1.أعمال الحفظ الضرورية: يعني بها كل الأعمال التي تقتضي الاستعجال لحفظ المال الشائع، وعلى هذا الأساس يجوز لكل شريك على الشيوع إتخاذ الإجراء المناسب بشأنها، ويقوم بما يلزم لحفظ وصيانة وحراسة الشيء المشاع ولو بغير موافقة باقي الشركاء لأنها ضرورية لحفظ المال المملوك على الشيوع، لأن هذه الأعمال غالبا ما تتطلب السرعة في الإنجاز وفيها مصلحة عامة لجميع الشركاء في الشيوع وهذا ما أكدته المادة 718 من القانون المدني.

ومن أعمال الحفظ الضرورية مثلا : دفع أحد الشركاء للضرائب المترتبة على المال أو ترميم العقار أو العمل على طرد المستأجر الذي أنهى عقد إيجاره ،ورفع دعوى استرداد في حال غصب العقار ...الخ

2.أعمال الإدارة المعتادة: يقصد بها الأعمال التي يهدف من خلالها الانتفاع بالعقار المشاع واستغلاله دون المسعى إلى تغيير أساسي أو تعديل في الغرض الذي أعدّ له المال المملوك على الشيوع، كالإيجار الأرض المشاعة، والأصل أن هذه الأعمال تتخذ القرارات بشأنها بأغلبية الشركاء، وعليه ما استقر عليه رأي الأغلبية يكون ملزما ويسري على باقي الملاك على الشيوع وهذا طبقا للمادة 715 والمادة 716 ،وبالتالي يكون الشريك المتصرف أصيلا عن نفسه ووكيلا عن الشركاء الباقين، ولا يجوز للأقلية الاعتراض على قرار الأغلبية إلا إذا تعسفت هذه الأخيرة في استعمال حقها بالإدارة بما يضر مصالحهم ،وبالتالي يجوز للأقلية الطعن في قرار الأغلبية، وللمحكمة أن تعتمد القرار المتخذ أو قرار آخر مناسب، أما إذا كان العكس أي من يعارض قرار الإدارة هم الأغلبية فلا يسري هذا العمل إتجاهم، والمقصود بالأغلبية ما هو ما يزيد عن النصف (النصف +1) على أساس قيمة الأنصبة في المال الشائع وليس عدد الرؤوس.

3. أعمال الإدارة غير المعتادة: نقصد بها الأعمال التي تتضمن تغييرا أساسيا في المال الشائع في الغرض الذي أعدّ له، أي كل ما يخرج عن الإدارة المعتادة وهذا بهدف تحسين الانتفاع بالمال الشائع ومثال ذلك تحويل عمارة سكنية إلى فندق وهذه الأعمال تتطلب أغلبية خاصة لكي تسري في مواجهة الشركاء لأنها تتم بموافقة ثلاث أرباح الملاك على الشيوع وهذا ما نصت عليه المادة 720، إذن لهؤلاء الحق في القيام بالتغييرات الأساسية والجذرية في الغرض الذي أعدّ له المال المشاع، وهذا إذا استند إلى

أسباب قوية، لكن بعد إبلاغ قراراتهم إلى بقية الشركاء في الشيوع بطريقة رسمية أو برسالة مضمونة مسجلة.

ولكل من الشركاء حق الاعتراض على قرار الأغلبية عن طريق التظلم بالرجوع للمحكمة المختصة خلال مدة شهرين من الإعلان أي تبليغ قرار الأغلبية، و للمحكمة المختصة سلطة إلغاء القرار أو تصديق عليه، ولها أن تقرر في هذه الحالة التدابير اللازمة لمنح ضمانات للأقلية، فلها أن تأمر بإعطاء المخالف من الشركاء كفاله تضمن له الوفاء بما قد يستحق من التعويضات وفقا للمادة 717 .

– **نفقات إدارة المال الشائع:** بالرجوع لنص المادة 719 فإنه يتحمل جميع الشركاء كل بقدر حصته نفقات إدارة المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه وسائر التدابير والتكاليف الناتجة عن الشيوع أو المقررة على المال، ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك، وعليه إذا قام أحد الشركاء بدفع هذه النفقات، فإن حق الرجوع على جميع الشركاء الآخرين، كل بقدر حصته إذا امتنع أحدهم عن دفعها جاز إلزامه عن طريق القضاء.

أما بالنسبة لأساس الرجوع على باقي الشركاء من قبل الشريك الذي أنفق المال لحفظ وصيانة المال المشاع هو النيابة القانونية المقررة بحكم القانون إذا لم يكن هناك اعتراض من باقي الشركاء، أما في الحالة العكسية أي حالة الاعتراض فإن الأساس القانوني هو الإثراء بلا سبب، أما فيما يخص الأعمال المادية فإن أساس الرجوع على باقي الشركاء هو الفضالة لأن النيابة القانونية تشمل التصرفات القانونية فقط.

و يمكن للشركاء على الشيوع الاتفاق على نسب معينة لتوزيع النفقات، أو أن يتم إعفاء بعضهم.

– **التصرف في المال الشائع:**بما أن المال الشائع قد يملكه شخصان فما أكثر لهذا قد يكون التصرف فيه من قبل جميع الشركاء أو من قبل شريك واحد ولكل حالة أحكامها الخاصة التي سنأتي على تفصيلها:

1. التصرف الصادر من جميع الشركاء :بالرجوع لنص المادة 720 من القانون المدني للشركاء على الشيوع الذين يملكون 4/3 من المال الشائع التصرف فيه سواء كله أو جزء منه، مفرزا أو على الشيوع، إذا قرروا هذا التصرف مجتمعين، واستندوا في ذلك على أسباب قوية، بشرط إعلان هذا التصرف إلى باقي الشركاء، وبالتالي يحق لمن يملك

4/3 من المال الشائع تقرير بيعه وإنهاء حالة الشيوع أو مقايضته بمال آخر، كما لهم حق تعديل حصص الشركاء نتيجة إدخال شريك جديد، كما لهم أيضا حق ترتيب حق عيني أصلي أو تبعي على المال الشائع كحق انتفاع أو ارتفاق أو حق رهن .

ويسري هذا التصرف في حق الشركاء على الشيوع وخلفهم العام والخاص لأنها صادرة بإجماع الشركاء.

كما يجوز للشركاء مجتمعين حق التصرف المادي بالمال شائع، كقطع الأشجار أو هدم البناء القائم.

وعليه لا يمكن للمالك على الشيوع التصرف في مقدار يزيد عن حصته المشاعة، كما لا يستطيع أيضا التصرف في المال الشائع أو حصته مفرزة منفردا لأنه يعد تصرفا من غير مالك وبالتالي لا يسري في مواجهة الشركاء بحيث يجوز لهم التمسك بقاعدة عدم نفاذ التصرف وبالمقابل يستطيع المتصرف له طلب إبطال التصرف على أساس الغلط في البيع لأنه كان يعتقد أن المتصرف يملك المال ككل.

تصرف الشريك في حصته الشائعة:القاعدة العامة تقضي بإمكانية تصرف الشريك في حصته الشائعة بكافة التصرفات القانونية لأحد الشركاء أو الغير دون إلزامه بإحضار باقي الشركاء ما دام في حدود حصته الشائعة، بشرط لا يلحق ضررا بحقوق سائر الشركاء الآخرين لأن كل شريك يملك حصته ملكا تاما وله أن يتصرف فيها بكافة التصرفات الجائزة والتي من بينها:

– **بيع الحصة الشائعة** : يمكن للشريك على الشيوع التصرف في حصته الشائعة عن طريق نقل ملكيتها بالبيع لأحد الشركاء أو إلى الغير بشرط عدم الإضرار بالشركاء الآخرين، وفي هذه الحالة يحق للشركاء على الشيوع ممارسة حق الشفعة إذا بيع العقار المشاع لأجنبي والحلول محل المشتري تبعا للمواد 795 وما بعدها من القانون المدني.

إجارة الحصة الشائعة:يجوز للشريك على الشيوع إجارة حصته الشائعة وبالتالي يصبح المستأجر شريكًا في إنتفاع دون الرقبة، إلا أن عقد الإيجار في الملكية الشائعة يعد من أعمال الإدارة التي تحتاج إلى أغلبية الشركاء، ولكن ما يقع عائقا أمام تنفيذ هذا العقد هو إستحالة تسليم العين المؤجرة التي لا تزال غير مفرزة وعليه ذهب فقهاء الشريعة إلى تصنيف هذا العقد على أنه فاسد وليس باطل، لأنه إن أمكن فرز الحصة الشائعة المؤجرة جازت إجارتها وهذا لإمكانية انتفاع المستأجر بالحصة الشائعة .

هبة الحصة الشائعة:تعتبر الهبة من العقود العينية لأنه يشترط فيها تسليم العين محل العقد للموهوب له، وبالتالي حيازة الشيء الموهوب من قبل الموهوب له، هي ركن في العقد مع مراعاة أحكام التوثيق وإجراءات الشهر إذا كانت منصبة على عقار وهذه الإجراءات كافية في بعض الأحيان إذا استحالت الحيازة كما في حالة الملكية الشائعة.

رهن الحصة الشائعة:يجوز للشريك على الشيوع رهن حصته الشائعة ضمانا لدين عليه، بشرط أن لا يضر تصرفه حقوق باقي الشركاء،ولهذا وانطلاقا من أن الرهن لا يصح إلا بتخصيصه أي تعيين الشيء المرهون تحديدا دقيقا وتسليمه إلى الدائن المرتهن في ما يخص الرهن الحيازي، فإنه في هذه الحالة قد يفوت على الشركاء مسألة الانتفاع بالمال الشائع(المادة 890)، إذن القاعدة العامة تقضي بصحة الرهن الصادر من الشريك على الشيوع لحصته الشائعة لأنه صادر من مالك إذا لم يضر مصالح الشركاء الآخرين، وعليه إذا حلَّ أجل الدين، ولم يحصل الوفاء من طرف الشريك الراهن، جاز للدائن المرتهن التنفيذ على الحصة الشائعة وبيعها بالمزاد العلني، وعليه من يرسي عليه المزاد يحل محل شريك الراهن لحصته في الشيوع ويصبح شريكا على الشيوع مع باقي الشركاء.

ولكن في بعض الأحيان قبل حلول أجل الدين يتم قسمة المال الشائع، فإن مصير الرهن في هذه الحالة متوقف على نتيجة القسمة التي قد تقضي إلى بيع المال الشائع لعدم إمكانية القسمة، فإن الرهن في هذه الحالة ينتقل إلى الأعيان التي آلت للشريك الراهن بما يعادل قيمة الحصة الشائعة المرهونة في الأصل ويبين هذا القدر بناءا على أمر على عريضة، والذي على أساسه يقوم المرتهن بإجراء قيد جديد على الأعيان التي آلت للراهن خلال 90 يوما من الوقت الذي يخطر فيه بشأن تسجيل القسمة حسب المادة 02/890.

قسمة المهايأة:طبقا لنص المادة 714 فإن الانتفاع بالمال الشائع يتم بإتفاق الشركاء على الشيوع دون قسمته ،إلا أنه في بعض الحالات قد يتعذر هذا الاتفاق فيما بينهم لهذا نظم المشرع الجزائري كيفية الانتفاع بين الشركاء على أساس ما يسمى قسمة المهايأة والتي جاءت أحكامها في المواد من 733 إلى 736 والتي يمكن تلخيصها فيما يلي :

تعريفها:قسمة المهايأة هي قسمة ودية مؤقتة لمنافع المال الشائع وهي لا تنتهي حالة الشيوع إلا إذا تحولت إلى قسمة نهائية، وبالتالي هي تتعلق بتنظيم الانتفاع بالمال الشائع أثناء حالة الشيوع وليس على المال ذاته، وبالتالي يحصل كل شريك على نسبة من منافع المال الشائع تتناسب وحصته المشاعة وهذا ما نصت عليه المادة 733.

إذن الأصل أن تتم قسمة المهايأة بالتراضي أي بإتفاق الشركاء على الشيوع ولكن في بعض الأحيان في حالة عدم الاتفاق قد تتم عن طريق القضاء، فيجوز للقاضي بناء على طلب أحد الشركاء أن يأمر بها وله الاستعانة بخبير إن اقتضى الأمر ذلك وهذا ما نصت عليه المادة 736 ف 02.

أنواع المهايأة: لقسمة المهايأة نوعان وهما :

أ. **المهايأة المكانية** :وهي التي تقوم على أساس انتفاع كل من الشركاء على الشيوع بمنفعة جزء مفرز من المال الشائع يتناسب وحصته في المال الشائع، وفي المقابل يتنازل لباقي الشركاء عن الانتفاع بباقي أجزاء المال الشائع لمدة معينة، سواء كان ذلك انطلاقا من اتفاق الشركاء أو بحكم قضائي، وعليه فإن القسمة لا تجوز إلا في الأموال القابلة للقسمة وهذا ما نصت عليه المادة 733 ف 01.

ولا يمكن أن تزيد مدة الاتفاق على القسمة المهايأة على 5 سنوات وهذا ما نصت عليه المادة 722 والمادة 2/732 و2/733، أما في حالة عدم الاتفاق على المدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد كانت مدتها لسنة واحدة فقط، وتتجدد سنة بسنة، إذا لم يعلن أحد الشركاء الآخرين رغبته في عدم التجديد قبل انتهاء السنة الجارية بثلاث أشهر.

أما إذا دامت قسمة المهايأة خمسة عشر سنة فإنها تتحول إلى قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك، لأن حيازة الشريك لجزء مفرز من المال الشائع لمدة 15 سنة مع عدم احتجاج الشركاء الآخرين يفترض أن حيازته تستند إلى مهايأة نهائية، ولا تبطل هذه القسمة لموت أحد الشركاء أو موتهم جميعا، بل يحل الورثة محل مورثهم في حصته.

وهذا ما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا الذي أكد على ضرورية احترام اتفاق المهايأة التي مرت عليها 15 سنة في شكل رسمي وشهرها وتسجيلها.

أما إذا عرض نزاع بشأنها وحكم قضاة الموضوع بالمصادقة على تقرير الخبرة الذي يقضي بالقسمة النهائية للمال المشاع، فإن الحكم الصادر يكون محل إشهار.

ب.المهايأة الزمانية: وتقضي باتفاق الشركاء على الشيوع في التناوب على الانتفاع بجميع المال المشاع تعاقبا وهذا ما نصت عليه المادة 734 لكل منهم مدة زمنية تتناسب مع حصته في المال الشائع، وبالتالي فإن الشريك الذي له نوبة الانتفاع زمانيا يعامل معاملة المستأجر والشركاء الآخرين يأخذون مركز المؤجر، ويجب تعيين مدة المهايأة الزمانية وهي لا تبطل بموت أحد الشركاء.

وما يميز المهايأة الزمانية عن المكانية أن الزمانية لم يحدد لها المشرع مدة معينة لا يمكن تجاوزها وهذا عكس المكانية، وهذا راجع لأن المهايأة الزمانية تبقي المال الشائع على حالته دون إفراز لأنها تقوم على قسمة زمن الانتفاع ، وبالتالي فهي لا تهيئ لقسمة نهائية ما يعني أنها لا تتحول إلى قسمة نهائية مهما طالت مدتها، وهذا عكس المهايأة المكانية.

ملاحظة:

يجب الإشارة أنه في حال طلب أحد الشركاء أمام القضاء القسمة النهائية للمال الشائع القابل للقسمة وطلب شريك آخر المهايأة فإنه تقبل دعوة القسمة النهائية، أما إذا طلب أحد الشركاء المهايأة في مال شائع لا يقبل القسمة وامتنع الشريك الآخر فإن القضاء يحكم بقسمة المهايأة الزمانية أو المكانية، وتظل هذه القسمة نافذة حتى تتم القسمة النهائية للمال الشائع المادة 736.

خضوع قسمة المهايأة لأحكام عقد الإيجار:بالرجوع لنص المادة 735 نجد أن المشرع يخضع قسمة المهايأة من حيث جواز الاحتجاج بها على الغير، ومن حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم وإلتزاماتهم وطرق الاتفاق لأحكام عقد الإيجار أي الأحكام الواردة في المواد 467 إلى 507 مكرر 1من القانون المدني، وبالتالي يعتبر كل شريك في الشيوع مؤجر للشريك الآخر ومستأجر منه في نفس الوقت، بحيث تعدُّ العلاقة بين الشركاء عقد إجارة متبادلة، لأن المهايأة بطبيعتها هي مبادلة منفعة بمنفعة فيكون كل شريك بمثابة مستأجر للجزء الذي يشغله ومؤجر بالنسبة للأجزاء الأخرى.

وبما أن أحكام عقد الإيجار تسري على المهايأة فإن كل شريك ملزم بالترميمات اللازمة، واستعمال المال الشائع وفقا لما أعدَّ له، إذن هو مسؤول عن ما يلحق العين المشاعة أثناء انتفاعه بها.

ومن ناحية أخرى وإنطلاقا من تطبيق أحكام عقد الإيجار على المهايأة، يجب أن تكون هذه الأخيرة ثابتة التاريخ كي تسري في مواجهة الشركاء بالإضافة أن الأجرة هنا في الغالب تكون عينيا لا نقدا، بالإضافة أنه لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد قسمة مهايأة تزيد عن 3 سنوات إلا بترخيص من المحكمة وهذا ما قضت به المادة 468.

القسمة النهائية: نصت المادة 722 على أنه لا يجبر أحد من الشركاء على البقاء في الشيوع ما لم يكن مجبرا بمقتضى نص أو إتفاق، وبالتالي لكل شريك الحق في المطالبة في القسمة النهائية والتي تعدُّ السبب الرئيسي لانقضاء حالة الشيوع، فينفرد بعد إجرائها كل شريك بحصة مفرزة تتناسب وحصته في المال الشائع، والتي قد تتم بالتراضي أو بحكم قضائي، وعلى ذلك تصنف القسمة النهائية إلى نوعين وهي اتفاقية وقضائية:

1.القسمة الاتفاقية: نصت المادة 723 ف1 على انه يستطيع الشركاء إذا انعقد إجماعهم أن يقسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها، أما إذا كان بينهم ناقص أهلية وجب مراعاة الإجراءات التي يفرضها القانون لحماية ما القصر أو من في مقامهم ، ما يعني أنه في حال اتفاق كافة الشركاء على الشيوع الذين لهم أهلية التصرف على القسمة الاتفاقية، أي في حال إجماع الشركاء على القسمة الاتفاقية، فإنه يأخذ كل منهم نصيبه من المال الشائع بالطريقة التي تراضوا عليها.

وتضيف الفقرة الثانية من نفس المادة أنه لا يجوز بمقتضى الاتفاق أن تمنع القسمة إلى أجل يجاوز 5 سنوات، فإذا انعقد الإجماع على البقاء في حالة الشيوع لمدة تزيد على خمس سنوات فلا يعتد بهذا الاتفاق إلا في حدود 5 سنوات.

شروط القسمة الاتفاقية :

– طبقا لنص المادة 723 فإن القسمة الاتفاقية تمثل عقد لأنها تتم بموافقة جميع الشركاء على الشيوع لإنهاء هذا الأخير، وبالتالي فهي ملزمة للأشخاص الذين وافقوا عليها، وعليه يشترط فيها رضا كل واحد من المتقاسمين، كما وجب أن تتوافر الأهلية