه ، يذهب إلى أن حق الشريك في الشيوع هو حق ملكية بالمعنى الدقيق ، فهو يشتمل على جميع عناصر التصرف <sup>(٢)</sup> ، كل ما في الأمر أن حق الملكية الوارد على الشئ الشائع له أصحاب متعددين ، خلافاً للملكية العادية المفروزة حيث يثبت فيها حق الملكية لمالك واحد ، وبهذا التكييف أخذت التشريعات العربية الحديثة . وفي الحقيقة لا نجد خلاف في الفقه الاسلامي في أن كل شريك يملك حصته الشائعة ملكاً تاماً ، إلا أن الاستعمال والاستغلال يتقيدان بحقوق الشركاء الآخرين <sup>(٣)</sup> ، وهذا ما جاء في المذكرة الايضاحية للقانون المدني المصري بأن الملكية الشائعة كالملكية المفروزة تشتمل على ثلاثة عناصر هي الاستعمال والاستغلال والتصرف ، إلا أن الاستعمال والاستغلال يتقيدان بحقوق الشركاء

(١) د . منصور مصطفى منصور : حق الملكية في القانون المدني المصري - طبعة القاهرة سنة ١٩٦٥ ، ص ٥٢ .

(٢) د . السنهوري المرجع السابق ، ص ٤٨٥ .

(٣) د . منصور مصطفى منصور : تحليل أثر قسمة الأموال الشائعة وحماية كل شريك من تصرفات غيره ، بحث

منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية - كلية الحقوق جامعة عين شمس ، العدد الأول ١٩٦٤م

ص ١٠٠/٩١ .

الآخرين ، فالمالك في الشيوع له أن يستعمل حقه أو أن يستغله ، بحيث يحل الضرر بحقوق سائر الشركاء<sup>(١)</sup> .

### رابعاً : الإنتفاع بالمال الشائع

لكل شريك الحق في استعمال الشيء الشائع واستغلاله والإنتفاع به ، إلا أن حق كل شريك مقيد بحقوق الشركاء الآخرين . وهذا ما نصت عليه المادة (١ / ٨٢٦) من القانون المدني بقولها : " ١ - كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكاً تاماً وله أن يتصرف فيها وأن يستولى على ثمارها ويستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء ..... " .

والصورة التطبيقية العملية لكيفية الإنتفاع بالمال الشائع مع بقاء الملكية على الشيوع ، هي المهياة والتي يقصد بها كل اتفاق مؤقت يراد به تنظيم الإنتفاع بالشيء الشائع ، لذا فهي لا تعتبر قسمة للشيء الشائع ، بل هي صورة من صور الإنتفاع به ، ولا تنتهي به حالة الشيوع<sup>(٢)</sup> ، وهذا هو موضوع دراستنا .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري ، الجزء ٦ ، ص ٧٩ .

(٢) د . مفلح بن ربيعان القحطاني ، د . بهاء الدين مختار العلايلي : أحكام المكلية في الفقه الاسلامي والقانون ،

الطبعة الثانية ١٤٣٦ هـ / ٢٠١٥ م ، الرياض بالسعودية ، ص ١١٨ .

## المبحث الأول

### ماهية المهاية ومشروعيتها وطبيعتها ومحلها

تعتبر المهاية الصورة التطبيقية العملية لكيفية الإنتفاع بالمال الشائع دون قسمته ، فقد يمتلك ثلاثة أشخاص قطعة أرض زراعية على سبيل المشاع ، ويريدون أن ينتفعوا بزراعتها دون بيعها أو قسمتها ، فتكون المهاية هي البيان لهذا الإنتفاع ، الأمر الذى يتطلب منا بيان مفهوم المهاية ومشروعيتها وطبيعتها القانونية والشرعية ومحلها فى المطلبين الآتيين :

## المطلب الأول

### ماهية المهاية ومشروعيتها وطبيعتها القانونية

من المعلوم أن الفقهاء جعلوا القسمة التى ترد على الأموال المشتركة على قسمين وهما : قسمة أعيان ، و قسمة منافع ، وهذه الأخيرة تسمى عند الفقهاء المهاية وتعريفها ومشروعيتها وطبيعتها تكون فى الآتى :

- ١- المهاية لغة : مفاعلة من هاياً ، وهى الأمر المتهاياً عليه ، وتهاياً القوم تهاياً من الهيئة ، جعل لكل واحد هيئة معلومة فى الإنتفاع بالمال الشائع<sup>(١)</sup>.
- ٢- المهاية فى اصطلاح الفقهاء : عرفها الفقهاء بأنها قسمة المنافع على التعاقب والتناوب ، بمعنى أن كل واحد من الشركاء يرضى بهيئة واحدة يختارها ، وكل شريك ينتفع بالعين على الهيئة التى وقع بها إنتفاع الشريك الأول ، فهى القسمة التى

---

(١) لسان العرب : للعلامة جمال الدين محمد بن مكرم الملقب بابن منظور الافريقى المصرى ، المجلد الأولى ، الطبعة الأولى دار جادر - بيروت ، ص١٨٧ ، القاموس المحيط : للفيروز آبادى ، الطبعة الأولى ، دار إحياء التراث العربى - بيروت ، ص٥٧ .

ينتفع أحد الشركاء بمكان والآخر بآخر، أو تكون العين في يد احدهما مدة ثم في يد الآخر مثل هذه المدة<sup>(١)</sup>.

عرفها النظام السعودي كما جاء في المادة ١٧٨٥ من مجلة الأحكام الشرعية فقد نصت هذه المادة على تعريف المهاية بأنها: "قسمة المنافع بالزمان بأن ينتفع أحدهما مدة والآخر مدة أو بالمكان بأن ينتفع أحدهما بمكان والآخر بمكان آخر"<sup>(٢)</sup>.

٣- المهاية في القانون: تعنى اتفاق الشركاء على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصته في المال الشائع، متنازلاً لشركائه في مقابل ذلك عن الإنتفاع بباقي الأجزاء، أو يتناوبوا الإنتفاع بجميع المال المشترك كل منهم لمدة تتناسب مع حصته إذا كان المال الشائع لا يقبل أن يختص كل شريك بحصة مفرزة<sup>(٣)</sup>.

(١) تبين الحقائق بشرح كنز الدقائق: لفخر الدين عثمان بن علي الزيعلي، الطبعة الثانية دار المعرفة - بيروت - ح٥، ص٢٧٥. مواهب الجليل: للحطاب، الطبعة الثانية ١٣٩٨هـ، ١٩٧٨م، دار الفكر - بيروت، ح٥، ص٣٣٤. شرح منتهى الإيرادات: المنصور بن يونس بن أدريس البهوتي، ح٣، ص٩١. المادة: ١١٧٤ من مجلة الأحكام العدلية.

(٢) مجلة الأحكام الشرعية، على مذهب الامام أحمد بن حنبل: لأحمد بن عبدالله القارئ، مطبوعات تهامة ١٩٨١ - الرياض بالمملكة العربية السعودية.

(٣) المادة ٨٤٦ من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨، الوقائع المصرية، العدد ١٠٨ مكرر في ١٩٤٨/٧/٢٩. المادة ١١٧٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة الصادر بالقانون الاتحادي رقم ٥ لسنة ١٩٨٥. المادة ٨٤٣ من القانون المدني الكويتي المرسوم بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠م. المادة ١٠٧٨ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١م الوقائع العراقية العدد ٣٠١٥ في ١٩٥١/٨/٩م.

٤ - مشروعية المهايأة : هي مشروعة وجائزة شرعاً استحساناً لحاجتنا إليها<sup>(١)</sup>.

وثبتت مشروعيتهما بالكتاب والسنة : أما الكتاب فقولته تعالى حكاية عن نبيه صالح عليه السلام مخاطباً قومه : " هَذِهِ نَاقَةٌ لَهَا شِرْبٌ وَلَكُمْ شِرْبُ يَوْمٍ مَّعْلُومٍ " <sup>(٢)</sup> ، وفي نفس القصة : " وَبَيَّنَّهُمْ أَنَّ الْمَاءَ قِسْمَةٌ بَيْنَهُمْ كُلُّ شِرْبٍ مُحْتَضَرٌ " <sup>(٣)</sup> .

قال ابن كثير : يعنى ترد ماءكم يوماً ويوماً تردونه أنتم <sup>(٤)</sup> .

وقال القرطبي : أى حظ من الماء ؛ أى لكم شرب يوم ولها شرب يوم ؛ فكانت إذا كان شربها شربت ماءهم كله أول النهار وتسقيهم اللبن آخر النهار، وإذا كان يوم شربهم كان لأنفسهم ومواشيهم وأرضهم ، ليس لهم في يوم ورودها أن يشربوا شيئاً ، ولا أن تشرب في يومهم من مائهم شيئاً <sup>(٥)</sup> .

وقال الفقهاء : دلت الآية الكريمة على جواز المهايأة الزمانية بناء على شرع من قبلنا شرع لنا ، ما لم يرد في شرعنا ما ينسخه وما لم يقص علينا من غير إنكار <sup>(٦)</sup> .

وأما السنة فوقائع منها : أنه صلى الله عليه وسلم ، قسم في غزوة بدر كل بعير من

---

(١) رد المحتار على الدر المختار ، طبعة دار الكتب للطباعة والنشر ١٤٢٢هـ - الرياض - بالسعودية حـ ٥ / ص ١٧٩ .

(٢) سورة الشعراء الآية ١٥٥ .

(٣) سورة القمر الآية ٤٨ .

(٤) تفسير القرآن العظيم : للحافظ أبي الفداء ابن كثير ، طبعة ٢٠٠٣م ، حـ ٣ / ص ٣٥٦ .

(٥) الجامع لأحكام القرآن الكريم : لأبي عبدالله محمد بن أبي بكر القرطبي ، طبعة ١٣٨٧هـ / ١٩٦٧م دار الكتاب العربي للطباعة والنشر ، حـ ١٣ / ص ١٢٢ .

(٦) الموسوعة الفقهية الكويتية ، إصدار وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية الكويتية الطبعة الثانية ١٤٠٤هـ - ١٩٨٣م ، حـ ٣٣ / ص ٢٤٩ .

الأبيرة السبعين بين ثلاثة نفر ، وكانوا يتتابون على ركوبه <sup>(١)</sup> .

وقال شيخ الاسلام ابن تيمية : وأن لم يتصرف بأنواع التصرفات الجائزة في المال المشترك فللمشتركون أن يتهاياً فيه بالمكان والزمان ، فيسكن هذا بعضه وهذا بعضه ، وبالزمان يبدأ هذا شهراً ويبدأ هذا شهراً ولهما أن يؤجراه ، ولأحدهما أن يؤجره من الآخر <sup>(٢)</sup> .

٥- الطبيعة القانونية والشرعية للمهياة : يقصد بالطبيعة القانونية والشرعية للمهياة ، التكيف القانوني والوصف الشرعي لها ، أهي من العقود اللازمة التي لا يجوز الرجوع فيها إلا برضاء الطرفين ، أم أنها من العقود الجائزة التي يجوز لأي من طرفيها الرجوع فيها ؟

لما كانت قسمة المهياة المكانية أو الزمانية ، إنما هي طريقة لتنظيم الإنتفاع بالمال الشائع بين الشركاء ولا تمس بحالة الشيوخ ، فقد نص القانون صراحة على اخضاعها لأحكام عقد الإيجار بالقدر الذي لا تتعارض فيه هذه الأحكام مع طبيعة قيمة المهياة ، لهذا فإن الشريك يعتبر في مركز المؤجر للشريك الآخر ، كما يعتبر مستأجراً منه في نفس الوقت ، وعليه تكون المهياة من العقود الملزمة للجانبين .

فقد نصت المادة ٨٤٨ من القانون المدني المصري على أنه " تخضع قسمة المهياة

(١) السيرة النبوية : للشيخ الامام أبي محمد عبدالملك بن هشام ، الطبعة الأولى ١٣٢٩هـ ، المطبعة الخيرية بمصر ، ح١ / ص٦١٣ .

(٢) مجموع فتاوى شيخ الاسلام : أحمد بن عبدالحليم بن تيمية ، طبعة الشؤون الاسلامية والدعوة والارشاد السعودية ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤م ح٢٩ / ص٢٣٤ .

من حيث جواز الاحتجاج بها على الغير ومن حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم والتزاماتهم وطرق الاثبات لأحكام عقد الإيجار ، ما دامت هذه الأحكام لا تتعارض مع طبيعة هذه القسمة " (١) .

وعلى ذلك يشترط لصحة الاتفاق على قسمة المهايأة توافر أهلية التأجير لدى كل متقاسم ، ويلزم المتقاسمون تجاه بعضهم البعض بتسليم الشئ أو الجزء إلى من يستحقه بحسب الاتفاق وبضمان إنتفاع كل منهم بما تسلمه إنتفاعاً هادئاً ، فطبيعة المهايأة القانونية أنها عبارة عن اتفاق بين الشركاء أخضعه المشرع للأحكام ذاتها التي يثبت بها عقد الإيجار (٢) .

أما في الفقه الاسلامي : فللفقهاء رأيان في لزوم المهايأة .

فالأول للحنفية والشافعية والحنابلة : أن المهايأة بالتراضي زماناً ومكاناً عقد غير لازم ، فلو طلب أحد الشريكين من الحاكم المهايأة والآخر القسمة ، يجاب الثاني لأن قسمة العين أقوى من قسمة المنفعة (٣) .

أما الرأي الثاني : فيرى المالكية لزوم المهايأة كالأجارة من العقود اللازمة ، فليس لأحدهما فسخها ، فإذا تراضيا على شئ وقعت صحيحة ، لا تفسخ إلا برضاها إن كانوا جماعة (٤) .

(١) تقابلها المادة ١١٧٨ من قانون المعاملات المدنية الاماراتي .

(٢) د . محمد لبيب شنب : موجز في الحقوق العينية الأصلية ، ص ٢٧٦ .

(٣) بدائع الصنائع : للكاساني ، ح ٧ / ص ٣٢٢ . الدر المختار ورد المحتار ، ح ٥ / ص ١٨٤

تبيين الحقائق : للزيعلي ح ٥ / ص ٢٧٦ . المغنى : لابن قدامة ، ح ٩ / ص ١٣٠ .

(٤) بداية المجتهد : لابن رشد ، ح ٢ / ص ٢٦٦ . القوانين الفقهية ، ص ٢٨٥ .

وهذا الرأى يتفق مع التشريعات المدنية الحديثة نظراً للواقع العملى ، وعملاً بحديث رسول الله - صلى الله عليه وسلم - " المسلمون على شروطهم " <sup>(١)</sup> وبهذا تتفق الطبيعة القانونية والشرعية للمهياة في أنها عبارة عن عقد ملزم للشريكين لا يجوز لأحدهما فسخه بارادته المنفردة .

## المطلب الثانى محل المهياة

قسمة المهياة محلها المنافع دون الأعيان ، حيث ينتفع الشركاء بالقسمة مع بقاء العين على أصل الشركة ، كما لو اتفق إثنان شركاء في منزل على أن يسكن أحدهما في قسم من الدار والآخر في القسم الثانى ، أو على أن يسكن أحدهما العلو والآخر السفلى ، فإذا كان محل المهياة منافع المال دون الأعيان ، فالأمر يتوجب علينا أن نبين الأموال الشائعة التى تصلح للمهياة ، والتى لا تصلح ، وذلك في الفرعين التاليين :

### الفرع الأول : الأموال الشائعة التى تصلح للمهياة

الأموال الشائعة التى تصلح تهيئتها للإنتفاع بها كثيرة ومتنوعة ونماذج تطبيقية في كتب فقهاء القانون ، والفقہ الاسلامى ونصوص القوانين ، كالعقارات وزراعة الأرض واستخدام السيارات والدواب ، فقد نصت المادة ٨٢٥ من القانون المدنى المصرى أنها " إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً غير مفرزة حصة كل منهم فيه فهم شركاء على الشيوع وتحسب الحصص بالتساوى إذا لم يقيم دليل على غير ذلك "

فإذا كان بين الشريكين عقاراً واتفقوا على أن يسكن أحدهما بعضه والآخر البعض

(١) رواه البخارى ، في باب الشروط حديث ٢٧٢١ .

الآخر ، أو يسكن أحدهما العلو والآخر السفلى ، فهذا جائز ، والتهايؤ في هذا المثال إفراز لجميع الأنصبة لا مبادلة ، لأنه لو كان مبادلة لما صح ، فيكون افراز من وجه وإجارة من وجه آخر ، كما هو واضح عند الحديث عن الطبيعة القانونية والشرعية للمهاياة بأنها تخضع لعقد الإيجار<sup>(١)</sup> .

وقيل إنها افراز من كل وجه في المهاياة المكانية ، وفي المهاياة الزمانية ، ويجعل كالمقترض لنصيب شريكه ، فإذا اشترى شخصاً أرضاً زراعية لكل منهما النصف ، يجوز أن يتفقا على أن يزرعها كل منهما سنة زراعية ، وللشريكان أن يتفقوا على عدد مرات التناوب كما يشاءون على ألا يؤدي اتفاقهم إلى إجبارهم على البقاء في الشيوع لمدة تزيد على خمس سنوات<sup>(٢)</sup> .

وأيضاً التهايؤ على استعمال السيارات ، فيجوز للشريكين استخدام أحدهما السيارة يوماً ويستخدمها الآخر يوماً ، أو شهراً والآخر شهراً ، وكذلك لو كان الشريكان يملكان محلاً فيجوز فيه المهاياة الزمانية ، فكل شريك أن يستغل المحل موسماً والآخر موسماً أو سنة والآخر سنة وهكذا في كل ما يصلح حسب طبيعة المال الشائع للمهاياة ، وهذا ويلاحظ أن المهاياة لا تجرى إلا في الأشياء القيمية ، لأن القيميات يمكن الإنتفاع بها مع أعيانها بخلاف المثليات<sup>(٣)</sup> .

وفي الفقه الاسلامي يكون محل المهاياة المنافع دون الأعيان ، لأنها قسمة منفعة ،

(١) د . محمد لبيب شنب ، مرجع سابق ، ص ٢٧٦ .

(٢) د . السنهوري : الوسيط ، ح ٨ / ص ٨١٨ . د . عبدالمنعم فرج العمده : حق الملكية ، الطبعة الثالثة - سنة

١٩٦٧ ، ص ٢٧٠ . د . توفيق فرج الحقوق العينية الأصلية ، طبعة ١٩٧٣ ، ص ٢٧٥ .

(٣) د . مفلح بن ربيعان القحطاني ، د . العاليلي : أحكام الملكية في الفقه الاسلامي والنظام السعودي ، ص ١١٨ .

وعلى هذا لو اتفق اثنان أن يسكن أحدهما في قسم من دار ، والآخر في القسم الباقي ، أو على أن يسكن أحدهما العلو والآخر السفلى صح ، وله إجارتة وأخذ غلته ، وكذلك تجوز المهايأة في زراعة الأرض واستخدام الدابة<sup>(١)</sup> وهذا ما عليه النظام السعودي فيجيز الشريك على موافقة شريكه في دفع مضرة أو إبقاء منفعة<sup>(٢)</sup>

### الفرع الثاني : الأموال الشائعة التي لا تصلح للمهايأة

إن وصف المال الشائع بأنه غير قابل للانتفاع المشترك ، لهو السبب الدافع للشركاء إلى المهايأة ، حتى يتمكن كل شريك بالانتفاع بحصته الشائعة مع بقاء الملكية على شيوخها ، فإذا أنتفى هذا السبب فإن هذه الأموال لا تصلح للانتفاع بها عن طريق المهايأة ، لذلك جرى العمل على أن لا يتم إجراء المهايأة في المثليات<sup>(٣)</sup> ، وهى الأموال التي يقوم بعضها مقام بعض عند الوفاء ، والتي تقدر عادة في التعامل بين الناس بالعدد أو المقاس أو الكيل أو الوزن<sup>(٤)</sup> ، وبالتالي لو كان هناك مبلغاً من النقود بين الشركاء وأرادوا أن يتفقوا فيما بينهم على الانتفاع به مهايأة ، فجعلوا لكل شريك مقدار نصيبه من هذه النقود فلا تكون هذه مهايأة بل قسمة عينية لهذه النقود ، إذاً المهايأة لا تصلح إلا في الأشياء القيمة التي لا يقوم بعضها مقام بعض ، ودلالة ذلك أن القيميات يمكن

(١) بدائع الصنائع ، ح٧ / ص٣٢ . تبين الحقائق ، ح٥ / ص٢٧٧ . حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ، ح٣ / ص٤٩٨ .

(٢) المادة ١٧٩٩ من مجلة الأحكام الشرعية للقارئ ، مرجع سابق ص٥٤١ .

(٣) د . غنى حسون طه ، ص٩٢١ .

(٤) د . محمد حسام محمود لطفى : المدخل لدراسة القانون ، نظرية الحق ، الطبعة السادسة - القاهرة ، سنة ٢٠٠٨ ، ص٦٩٦ .

الإنتفاع بها مع بقاء أعيانها ، بخلاف المثليات ، يضاف إلى ذلك . أن الأشياء المثلية قابلة للقسمة العينية ، فلا حاجة للإنتفاع بها عن طريق المهايأة<sup>(١)</sup> .

أما الفقه الاسلامي والنظام السعودي : لا خلاف بين فقهاء المذاهب الأربعة في أن قسمة المهايأة لا تجوز مطلقاً سواء بالتراضي أو الإيجابار في الحيوان اللبون من أجل لبنة والشجر المثمر من أجل ثمرة ، كما أنها لا تجوز في المثليات ، فقد ذهب الأحناف إلى : عدم جواز المهايأة على ثمرة الأشجار المشتركة ولا على لبن الحيوان وصوفه ، ويرجع عدم صحة المهايأة على هذه الأعيان عندهم ، لأن المهايأة إنما يكون في المنافع غير القابلة للقسمة الشرعية ، فتأهيتها والأعيان باقية وترد عليها القسمة ، فلا حاجة لإجراء المهايأة فيها<sup>(٢)</sup> .

أما الملكية : فذهبوا إلى أنه لا يجوز قسمة اللبن في ضرع الغنم أو غيرها لا قرعة ولا مرضاة ، لأنه مخاطرة وقمار حيث إنه لبن بلبن من غير كيل<sup>(٣)</sup> .  
وعند الشافعية والحنابلة : أنها لا تجوز المهايأة في الحيوان اللبون ليحلب هذا يوماً وهذا يوماً ، ولا في الشجرة المثمرة ليكون ثمرها لهذا عاماً ولهذا عاماً ، لما فيه من التفاوت الظاهر<sup>(٤)</sup> ، لأن مثل هذه الأشياء من ثمر الأشجار ولبن الأبقار تشبه المثليات ، فلا تجوز فيها المهايأة للجهالة والتفاوت الظاهر .

(١) د . مفلح ، أحكام الملكية في التشريعات العربية والنظام السعودي ص ١١٨ .

(٢) البحر الرائق ، ح ٨ / ص ١٨٠ . الهداية : ح ٤ / ص ٥٣ .

(٣) شرح الخرشي ، ح ٦ / ص ١٩٣ .

(٤) روضة الطالبين ، ح ١١ / ص ٢١٩ . كشف القناع ، ح ٦ / ص ٣٧٤ .

## المبحث الثاني أقسام المهايأة

إن الأعيان وجدت للانتفاع ، فمتى كان الملك مشتركاً كان حق الانتفاع مشتركاً أيضاً ، وقد يتعذر الاجتماع على الانتفاع بالمال المشترك في آن واحد ، فكانت المهايأة لحل هذه الإشكالية ، والمهايأة هذه تتنوع حسب طبيعة المال الشائع ، فقد تكون مهايأة مكانية ، وقد تكون مهايأة زمانية ، وقد تكون مهايأة مؤقتة ، وبيان هذه الأقسام في المطالبين الآتين :

### المطلب الأول المهايأة المكانية

نصت المادة ٨٤٦ من القانون المدني على مضمون المهايأة المكانية وأحكامها بقولها : " ١ - في قسمة المهايأة يتفق الشركاء على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصته في المال الشائع ، متنازلاً لشركائه في مقابل ذلك على الانتفاع بباقي الأجزاء . ولا يصلح هذا الاتفاق لمدة تزيد عن خمس سنوات فإذا لم تشترط لها مدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد ، كانت مدتها سنة واحدة تتجدد إذا لم يعلن الشريك إلى شركائه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة أشهر أنه لا يرغب في التجديد .

٢ - وإذا دامت هذه القسمة خمس عشرة سنة ، انقلبت قسمة نهائية ، ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك . وإذا حاز الشريك على الشيوخ جزءاً مفرزاً من المال الشائع مدة

خمس عشرة سنة أفترض أن حيازته لهذا الجزء تستند إلى قسمة مهياة....." (١) .  
ويؤخذ من هذا النص أنه لا يجوز الاتفاق على المهياة لمدة تزيد على خمس سنوات فإذا اتفق الشركاء على مدة تزيد عليها انقضت المدة إلى خمس سنوات (٢) ، ذلك أن المهياة المكانية وأن ترتب عليها إفراز المال ، فإن إفرازه يرد على منفعته وتظل ملكيته شائعة ، فإذا لم يتفق على مدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد كانت مدتها سنة واحدة تتجدد سنوياً إذا لم يعلن الشريك إلى شركائه رغبته في عدم تجديدها ، ويشترط أن يكون هذا الاعلان قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة أشهر .  
وإذا لم يحدد النص وسيلة هذا الاعلان فيجوز بكافة الطرق إلا أنه يكون على الشريك الذي يدعيه عبء اثباته .

هذا ويجوز للشركاء بعد انقضاء المدة المتفق عليها تجديدها ولو عدة مرات بشرط ألا تزيد كل مدة على خمس سنوات حتى لا تستمر حالة الشيوع إلى ما لا نهاية (٣) .

#### تحول المهياة المكانية إلى قسمة نهائية :

في حالة استمرار المهياة المكانية مدة خمس عشرة سنة أو أكثر دون أن يبدى أحد الشركاء رغبته في إنهاؤها ، فإنها تتحول إلى قسمة نهائية بقوة القانون ، لأنها دليل على أنها خير قسمة للمال الشائع استقر عليه الشركاء (٤) .

(١) تقابلها المادة ٨٤٣ من القانون المدني الكويتي ، والمادة ١٠٧٨ من القانون المدني العراقي .

(٢) د . السنهوري : الوسيط ، ح ٨ / ص ٨١٧ . د . توفيق فرج : الحقوق العينية الأصلية ، ص ٢٧٣ . د . جمال

الدين زكي : الحقوق العينية الأصلية ، ص ١٢١ .

(٣) د . أبو الحسن إبراهيم على : دروس في حق الملكية والتأمينات العينية ، طبعة ٢٠١٢ ، ص ٢٨٥ .

(٤) د . مفلح القحطاني : أحكام الملكية في النظام السعودي ، ص ١٢٣ .

وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٨٤٦ من القانون المدني المصري بقولها:  
" إذا دامت هذه القسمة خمس عشرة سنة انقلبت قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على  
غير ذلك " .

ولا يجوز للشركاء الاتفاق بعد مضي الخمس عشرة سنة على قسمة المهياة المكانية  
على عدم تحولها إلى قسمة نهائية إنما يجوز لهم الاتفاق على ذلك مقدماً قبل استكمال  
مدة الخمس عشرة سنة<sup>(١)</sup> .

ويترتب على تحول قسمة المهياة المكانية بمرور خمس عشرة سنة إلى قسمة نهائية  
بقوة القانون ، أنها تكون قسمة قانونية وليست قسمة اتفاقية<sup>(٢)</sup> ، فلا يجوز نقضها بسبب  
الغبن مثلاً ، فوفقاً للمادة ٨٤٥ من القانون المدني المصري ، أن نقض القسمة بسبب  
الغبن يقتصر أثرها على القسمة الرضائية أو الاتفاقية ، أما تسجيل قسمة المهياة ، فقد  
ذهب البعض إلى أن تسجيل القسمة غير لازم<sup>(٣)</sup> .

بينما ذهب البعض الآخر إلى وجوب تسجيل القسمة ليس على أنها اتفاقية ، ولكن  
استناداً إلى نص المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري ، حيث يقضى هذا النص  
بتسجيل القسمة العقارية ولو كان محلها أموالاً موروثه ، وقد أيدت محكمة النقض

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ، مرجع سابق ، ص ١٢٥ .

(٢) د . السنهوري : الوسيط ، ح ٨ / ص ٨١٩ . د . اسماعيل غانم : الحقوق العينية الأصلية ، ص ٢١٦ . د .  
عبدالمنعم فرج العمده ، حق الملكية ص ٢٦٩ . د . أحمد سلامة : مقدمة القانون المدني ، ص ٢٧٥ . د .  
منصور مصطفى منصور : حق الملكية في القانون المدني طبعة ١٩٦٥ م . ص ١٩٩ . د . لبيب شنب : الحقوق  
العينية الأصلية ، ص ٢٧٧ .

(٣) د . العمده : المرجع السابق ، ص ٢٦٩ . د . أحمد سلامة : المرجع السابق ، ص ٢٧٦ .

المصرية هذا الاتجاه<sup>(١)</sup> .

ويتم التسجيل بعد أن يقوم أحد الشركاء بتحرير ورقة يذكر فيها مضي الخمس عشرة سنة على قسمة المهايأة يوقع عليها سائر الشركاء وتقدم للشهر العقاري للتسجيل ، فإذا رفض أحدهم التوقيع عليها استصدر حكماً بتحول قسمة المهايأة إلى قسمة نهائية ، وقام بتسجيله ، وقد أوردت الفقرة الثانية من المادة ٨٤٦ من القانون المدني قرينة على أن الحيابة تستند لقسمة مهايأة إذا حاز شريك على الشيوع جزءاً مفرزاً من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة .

وبهذا اعتبر المشرع الوضعي حيابة الشريك لجزء مفرز من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة قرينة على أنه حاز هذا الجزء بناء على قسمة مهايأة ، فإذا ثبتت قسمة المهايأة بمقتضى هذه القرينة انقلبت إلى قسمة نهائية ، ويجوز نقض هذه القرينة بالدليل العكسي ، أى بإثبات أن حيابة الشريك لا تستند إلى قسمة مهايأة ، أو بإثبات الاتفاق على ألا تنقلب قسمة المهايأة إلى قسمة نهائية<sup>(٢)</sup> .

أما الفقه الاسلامي والنظام السعودي :

فالمهايأة المكانية ، هي أن يختص كل واحد من الشريكين ببعض المال المشترك بنسبة حصته ، فيتم إنتفاع الشركاء معاً في وقت واحد<sup>(٣)</sup> .

(١) نقض مدني : في ٢٦ يونيو سنة ١٩٦٩ ، السنة (٢) رقم ١٦٧ ، ص١٠٨٤ .

(٢) د . السنهوري : الوسيط ، ح٨ / ص٨١٨ . د . عبدالمنعم العمده : المرجع السابق ، ص٢٧٠ . د.ليب شنب : المرجع السابق ، ص٢٧٦ .

(٣) بدائع الصنائع : للكاساني ، ح٧ / ص٢١ . بداية المجتهد : لابن رشد ح٢ / ص٣٠١ . المغني : لابن قدامة ، ح٩ / ص١٣٠ . المادة ١١٧٩ من مجلة الأحكام العدلية .

وهي مشروعة وجائزة ؛ لأنها نوع من القسمة مثل قسمة الأعيان ، فلو تهاياً على أن يأخذ أحد الشريكين في الأبنية الطابقية السفلى والآخر العلوى ، جاز ، فتكون قسمة المنفعة بالمهياة المكانية جائزة<sup>(١)</sup> .

أما محلها : فتجرى المهياة المكانية في المال المشترك الذي يقبل القسمة كالدار الكبيرة ، أما ما لا يقبل القسمة كالسيارة والحيوان والكتاب والبيت الصغير ، فلا تمكن فيه المهياة المكانية ، وإنما تتعين فيه المهياة الزمانية<sup>(٢)</sup> .

وقد كيف الفقہ الاسلامي المهياة المكانية : على أنها إفراز لجميع الأنصبة وليست مبادلة ، إذ لو كانت مبادلة لما صحت ، لأن المبادلة في الجنس الواحد نسيئة ، لا تجوز لتوافر ربا النسيئة فيها ، باعتبار اتحاد الجنس وحده كاف عند الحنفية في وجود هذا النوع من الربا<sup>(٣)</sup> .

أما مدة المهياة المكانية : لم يحدد الفقہ الاسلامي مدة معينة للمهياة المكانية يلتزم خلالها الشركاء على الشيوع بالبقاء في المهياة<sup>(٤)</sup> ، بخلاف المهياة الزمانية ، لأن الزمن يحتاج إلى بيان الوقت لتصير المنافع معلومة ، أما المكانية فلا تحتاج لبيان الوقت ، لأن مكان المنفعة معلوم في الحصة المفترزة فصارت المنافع معلومة بمكانها وهذا ، عند

(١) تبين الحقائق : للزيعلى ، ح٥ / ص٢٧٦ . بدائع الصنائع : المرجع السابق ، ح٧ / ص٣١٤ .

(٢) تبين الحقائق : المرجع السابق ، ح٥ / ص٢٧٦ . الدر المختار ، ح٨ / ص١٨٩ . المرجع السابق .

(٣) تبين الحقائق : ح٥ / ص٢٧٧ . الدر المختار : المرجع السابق ح٥ / ص١٩٠ .

(٤) د . مفلح القحطاني : أحكام الملكية في النظام السعودي ، ص١١٩ .

جمهور الفقهاء من الأحناف والشافعية والحنابلة<sup>(١)</sup>، لكن المالكية اشرطوا ذكر المدة في المهايأة سواء كانت زمانية أو مكانية، وذلك لأن ذكر الزمن يعرف به قدر الإنتفاع فإن لم يكن الزمن معيناً فسدت القسمة<sup>(٢)</sup>.

ولعل ما ذهب إليه المالكية في اشتراط تحديد المدة في المهايأة بنوعيتها هو الأرجح في الوقت الحالي وأقرب لتحقيق العدل بين المتقاسمين، فيكون كل واحد من الشركاء على بينه من أمره طول مدة المهايأة يستغل ويستعمل حصته في خلال هذه المدة، وهذا ما أخذت به التشريعات العربية والخليجية والنظام السعودي في قضاؤه وطبقاً للقاعدة العامة العقد - شريعة المتعاقدين<sup>(٣)</sup>.

أما انقضاؤها: لا تنقضى المهايأة المكانية إلا بإنهاء المدة التي حددها الشركاء أو اتفاق جميع الشركاء على إنهاء حالة الشيوخ وبيع المال أو طلب قسمته نهائياً، ولا تنقضى بموت أحد أصحاب الحصص أو كلهم<sup>(٤)</sup>.

أما تحويل المهايأة المكانية إلى قسمة نهائية في الفقه الاسلامي والنظام السعودي فإنها تحكم حكم الحيابة باعتبارها مانعاً من سماع الدعوى في النظام السعودي، فحيابة العين والتصرف فيها مدة طويلة يثبت الملك، وبذلك إذا حاز شخص عيناً وتصرف فيها مدة طويلة، ثم ادعى شخص مالك ما في يد الحائز، مع كونه حاضراً

(١) بدائع الصنائع: الكاساني، ح٧ / ص٣٢. المغنى: لابن قدامة، ح١١ / ص٥١٢. كشاف، القناع، ح٦ / ص٣٧٣. المادة ١٩١١ من مجلة الأحكام الشرعية.

(٢) شرح الخرشي، ح٦ / ص١٨٤. مواهب الجليل، ح٥ / ص٢٣٥.

(٣) د. نعيم سمارة: المهايأة في الفقه الاسلامي، ص١٨٧.

(٤) المادة ١١٩١ مجلة الأحكام العدلية.

ومشاهداً ولم يعارضه دون عذر شرعى أو مانع من سلطان ، فإنه لا تسمع دعواه . وبهذا المسلك أخذ النظام السعودي <sup>(١)</sup> .

## المطلب الثانى المهياة الزمانية

إذا تعذر على الشركاء استعمال المال الشائع استعمالاً مشتركاً دون إنهاء حالة الشيوع ، فيحق لهم تنظيم الإنتفاع بالمال الشائع فيما بينهم ، حيث يكون الانتفاع بطريق التناوب بالعين الشائعة كاملة لكل واحد من الشركاء لمدة تتناسب مع حصته <sup>(٢)</sup> . وهذا ما نصت عليه المادة ٨٤٧ من القانون المدنى المصرى بقولها : " تكون قسمة المهياة أيضاً بأن يتفق الشركاء على أن يتناوبوا الانتفاع بجميع المال المشترك كل منهم لمدة تتناسب مع حصته <sup>(٣)</sup> .

وعليه فالمهياة الزمانية تعنى اتفاق الشركاء على أن يتناوبوا الانتفاع بالعين الشائعة جميعاً كل منهم مدة تتناسب مع مقدار حصته فى تلك العين ، فإذا تساوت الحصص تساوت مدد الانتفاع . كما لو أن شخصين يملكان سيارة بحصص متساوية، فيتفقا على أن يستعملها هذا شهر وهذا شهر ، وفى هذه الحالة يكون للشريك أن يباشر على العين الشائعة كل أعمال الاستعمال والاستغلال فى فترة مناوبته ، فيستطيع أن يؤجر السيارة ،

(١) تعميم سماحة رئيس القضاء السعودى إلى المحاكم رقم ٩٣٨ فى ٢٢/٩/١٣٨٠ ، قرار هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية رقم ٦٨ فى ٢١/١٠/١٣٩٩ م . المادة ٢٢٩٠ ، ٢٢٩٢ من مجلة الاحكام الشرعية .

(٢) د . السنهورى : الوسيط ، ح / ٨٢٠ ص .

(٣) تقابلها المادة ١١٧٦ من قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية . والمادة ١٠٧٨ / ٢ من القانون المدنى العراقى .

وينتفع بالأجرة ، ولا يلزم أن يقدم حساباً للشركاء بما استوفاه من غله <sup>(١)</sup> . بيد أن الشريك في هذه المهاية يتقيد بأن لا يأتي عملاً من شأنه أن يقيد حقوق شريكه عندما تأتي مدته في المناوبة للانتفاع ، كما لو أجر السيارة المشتركة لمدة تزيد على مدة نوبته<sup>(٢)</sup>، فلا يجوز للشركاء أن يستغلوا المال الشائع أو يستعملوه مدة تزيد على المدة المحددة ، لوجوب تعيين المدة في المهاية الزمانية <sup>(٣)</sup> .

وأيضاً من الأمثلة على المهاية الزمانية : إذا اشترى شخصان أرضاً زراعية ، لكل منهما النصف ، يجوز أن يتفقا على أن يزرعها كل منهم سنة زراعية ، وكذلك لو كان المال الشائع محلاً تجارياً .

وللشركاء أن يتفقوا على عدد مرات التناوب كما يشاءون على ألا يؤدي اتفاقهم إلى إجبارهم على البقاء في الشروع لمدة تزيد على خمس سنوات <sup>(٤)</sup> .

ويلاحظ أن المهاية الزمانية لا يمكن أن تتحول إلى قسمة نهائية كما الحال في المهاية المكانية ، لأنها ترد على زمن الانتفاع بالمال الشائع وتبقى دون إفراز ، ولا تنشئ من ثم وضعاً مؤقتاً يمكن أن يصبح نهائياً <sup>(٥)</sup> .

كما أن قسمة المهاية سواء كانت مكانية أو زمانية لا تتم إلا باتفاق الشركاء جميعاً ، فلا يستطيع أحد الشركاء أن يفرضها دون موافقة الباقين ، كما لا تملك أغلبية الشركاء

---

(١) د . مفلح القحطاني والعلايلي : أحكام الملكية في النظام السعودي ص ١٢٤ .

(٢) المرجع السابق ، نفس الموضوع .

(٣) المادة ١١٧٧ من قانون المعاملات المدنية الاماراتي .

(٤) د . أبو الحسن إبراهيم على : دروس في حق الملكية والتأمينات العينية طبعة سنة ٢٠١٢ ، ص ٢٩٠ .

(٥) د . السنهوري : المرجع السابق ، ح ٨ / ص ٨٢٠ .

تقريرها<sup>(١)</sup> .

ولما كانت قسمة المهاية المكانية أو الزمانية ، إنما هي طريقة لتنظيم الانتفاع بالمال الشائع ولا تمس حالة الشيوخ فقد نص القانون المدني صراحة على اخضاعها لأحكام عقد الإيجار ، في المادة ٨٤٨ على أنه : " تخضع قسمة المهاية من حيث جواز الاحتجاج بها على الغير ، ومن حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم والتزاماتهم وطرق الإثبات لأحكام عقد الإيجار ، ما دامت هذه الأحكام لا تتعارض مع طبيعة هذه القسمة " <sup>(٢)</sup> .

المهاية المؤقتة :

المهاية المؤقتة هي المهاية التي تسبق القسمة النهائية التي يزول بها الشيوخ ، فيكون للشركاء أن يتفقوا خلال اجراءات القسمة النهائية على تنظيم الانتفاع بالعين الشائعة ، فإذا لم يتم الاتفاق بين الشركاء ، جاز أن تتم المهاية بأمر من القاضي بناء على طلب أحد الشركاء . وهذا ما نصت عليه المادة ٨٤٩ من القانون المدني بقولها : " ١- للشركاء أن يتفقوا أثناء اجراءات القسمة النهائية على أن يقسم المال الشائع مهاية بينهم ، وتظل هذه القسمة نافذة حتى تتم القسمة النهائية .

٢- فإذا تعذر اتفاق الشركاء على قسمة المهاية ، جاز للقاضي الجزئي إذا طلب منه ذلك أحد الشركاء أن يأمر بها بعد الاستعانة بخبير إذا اقتضى الأمر ذلك " <sup>(٣)</sup> .

(١) د . أحمد سلامة : مرجع سابق ، ص ٢٧٧ . د . لبيب شنب ، مرجع سابق ، ص ٢٧٦ .

(٢) تقابها المادة ١١٧٨ من قانون المعاملات المدنية الاماراتي .

(٣) تقابها المادة ١١٧٩ من القانون السابق .

أما المهैयाة الزمانية في الفقه الاسلامى والنظام السعودى : فهى أن ينتفع كل واحد من الشريكين على التعاقب بجميع المال الشائع مدة مساوية لمدة إنتفاع صاحبه أو بنسبة حصته <sup>(١)</sup> ، كأن يتهايا اثنان على أن يزرع الأرض المشتركة بينهما هذا سنة ، والأخر سنة أخرى . أو على سكنى الدار بالمناوبة هذا سنة والأخر سنة .

\* ومشروعيتها : المهैयाة الزمانية جائزة شرعاً ، لقوله تعالى حكاية من مهैयाة ناقة صالح عليه السلام فى الشرب : " هَذِهِ نَاقَةٌ لَهَا شِرْبٌ وَلَكُمْ شِرْبُ يَوْمٍ مَّعْلُومٍ " <sup>(٢)</sup> .

\* تكييفها الشرعى : المهैयाة الزمانية عند الحنفية كقسمة الأعيان إفراز من وجه ، ومبادلة من وجه ، لأن المهائى كالمستقرض لنصيب شريكه ، فكان فيها معنى المبادلة وجه <sup>(٣)</sup> ، فتكون منفعة أحد أصحاب الحصص فى نوبته مبادلة بمنفعة حصه الآخر فى نوبته يوماً ويوماً أو شهراً وشهراً ..... ونصت المادة ١١٧٨ من مجلة الاحكام الشرعية على أن : " المهैयाة زماناً نوع من المبادلة ، فتكون منفعه أصحاب أحد الحصص فى نوبته مبادلة بمنفعة حصه الآخر فى نوبته .

\* أما المدة : فيشترط فى المهैयाة الزمانية تعيين المدة ، بخلاف المهैयाة المكانية ، لأن تعيين الزمان يعرف به قدر الإنتفاع <sup>(٤)</sup> .

وفصل الملكية : فى مقدار المدة بعد اشتراطهم تعيين الزمان ، وانتفاء الغرر فقالوا بجواز المهैयाة فى المنقولات اليسيرة ، ولا تجوز فى المدة الكبيرة ، فلا تصح لزمن

(١) بداية المجتهد : لابن رشد ، ح-٣ / ص٢٦٦ . المادة ١١٧٩ من المسجلة .

(٢) سورة الشعراء الآية ١٥٥ .

(٣) تبين الحقائق : للزيلعى ، ح٥ / ص٢٧٦ .

(٤) بدائع الصنائع : للكاسانى ، ح٧ / ص٣٢٢ .

طويل في الحيوان ونحوه كالشوب ، ويجوز المهياة في العقارات كالدار والأرض المأمونة بأن كانت ملكاً لمدة بعيدة فيسكن أحدهما في الدار مدة معينة ، ويسكن الآخر مدة أخرى ، ويزرع أحدهما الأرض عاماً والآخر عاماً مثله . أما الأرض غير المأمونة أى غير المملوكة ، كالمعارة ، فلا يجوز قسمتها مهياة ، وأن قلت المدة ، إذ قد يرجع المستعير في إعارته ، فيفوت على الآخر الذي لم تأت نوبته حقه من الانتفاع .

\* انتهاءها : لا تبطل المهياة بموت أحد المتعاقدين ، ولا بموتها ؛ لأنها لو بطلت لاستأنفها الحاكم ، ولا فائدة في الاستئناف ، وإنما تنقضى باتفاق الطرفين على إنهاؤها ببيع المال المشترك<sup>(١)</sup> .

---

(١) الدر المختار ، ح ٥ / ص ١٧٩ . تبين الحقائق ح ٥ / ص ٢٧٦ .

### المبحث الثالث

## الآثار المترتبة على تهيئة المال الشائع للانتفاع به

إذا استقر الشركاء في الماء الشائع على قسمته قسمة مهياة ، سواء بالتراضى أو التقاضى ، فإن لكل منهم الانتفاع به على أى وجه استعمالاً أو استغلالاً ، حسب نوع المهياة التى تم إقرارها ، وبناء على ذلك فإنه يترتب على قسمة المهياة حقوقاً للشركاء المتقاسمين والتزامات تقابل هذه الحقوق والالتزامات أقرها القانون المدنى والفقهاء الاسلامى ، لذلك سنبين هذه الحقوق والالتزامات ثم نعقبها بانقضاء المهياة فى المطالب الآتية :

### المطلب الأول

## حقوق المتقاسمين خلال المهياة

لما كانت تهيئة المال الشائع للانتفاع به من قبل الشركاء ، سواء أكانت هذه التهيئة فى صورة مهياة مكانية أم زمانية ، فإن لكل شريك فى حالة المهياة المكانية أن يختص بمنفعة جزء مفرز يوازى حصته فى المال الشائع ، ومتنازلاً لشركائه فى مقابل حصول الشركاء على نصيبه هو فى منفعة الأجزاء المفترزة الأخرى . فيتهداً للشريك ، بموجب هذه المهياة ، أن يستقل بالجزء الذى وقع فى نصيبه ، فيباشر عليه أعمال الانتفاع من استعمال واستغلال ، فله أن يسكن الدار أو يزرع الأرض بنفسه ، أو يؤجرها للغير فيجنى ثمارها ، ولا يكون لأحد من الشركاء أن يرجع عليه فيما كسبه فى انتفاع بالشئ الشائع .

وهذا ما نصت عليه المادة ٨٢٦ من القانون المدنى المصرى فى فقرتها الأولى بقولها:

" ١ - كل شريك فى الشيوخ يملك حصته ملكاً تاماً وله أن يتصرف فيها وأن يستولى على

ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء ..... " .  
وفي المهياة الزمانية يتناوب الشركاء في منفعة المال الشائع ، ينتفع الشريك بالمال الشائع كله خلال نوبته في مقابل حصول شركائه ، كل في نوبته على نصيبه هو في منفعة هذا المال ، وقد نصت المادة ٨٤٧ من القانون المدني على ذلك بقولها: " تكون قسمة المهياة أيضًا بأن يتفق الشركاء على أن يتناوبوا الانتفاع بجميع المال المشترك ، كل منهم لمدة تتناسب مع حصته " .

فالمهياة بنوعها ، هي مقايضة انتفاع بانتفاع ، ومقايضة الانتفاع تكون إيجارًا<sup>(١)</sup> . ولما كان ذلك فإن قسمة المهياة لا تنهى الشيوع ، بل تقتصر على تنظيم الانتفاع بالشيء الشائع أثناء حالة الشيوع ، وهي بذلك لا تخضع لأحكام القسمة النهائية ، ويعتبر كل شريك في انتفاعه بالجزء الذي اختص به في المهياة المكانية أو بكل شيء في المهياة الزمانية في مركز المستأجر ، ويعتبر غيره في مركز المؤجر<sup>(٢)</sup> ، أي أن كل شريك في قسمة المهياة يعتبر مؤجرًا لحصته في الملك الشائع ومستأجرًا لحصص باقي الشركاء في نفس الوقت ، لذلك يلتزم كل متهايي بما يلتزم به المستأجر بصفة عامة ويتمتع بما يتمتع به من حقوق<sup>(٣)</sup> .

كذلك إذا أجز الشريك حصته ، ووضع المستأجر يده على جزء الأرض المشاعة وفقًا للمهياة المكانية أو الزمانية المتفق عليها بين الشركاء ، فلا يقبل من أحد الشركاء

(١) د. السنهوري : ج ٨ ، ص ٧٣٩ .

(٢) منصور مصطفى منصور : حق الملكية ، ص ١٣٦ .

(٣) د. محمد المرسي زهرة ، الحقوق العينية ، المجلد الأول ، الطبعة الأولى ، ١٩٩٩ ، جامعة الكويت ، ص ٣٤٦ .

استرداد حيازته منه ، فهذه طريقة للانتفاع بهذا المال وليس قسمة ، وهذا ما أقرته محكمة النقض المصرية<sup>(١)</sup>.

وفي الفقه الاسلامي ، يرى فقهاء الحنفية : أن لكل واحد من الشركاء أن يستغل ما أصابه بالمهايات سواء شرط الاستغلال في العقد أم لا ، وسواء كانت المهايات في دار واحدة أو دارين ، لأن المنافع تحدث على ملك كل واحد منهم فيما أخذه ، فيملك التصرف فيه بالتمليك من غيره ، وعلى هذا فإن المهايات بهذا النوع ليست بعارية لأن العارية لا تؤجر<sup>(٢)</sup>.

أي أن لكل واحد من الشركاء في المهايات المكانية أن يؤجر ما اختص به من المال الشائع وأخذ مقدار أجرته لوحده باعتباره ملك المنافع فله تبعاً استغلالها .

أما المهايات الزمانية : فإن لكل واحد من الشركاء أن يسكن أو يستخدم بنفسه، ولا خلاف حول ذلك إلا أن الخلاف يقع حول إمكانية استغلال الشريك المتقاسم للمال الشائع في نوبته .

واتفق الحنفية على إنه إذا لم يشترط الشركاء حق الاستغلال في العقد ، فإنه لا يملك أي منهم حق استغلال المال الشائع في نوبته ، أما إذا اشترط ذلك في العقد ففيه خلاف : ذهب الرأي الأول : إلى أنه لا يملك الشريك في قسمة المهايات الزمانية حق الاستغلال ، ذلك لأن المهايات الزمانية في هذه الحالة تأخذ معنى العارية والعارية لا

(١) الدوائر الحديثة ، الطعن رقم ٢٨ لسنة ٩ ، جلسة ٧/٣/١٩٤٠ م .

(٢) بدائع الصنائع : للكاساني ، ج ٥ ، ص ٨٠ .

رد المختار على الدر المختار ، طبعة عالم الكتاب ، الرياض ، ٢٠٠٣ ، ج ٩ ، ص ٣٩٠ .

الهداية للمرغيناني ، ج ٣ ، ص ٣٣٥ ، تبين الحقائق : للزيعلي ، ج ٥ ، ص ٢٧٦

تؤجر .

بينما ذهب الرأي الثاني : إلى أن الأصل التهايو في الدار الواحدة على السكنى والغلة جائز ، فكل متهايي إيجار غيره ما في يده ، والغلة هذا ليست الناتج وهو أعيان إذا لا تجوز المهياة في الأعيان ، ولكن المقصود هنا هي الاستغلال لوجود قرينة التهايو<sup>(١)</sup> . فالتهايو في الاستغلال أي طلب الغلة يجوز في الدار الواحدة ، لأنه في الحقيقة تهايو من حيث المنفعة ، لأنه لا فرق بين أن يتهايا سكنى دار ثم يؤجرها فيأكل غلتها ، وبين أن يتهايا في الغلة ابتداء<sup>(٢)</sup> .

والرأي الأول القائل بجواز الاستغلال طالما شرط ذلك في العقد هو الأرجح ، لأن الحق للشركاء وقد تراضيا عليها ، وهذا الرأي يتفق مع القانون ، أما الرأي الثاني : فإن ما يراه من قياس المهياة على العارية قياس مع الفارق ، ذلك أن المهياة ترتب لكل شريك الحق في المنفعة ، فجاز التصرف فيها بعكس العارية ، فإنها ترتب الحق في الانتفاع فقط ، فلم يملك المستعير تملكه للغير<sup>(٣)</sup> .

أما عند المالكية : فلا يجوز التهايو في الغلة كأن يأخذ هذا كراء الدار يوم ويأخذ الآخر كذلك ، لأن الغلة لا تنضب لأنها تقل وتكثر في نحو اليوم<sup>(٤)</sup> ، فلا يجوز ذلك

(١) بدائع الصنائع : المرجع السابق ، ص ٢٧٦ .

(٢) البناية في شرح الهداية : لأبي محمد محمود بن أحمد العيني ، ج ١٠ ، الطبعة الثانية ، ١٩٩٠ ، دار الفكر ، بيروت ، ص ٥٦٣ .

(٣) محمد عبد الرحمن العنويني ، ص ٢٥٦ .

(٤) شرح الخرش ، ص ١٠٨ .

للضرر، إذ يحتمل ألا تكرر الدار في ذلك الزمن أو يقل كراؤها فيه<sup>(١)</sup>. وبناء على ذلك لا يجوز أن تقسم منافع السيارة المشتركة مثلاً على أن يكون لكل شريك شهراً أو أسبوعاً لتفاوت الكسب، فيؤدى للضرر، بل يجمع كسب الشهر أو الأسبوع ويقسم<sup>(٢)</sup>، وعند مالك قيل يجوز اقتسام الغلة مهياً في اليوم الواحد بأن يأخذ كل واحد من الشريكين غلة المشترك يوماً<sup>(٣)</sup>. وإجمالاً، فإن جمهور الفقهاء من الأحناف والشافعية والحنابلة وبعض المالكية رأوا أن المهائآت الزمانية لا بد فيها من ذكر الوقت، وأن لكل واحد من الشريكين أن يسكن أو يستخدم الشيء المشترك في الوقت المحدد لأنها قسمة مقدرة بالزمان، ولا تكون معلومة إلا بذكر هذا الزمان، أما المهैयाة المكانية فيكون لكل واحد من الشريكين ولاية السكنى أو الاستغلال مطلقاً، دون حاجة إلى ذكر الوقت لأنها قسمة منافع مقدرة بالمكان ومكان المنفعة معلوم<sup>(٤)</sup>، وهذا ما أخذت به غالبية التشريعات المدنية في البلاد العربية ومنها القانون المدني المصري، واستقر عليه قضاء محكمة النقض المصرية<sup>(٥)</sup>.

- 
- (١) الشرح الصغير، لأبي البركات أحمد بن محمد الدردير، طبعة ١٣٩٣ هـ، دار المعارف، القاهرة، ج ٣، ص ٦٦٢.
- (٢) الصادق الغرباني، ص ٢٠٣.
- (٣) د. محمد أحمد بن عرفة الدسوقي - شرح القانون المدني - حق الملكية = الطبعة الثانية، مطبعة جامعة فؤاد الأول، القاهرة، ط ٢٥١.
- (٤) مواهب الجليل: للحطاب، ج ٥، ص ٢٣٥.
- (٥) المادة ٨٤٦ من القانون المدني المصري، الطعن المدني رقم ٣٧٧٠ لسنة القضائية ٧٧، جلسة ٢٥/٥/٢٠١٧ م، منشورات المكتب الفني لمحكمة النقض.

## المطلب الثاني

### التزامات المتقاسمين خلال المهاية

يرتب الاتفاق المبرم بين الشركاء في الانتفاع بالمال الشائع بموجب المهاية سواء كانت مكانية أو زمانية التزامات على عاتق كل شريك في الحصة التي ينتفع بها ، فيجب على كل شريك المحافظة على حصته التي اختص بها في المال الشائع إذا كان الانتفاع بموجب المهاية المكانية ، أو المحافظة على المال كله خلال المدة الزمنية المحددة للانتفاع به إذا كانت المهاية زمانية<sup>(١)</sup>، كذلك يلتزم الشريك بموجب هذه المهاية أن يرد المال الذي تسلمه بعد انتهاء نوبته إلى الشريك الأخر كما استلمه أول مرة عند بداية نوبته دون أن يحدث فيه أى تغيير يؤدي إلى تقليل من منفعته ، كما يلتزم الشريك المتهايئ بصيانة المال الشائع أثناء نوبته وضمنان رده كما استلمه<sup>(٢)</sup>.

كذلك يلتزم الشركاء بتحديد مدة المهاية المكانية ، فقد نصت المادة ٨٤٦ من القانون المدني على أنه : " لا يجوز اتفاق الشركاء على المهاية المكانية لمدة تزيد على خمس سنين ، فإذا لم تشترط لها مدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد كانت مدتها سنة واحدة تجدد إذا لم يعلن الشريك إلى شركائه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة أشهر لا يرغب في التجديد ... " .

يؤخذ من هذا النص أنه لا يجوز الاتفاق على المهاية لمدة تزيد على خمس سنوات،

(١) المادة ٨٤٧ من القانون المدني .

(٢) د. عبد الناصر توفيق العطار : تملك الشقق والطبات ، مطبعة السعادة ، القاهرة ، ١٩٧٧ ، ص ١٥٧ ، د. رمضان أبو السعود : الوجيز في الحقوق العينية الأصلية ، منشورات - الكلبى - الحقوقية - لبنان ، ص ٥٦٤

فإذا اتفق الشركاء على مدة تزيد عليها انقضت المدة إلى خمس سنوات<sup>(١)</sup>، كما يلتزم الشركاء خلال المدة المحددة بعدم المطالبة بالقسمة النهائية للمال الشائع<sup>(٢)</sup>. وطبقاً للطبيعة القانونية للمهياة واعتبارها من العقود الملزمة للجانبين وتخضع لأحكام عقد الإيجار، فوفقاً للمادة ٥٦٧ من القانون المدني، يلتزم الشركاء بصيانة المال ليبقى على الحالة التي سلم بها، فيقوموا بإصلاح وترميم ما يحدث من خلل في المال الشائع يؤدي إلى الإخلال بالمنفعة المقصودة، والإصلاحات والترميمات التي يلتزم الشركاء بإصلاحات هذه الترميمات الضرورية، كإصلاح حائط آيل للسقوط أو إصلاح الأعمدة التي تحمل السقف. أما الترميمات الطفيفة فإنها تقع على عاتق الشريك المنتفع، وهذه الترميمات تكون عادة إما نتيجة لإهمال أو نتيجة الاستعمال العادي مثل إصلاح الأبواب والأقفال وزجاج النوافذ<sup>(٣)</sup>.

كذلك من الالتزامات التي تقع على عاتق الشركاء المتقاسمين خلال المهياة، استعمال المال الشائع حسب الاتفاق فإن لم توجد فيستعمل وفق الغرض المعد له<sup>(٤)</sup>، وإذا خالف الشريك المنتفع ما تقدم من أحكامه فالجزاء المترتب على ذلك وفقاً للقواعد العامة عند إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته، يكون للمنتفع الحق في المطالبة

(١) د. جمال الدين زكي: الحقوق العينية الأصلية، ص ١٢١.

د. السنهوري: حق الملكية، ج ٨، ص ٨١٧.

د. العطار: المرجع السابق، ص ٨١.

(٢) د. السنهوري: المرجع السابق، ص ٨١٧.

(٣) د. توفيق حسن فرج: عقد الإيجار، دار الجامعة، بيروت، طبعة ١٩٨٤، ص ٤٩٧.

(٤) المادة ٥٧٩ من القانون المدني.

بالفسخ ، وإنهاء المهايأة وطلب إنهاء الشیوع إذا تطلب الأمر ، مع التعویض إن كان له مقتضى .

أما الفقه الإسلامی والنظام السعودی : فقد نصت المادة ١٨٠١ من مجلة الأحكام الشرعية ، والمعمول بأحكامها في القضاء السعودی على أن : " من تملك مالاً مشتركاً بين أشخاص فلزمه ضمان قيمته لهم ، فهي دين مشترك بينهم بنسبة ملكهم " فهذا يدل في مجمله التزام الشركاء في حالة قسمة المنفعة ضمان الحصص التي تحت يد كل شريك فهو فيها دائن ومدین في نفس الوقت .

كذلك يجبر الشريك على موافقة شريكه في دفع مضرة أو إبقاء منفعة<sup>(١)</sup> . وأيضاً يلتزم الشريك إذا اتلف ما سلم له خلال مدة المهايأة بسوء استعمال ، فقد جاء في المادة (١٧٩٨) ، من مجلة الأحكام العدلية على أنه ، ليس للشريك أن يهدم حائطاً مشتركاً فيه جزء وإن قل .

---

(١) المادة ١٧٩٩ من مجلة الأحكام الشرعية ، ص ٥٤١ .

## الخاتمة

بعد أن وفقنا الله بعونه وتوفيقه ورعايته بإتمام هذه الدراسة محل البحث والموسومة بعنوان " أحكام المهايأة في الانتفاع بالمال الشائع " فقد خلصنا منها بعدة نتائج وبعض التوصيات وبياناها كالتالى :

### أولاً : النتائج

- ١- أن المال الشائع يمكن الانتفاع به بطريق المهايأة مع بقاء حالة الشيوع في عين المال المشترك .
- ٢- تهيئة المال الشائع للانتفاع به ، تعتبر قسمة منافع شرعية دل على جوازها الكتاب والسنة والإجماع والمعقول لحاجة الناس إليها .
- ٣- تعتبر المهايأة من أهم صور الانتفاع بالشيء الشائع ، فهي اتفاق مؤقت يراد به تنظيم الانتفاع بالشيء الشائع بين الشركاء ، ولا تنتهى بها حالة الشيوع .
- ٤- تجرى المهايأة في الأشياء القيمة لا في الأشياء المثلية ، لأن القيميات يمكن الانتفاع بها مع بقاء أعيانها ، بخلاف المثليات فهي قابلة للقسمة العينية ، فلا حاجة للانتفاع بها من طريق المهايأة .
- ٥- تخضع المهايأة من حيث جواز الاحتجاج على الغير ومن حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم والتزاماتهم وطرق الإثبات لأحكام عقد الإيجار ، مادامت هذه الأحكام لا تتعارض مع طبيعة قسمة المهايأة .
- ٦- اختلف الفقهاء في الطبيعة القانونية والشرعية في صفة الاتفاق على الانتفاع بالمال الشائع ، هل هو عقد لازم أم غير لازم ورجحنا قول المالكية في أن المهايأة عقد لازم يرتب على طرفيه ما عليهم من التزامات وما لهم من حقوق ، فهي من

- العقود الملزمة للجانبين .
- ٧- يتمثل النظام السعودي فيما جاءت به نصوص مجلة الأحكام الشرعية في أحكام المعاملات في الفقه الإسلامي .
- ٨- المهياة المكانية : تتحقق باتفاق الشركاء على الشيوخ ، بموجبه يختص كل شريك بمنفعة جزء مفرز باستغلاله واستعماله خلال مدة المهياة .
- ٩- المهياة المكانية إذا استمرت لمدة خمس عشرة سنة تحولت إلى قسمة نهائية، تنطبق عليها أحكام الحيازة في التقادم ، وعدم سماع الدعوى بشأنها في الفقه الاسلامي والنظام السعودي .
- ١٠- المهياة الزمانية : تتحقق باتفاق جميع الشركاء على أن ينتفع كل واحد منهم على انفراد بجميع الشيء الشائع بطريق التناوب . وهذه المهياة لا يمكن أن تتحول إلى قسمة نهائية مهما طال الزمن .
- ١١- اشتراط المدة في المهياة بنوعيتها من قبل المالكية جاء تحقيق للعدالة ورفعاً للجهالة وبعداً عن النزاع ، وهو المعمول به في التشريعات العربية والخليجية والنظام السعودي ، حيث حددت هذه التشريعات مدة معينة في المهياة بنوعيتها .
- ١٢- أن قسمة المهياة سواء كانت مكانية أو زمانية لا تتم إلا باتفاق الشركاء جميعاً فلا يستطيع أحد الشركاء أن يفرضها دون موافقة الباقين ، كما لا تملك أغلبية الشركاء تقريرها .

## ثانياً : التوصيات

- ١- موضوع تهيئة المال الشائع من الموضوعات المهمة لحاجة الناس إليه في حياتهم حيث الخصومات والمنازعات بين الشركاء في كيفية الانتفاع بالمال الشائع دون قسمته لذا نرى الاهتمام بنشر أحكام المهैयाة لمعرفة طريقة الانتفاع بالمال الشائع دون نزاع .
- ٢- تحديد مدة معينة للمهैयाة بنوعيتها وفقاً للراجع في المذهب المالكي تكون بأمر الحاكم أو اتفاق الشركاء ، فقول الحاكم يقطع الخلاف ، ويتمثل هذا في النصوص القانونية أو النظامية التي تحدد المدة .

## قائمة المراجع

### أولاً : المراجع القانونية

- ❖ د. أحمد حشمت أبو ستيت : نظرية الالتزام في القانون المدني المصري ، طبعة ١٩٤٥ ، الناشر مكتبة عبد الله وهبة - القاهرة .
- ❖ د. أحمد محمد الرفاعي : تحديد الثمن وأثره على رضا المشتري ، طبعة ١٩٩٩ ، دار النهضة العربية - القاهرة .
- ❖ د. إسماعيل غانم : الحقوق العينية الأصلية ، طبعة ١٩٥٩ - القاهرة .
- ❖ د. أحمد سلامة : الملكية الفردية في القانون المصري ، الطبعة الأولى ، ١٩٧٠ .
- ❖ د. توفيق فرج : الحقوق العينية الأصلية ، طبعة ١٩٧٣ .
- ❖ د. جميل الشرقاوي : الحقوق العينية الأصلية ، طبعة ١٩٦٥ .
- ❖ د. جمال خليل النشار : إيجار المال الشائع ، طبعة ٢٠٠٣ ، الدار الجامعية الجديدة للنشر ، الإسكندرية .
- ❖ د. حسين كيرة : الحقوق العينية الأصلية ، طبعة ١٩٥٨ م ، القاهرة .
- ❖ د. رمضان أبو السعود : الوجيز في الحقوق العينية الأصلية - منشورات الحلبي الحقوقية - لبنان .
- ❖ د. عبد الرزاق أحمد السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني - الجزء الثامن - حق الملكية ، طبعة دار التراث العربي ١٩٩٧ - بيروت .
- ❖ د. عبد الخالق حسن : حق الملكية والتأمينات العينية والشخصية ، طبعة ١٩٨٧ م .
- ❖ د. عبد المنعم فرج الصده : الملكية في قوانين البلاد العربية - دار الفكر العربي - القاهرة ، بدون تاريخ نشر .

- ❖ د. عبد الناصر توفيق العطار : تملك الشقق والطبقات ، طبعة ١٩٧٧ ، مطبعة السعادة ، القاهرة .
- ❖ د. لاشين غاياتي : حق الملكية مذكرات مكتوبة على الآلة الكاتبة .
- ❖ د. محمد لبيب شنب : موجز في الحقوق العينية الأصلية ، طبعة ١٩٦٥ .
- ❖ د. محمد أحمد بن عرفة الدسوقي : شرح القانون المدني - حق الملكية - الطبعة الثانية ، مطبعة جامعة فؤاد الأول - القاهرة .
- ❖ د. محمد حسام محمود لطفى : المدخل لدراسة القانون - نظرية الحق - الطبعة السادسة ٢٠٠٨ ، القاهرة .
- ❖ د. محمد المرسي زهرة : الحقوق العينية - المجلد الأول - الطبعة الأولى ١٩٩٩ ، جامعة الكويت .
- ❖ د. مفلح بن ربيعان القحطاني - بهاء الدين مختار العلايلي : أحكام الملكية في الفقه الاسلامي والقانون ، الطبعة الثانية ١٤٣٦ هـ - ٢٠١٥ م ، السعودية - الرياض .
- ❖ د. منصور مصطفى منصور : حق الملكية في القانون المدني المصري ، طبعة القاهرة - ١٩٦٥ م ، تحليل أثر قسمة الأموال الشائعة وحماية كل شريك من تصرفات غيره ، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية - كلية الحقوق جامعة عين شمس ، العدد الأول ١٩٦٤ م .

### ثانياً : القوانين واللوائح :

- ❖ القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ م .
- ❖ قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة ، القانون الاتحادي رقم ٥ لسنة ١٩٨٥ .

- ❖ القانون المدني الكويتي رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠ .
- ❖ القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ .
- ❖ مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري .
- ❖ تعميم سماحة رئيس القضاء السعودي إلى المحاكم رقم ٩٣٨ بتاريخ ٢٢/٩/١٣٨٠ هـ .
- ❖ قرار هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية ، رقم ٦٨ بتاريخ ٢١/١٠/١٣٩٩ هـ .

### ثالثاً : المراجع الشرعية

- ❖ القرآن الكريم .
- ❖ كتب التفسير :
- الجامع لأحكام القرآن الكريم : لأبي عبد الله محمد بن أبي بكر القرطبي ، طبعة ١٣٨٧ هـ = ١٩٦٧ م ، دار الكتاب العربي للطباعة والنشر .
- أحكام القرآن الكريم : لأحمد بن علي الرازي الحنفي المعروف بالجصاص أبو بكر ، طبعة دار الكتاب العربي - بيروت .
- ❖ كتب الحديث :
- فتح الباري بشرح صحيح البخاري : للإمام الحافظ أحمد بن علي بن حجر العسقلاني ، طبعة دار المعرفة للطباعة والنشر - بيروت .
- صحيح مسلم : للإمام مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري مع شرح النووي : للإمام يحيى بن شرف الشافعي ، مطبعة دار الشعب تحقيق عبد الله أحمد أبو زينة .

❖ كتب اللغة :

- القاموس المحيط : لمجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادى الشيرازى، الطبعة الثانية ١٣٧١ هـ - ١٩٥٢ م ، مصطفى الحلبي - القاهرة .
- لسان العرب : لأبى الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور الأفريقى المصرى ، طبعة دار المعارف ، بدون تاريخ نشر .

❖ كتب أصول الفقه :

- الإحكام فى أصول الأحكام : لأبى الحسن على بن محمد الأمدى ، الطبعة الأولى ١٤٠٥ هـ = ١٩٨٥ م ، دار الكتب العلمية - بيروت .
- الموافقات فى أصول الشريعة : لأبى اسحاق إبراهيم بن اللخمي الغرناطى المشهور بالشاطبي ، دار المعرفة - بيروت .

❖ كتب الفقه :

○ الفقه الحنفى :

- الدر المختار : للإمام محمد بن على الحصكفى الدمشقى الشهير بالحصكفى ، الطبعة الثانية ١٣٨٦ هـ ، دار الفكر - بيروت .
- المبسوط : للإمام شمس الدين أبى بكر محمد بن أحمد بن سهل السرخى ، الطبعة الثالثة ١٣٨١ هـ = ١٩٧٨ م ، دار المعرفى - بيروت .
- تبين الحقائق بشرح كنز الدقائق : لفخر الدين عثمان بن على الزيعلى ، الطبعة الثانية ، دار المعرفة - بيروت .
- تكملة فتح القدير : للمحقق الكمال بن الهمام الحنفى ، على الهداية شرح بداية المبتدى للمرغنيانى ، مطبعة مصطفى الحلبي ، مصر .

- مجلة الأحكام العدلية ، الطبعة الخامسة ١٣٨٨ هـ = ١٩٦٨ م ، مطبعة شعاركو - بيروت .
- الفقه المالكي :
- الفروق : لأبي العباس أحمد بن أدريس القرافي ، طبعة دار المعرفة - بيروت .
- الشرح الصغير : لأبي البركات أحمد بن محمد الدردير ، طبعة ١٩٩٣ م ، دار المعارف - القاهرة .
- بداية المجتهد ونهاية المقتصد : لأبي الوليد محمد بن أحمد بن محمد أحمد بن رشد القرطبي ، الطبعة الخامسة ، ١٤٠١ هـ = ١٩٨١ م ، مطبعة مصطفى الحلبي .
- جواهر الإكليل شرح مختصر خليل : للشيخ صالح عبد السميع الأبي الأزهرى ، المكتبة الثقافية - بيروت .
- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير : لشمس الدين محمد بن عرفة الدسوقي ، على الشرح الكبير : لأبي البركات سيدى أحمد الدردير ، طبعة دار إحياء الكتب العربية - مكتبة عيسى البابي الحلبي .
- قوانين الأحكام - الأحكام الشرعية ومسائل الفروع الفقهية " القوانين الفقهية " للإمام محمد بن أحمد بن جزى الكلبي الغرناطي ، الطبعة الأولى ، ١٤٠٤ هـ = ١٩٨٤ م ، دار الكتاب العربي - بيروت .
- مواهب الجليل : للحطاب ، الطبعة الثانية ١٣٩٨ هـ = ١٩٧٨ م ، دار المعرفة - بيروت .

- الفقه الشافعي :
- الأم : للإمام أبي عبد الله محمد بن أدريس الشافعي ، طبعة دار الشعب ، ١٣٨٨ هـ = ١٩٦٨ م .
- روضة الطالبين : للإمام أبي زكريا يحيى بن شرف النووي الدمشقي ، الناشر المكتب الاسلامي - دمشق ، الطبعة الثالثة ١٤١٢ هـ = ١٩٩١ م .
- مغنى المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج : للشيخ محمد الشرييني الخطيب على متن منهاج الطالبين للنووي ، طبعة ١٣٧٧ هـ = ١٩٥٨ م ، مطبعة الحلبي .
- الفقه الحنبلي :
- أعلام الموقعين عن رب العالمين : لشمس الدين أبي عبد الله بن أبي بكر المعروف بابن القيم الجوزية ، طبعة ١٣٨٨ هـ = ١٩٦٨ م ، مكتبة الكليات الأزهرية .
- شرح منتهى الإرادات : لمنصور بن يونس بن أدريس البهوتي ، مكتبة النصر الحديثة - الرياض .
- كشف القناع عن متن الإقناع : للشيخ منصور بن يونس بن أدريس البهوتي ، طبعة ١٤٠٣ هـ = ١٩٨٣ م ، عالم الكتب - بيروت .
- مجلة الأحكام الشرعية : لأحمد بن عبد الله القاري ، الطبعة الأولى ١٤٠١ هـ = ١٩٨١ م ، الناشر تهامة ، السعودية - جدة .
- مجموع الفتاوى : لشيخ الاسلام تقي الدين أحمد بن شهاب بن تيمية ، طبعة الشئون الاسلامية والدعوة والإرشاد السعودية ، ١٤٢٥ هـ = ٢٠٠٤ م .
- الكتب الحديثة في الفقه :
- الشيخ على الخفيف : الملكية في الشريعة الاسلامية ، مع المقارنة بالشرائع

- الوضعية، طبعة ١٤١٦ هـ = ١٩٩٦ م ، دار الفكر العربي - بيروت .
- د. محمد أبو زهرة : الملكية ونظرية العقد ، دار الفكر العربي ، ١٩٧٦ ، القاهرة .
    - التقنيات الشرعية :
  - مجلة الأحكام العدلية العثمانية - الطبعة الخامسة ١٣٨٨ هـ = ١٩٦٨ م ، مطبعة شعاركو - بيروت .
  - مجلة الأحكام الشرعية ، على مذهب أحمد بن حنبل : لأحمد بن عبد الله القارئ ، الطبعة الأولى ، ١٤٠١ هـ = ١٩٨١ م ، الناشر تهامة ، في السعودية - جدة .

## فهرس الموضوعات

٣٨٦	موجز عن البحث
٣٩٠	مقدمة
٣٩٠	التعريف بالموضوع وأهميته
٣٩١	سبب اختيار الموضوع
٣٩١	منهج البحث
٣٩٢	خطة البحث
٣٩٣	التمهيد : الملكية الشائعة ( مفهومها - نشأتها - طبيعتها )
٣٩٣	أولاً : ماهية الملكية الشائعة
٣٩٥	ثانياً : نشأة الملكية الشائعة
٣٩٦	ثالثاً : الطبيعة القانونية والشرعية لحق الشريك
٣٩٧	رابعاً : الإنتفاع بالمال الشائع
٣٩٨	المبحث الأول : ماهية المهاية ومشروعيتها وطبيعتها ومحلها
٣٩٨	المطلب الأول : ماهية المهاية ومشروعيتها وطبيعتها القانونية
٤٠٣	المطلب الثاني : محل المهاية
٤٠٣	الفرع الأول : الأموال الشائعة التي تصلح للمهاية
٤٠٥	الفرع الثاني : الأموال الشائعة التي لا تصلح للمهاية
٤٠٧	المبحث الثاني : أقسام المهاية
٤٠٧	المطلب الأول : المهاية المكانية

المطلب الثاني : المهاية الزمانية .....	٤١٣
المبحث الثالث : الآثار المترتبة على تهيئة المال الشائع للانتفاع به .....	٤١٨
المطلب الأول : حقوق المتقاسمين خلال المهاية .....	٤١٨
المطلب الثاني : التزامات المتقاسمين خلال المهاية .....	٤٢٣
الخاتمة .....	٤٢٦
أولاً : النتائج .....	٤٢٦
ثانياً : التوصيات .....	٤٢٨
قائمة المراجع .....	٤٢٩
أولاً : المراجع القانونية .....	٤٢٩
ثانياً : القوانين واللوائح .....	٤٣٠
ثالثاً : المراجع الشرعية .....	٤٣١
فهرس الموضوعات .....	٤٣٦