

OPEN ACCESS

Submitted: 1/9/2021
Reviewed: 12/9/2021
Accepted: 21/9/2021

المهياة في الطبقات والشقق في التشريع الفلسطيني: تأجير الشريك المتهايي لحصته الشائعة

محمود عبد المحسن سلامة

أستاذ القانون المدني المساعد، رئيس قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، الجامعة العربية الأمريكية، فلسطين؛ رئيس قسم العلوم القانونية، كلية الدراسات العليا، الجامعة العربية الأمريكية، فلسطين
mahmoud.salameh@aaup.edu

فاتح حمارشة

قاضي ومدرس، كلية الحقوق والإدارة العامة، جامعة بير زيت، فلسطين
fhamarsheh@hotmail.com

ملخص

تناولت الدراسة قسمة المهياة في الطبقات والشقق المسجلة؛ استناداً إلى قانون تمليك الطبقات والشقق والمحلات الفلسطيني رقم 1 لسنة 1996، وتضمنت أنواع قسمة المهياة ومدى انطباقها على الطبقات والشقق، بالنظر إلى طبيعتها وخصوصيتها، وبالنظر إلى التطور الحضاري، وأثره على قسمة المهياة.

كما ناقشت المركز القانوني للشركاء المتهايين في الطابق، أو الشقة عند إجراء قسمة المهياة، وكذلك دور القضاء في قسمة المهياة من حيث مدى جواز إجرائها جبراً، وبالنظر إلى وضع الشركاء، وغير ذلك من العوامل التي تنظر فيها المحكمة عند نظر دعوى قسمة المهياة.

واشتمل البحث على طرق ووسائل قسمة المهياة وشروطها وأحكامها، وناقش حالة تأجير الطبقات والشقق أثناء سريان قسمة المهياة، والآثار القانونية المترتبة على عقد الإجارة، سواء أكانت إجارة الطابق أم الشقة محل المهياة خاضعة لأحكام قانون المالكين والمستأجرين النافذ في فلسطين (قانون حماية المستأجر)، أو خاضعة لأحكام المجلة السارية في الضفة الغربية، التي تعتبر بمثابة قانون مدني في فلسطين.

الكلمات المفتاحية: حقوق عينية، ملكية شائعة، قسمة منافع، عقد إيجار، حماية مستأجر، عقد موقوف

للاقتباس: سلامة، محمود عبد المحسن وحمارشة، فاتح. «المهياة في الطبقات والشقق في التشريع الفلسطيني: تأجير الشريك المتهايي لحصته الشائعة»، المجلة الدولية للقانون، المجلد الحادي عشر، العدد الثاني، 2022

<https://doi.org/10.29117/irl.2022.0224>

© 2022، سلامة، حمارشة، الجهة المرخص لها: دار نشر جامعة قطر. تم نشر هذه المقالة البحثية وفقاً لشروط Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0). تسمح هذه الرخصة بالاستخدام غير التجاري، وينبغي نسبة العمل إلى صاحبه، مع بيان أي تعديلات عليه. كما تتيح حرية نسخ، وتوزيع، ونقل العمل بأي شكل من الأشكال، أو بأية وسيلة، ومزجه وتحويله والبناء عليه، طالما يُنسب العمل الأصلي إلى المؤلف.

OPEN ACCESS

Submitted: 1/9/2021

Reviewed: 12/9/2021

Accepted: 21/9/2021

Usufruct of Residential Properties under Palestinian Law: A Usufruct Partner and Lease of Common Share

Mahmoud Abd- Almohsen Salameh

Assistant Professor of Civil Law; Head of the Private Law Department, Faculty of Law, Arab American University, Palestine; Head of Legal Sciences Department, College of Graduate Studies, Arab American University, Palestine

mahmoud.salameh@aaup.edu

Fateh Hamrasheh

Judge and part-time lecturer at the Faculty of Law and Public Administration-Birzeit University-Palestine
fhamarsheh@hotmail.com

Abstract

This research deals with the usufructuary division related to the floors and apartments registered according to the Palestinian Law on Owning Floors, Apartments and Stores No. 1 of the year 1966. This research included the different types of usufructuary divisions and their applicability on floors and apartments in light of their special characters and new developments. The paper also discusses the legal position of partners in this type of division and the role of judiciary in enforcing this usufructuary division taking into consideration its legality, the status of partners and other elements considered by the court when dealing with this type of division. The study also includes discussion on different means, which could lead to usufructuary division, in addition to its requirements and provisions. It throws light on the case of renting floors and apartments during usufructuary division and its legal consequences on lease agreements, whether the subject matter of the lease agreement is governed by the applicable Law on Owners and Tenants applicable in Palestine or otherwise, by provision of The Majallah applicable in the West Bank, which is perceived as the de facto Palestinian Civil Law.

Keywords: Real rights; Common ownership; Usufructuary benefits; Rent agreement; Tenant protection; Suspended contract

Cite this article as: Salameh M. & Hamrasheh F., "Usufruct of Residential Properties under Palestinian Law: A Usufruct Partner and Lease of Common Share", *International Review of Law*, Volume 11, Regular Issue 2, 2022

<https://doi.org/10.29117/irl.2022.0224>

© 2022, Salameh M. & Hamrasheh F., licensee QU Press. This article is published under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0), which permits non-commercial use of the material, appropriate credit, and indication if changes in the material were made. You can copy and redistribute the material in any medium or format as well as remix, transform, and build upon the material, provided the original work is properly cited.

بعد إصدار المشرع الفلسطيني لقانون تملك الطبقات والشقق والمحلات عام (1996)¹، أصبح للطبقات والشقق أحكام خاصة، سواء من حيث تملكها، أو الانتفاع بها، أو تسجيلها لدى دائرة تسجيل الأراضي، أو التزامات مالكيها، بحيث يجب مراعاة هذه الأحكام التي تضمنها القانون المذكور وتغليبها على القواعد العامة الواردة في مجلة الأحكام العدلية²، أو غيرها من القوانين، باعتبار هذا القانون يتضمن أحكاماً خاصة تقيد الأحكام العامة الواردة في القوانين الأخرى من جهة، ويتم الرجوع إلى أحكام هذه القوانين في المسائل التي لم ينظمها هذا القانون من جهة أخرى.

ورغم أن قانون تملك الطبقات والشقق نظم الانتفاع في الأجزاء المشتركة في البنايات المكونة للطبقات والشقق والمحلات، إلا أنه لم يعالج حالات الشيوخ التي تكون في الأجزاء المفروزة؛ كالطابق، أو الشقة، بل ترك ذلك للقواعد العامة الواردة في القوانين الأخرى المنظمة للأحكام المتعلقة بالعقارات، أو الأموال غير المنقولة.

وفي الحالة التي يكون فيها الطابق، أو الشقة مملوكة على الشيوخ؛ فإن إجراء القسمة فيه يخضع للقواعد العامة المنظمة لقسمة الأموال غير المنقولة³؛ سواء أكانت قسمة نهائية؛ بغية الحصول على حصة مفروزة متى كان ذلك ممكناً، أم الحصول على ما يعادل مقدار الحصة من ثمن الطابق، أو الشقة بعد بيعه بالمزاد العلني، أو إجراء المهاية من خلال تقسيم منافع الطابق، أو الشقة على الشركاء فيها.

ولأن المهاية إحدى الصور التي يتم من خلالها تقسيم الانتفاع بالطابق، أو الشقة، فستتناول هذه الدراسة قسمة المهاية الواردة على الطبقات والشقق من خلال بيان أحكامها وأنواعها ومدى جواز تأجير الطابق، أو الشقة أثناء سريان المهاية.

تتمثل إشكالية هذه الدراسة في الحالة التي تجري فيها المهاية على شقة تخضع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين⁴، ويجري تأجير هذه الشقة من قبل الشريك المهائي خلال نوبته، ومدى تمتع المستأجر في هذه الحالة للحماية الواردة في قانون المالكين والمستأجرين، لا سيما في ظل وجود نوبة، أو نوبات أخرى للشركاء الآخرين، تتعارض مع الحماية التي منحها قانون المالكين والمستأجرين للمستأجر.

لذلك، فإن هذه الدراسة ستحاول الإجابة عن السؤال التالي: هل يتمتع المستأجر بحماية قانونية في حال تم تأجيره من شريك مهائي خلال نوبته؟

تكمن أهمية هذه الدراسة في بيان أحكام المهاية الواردة على الطبقات والشقق، وكذلك بيان أحكام الإجارة التي تجري أثناء سريان المهاية سواء في الطبقات والشقق الخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين، أو تلك التي لا تخضع لأحكام هذا القانون.

1 دولة فلسطين، قانون رقم (1) لسنة 1996 بشأن تملك الطبقات والشقق والمحلات، جريدة الوقائع الفلسطينية، ع 11، فبراير 1996، ص 22.

2 مجلة الأحكام العدلية العثمانية، رقم 0 لسنة 1876، المنشورة في مجموعة عارف رمضان، الحكم العثماني.

3 عالج المشرع قسمة الأموال غير المنقولة في المجلة في النصوص 1114-1173، مجلة الأحكام العدلية.

4 المملكة الأردنية الهاشمية، قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، المجلة الرسمية، الملحق رقم 1140، 16/4/1953.

تهدف الدراسة إلى وضع الحلول القانونية للإجارة التي تجري أثناء سريان المهاية، وإلى بيان الآثار القانونية المترتبة عليها، والمركز القانوني للمؤجر والشركاء والمستأجر.

تناقش الدراسة أحكام المهاية على الطبقات والشقق وأحكام الإجارة للطبقات والشقق وفقاً للقوانين سارية المفعول في الضفة الغربية.

تعتمد الدراسة المنهج التحليلي، من خلال بيان الأحكام القانونية المتعلقة بالمهاية الواردة على الطبقات والشقق والأحكام القضائية ذات العلاقة، وتحليلها، ومناقشة الآثار القانونية المترتبة عليها، سواء فيما يتعلق بأطراف المهاية من جهة، أو أطراف المهاية والمستأجر للشقة من جهة أخرى.

وقد تم تقسيم هذه الدراسة إلى مطلبين؛ تضمن المطلب الأول مفهوم المهاية في الطبقات والشقق، وتضمن المطلب الثاني إجارة الشقق أثناء سريان المهاية.

المبحث الأول: مفهوم المهاية في الطبقات والشقق

يتناول هذا المبحث المقصود بقسمة المهاية، أو قسمة المنافع في الطبقات والشقق في المطلب الأول منه، وأنواع قسمة المهاية في المطلب الثاني؛ وفقاً لما يلي:

المطلب الأول: المقصود بالمهاية في الطبقات والشقق

عرف المشرع الفلسطيني قسمة المهاية بأنها "قسمة المنافع"⁵، وعرفها البعض⁶ بأنها "قسمة منافع يتناوب بموجبها الشركاء على الانتفاع بجميع المال المشترك مدة تتناسب مع حصة كل واحد منهم، أو الانتفاع بجزء معين من المال المشترك"، أو هي "قسمة مؤقتة لمنافع المال المملوك على الشيوع وليست نهائية"، أو "أنها اتفاق مؤقت يراد به تنظيم الانتفاع بالمال الشائع ولا ينتهي به الشيوع"⁷.

وقد عرف المشرع الفلسطيني في قانون تملك الطبقات والشقق والمحلات⁸ الوحدة العقارية بأنها "الجزء المفرز من المبنى سواء كان طابقاً، أو شقة، أو محلاً"، وعرف الشقة بأنها "وحدة كاملة مستقلة في طابق سواء أعدت للسكن، أو غير ذلك"، وعرف الطابق بأنه "شقة واحدة، أو أكثر في مستوى أفقي واحد"⁹.

ويظهر من التعريفات السابقة أن المقصود بقسمة المهاية في الطبقات والشقق هو قسمة المنافع الواردة على الطبقات والشقق المسجلة وفقاً لأحكام قانون تملك الطبقات والشقق والمحلات رقم 1 لسنة 1996؛ لأن عدم

5 المادة 1174، مجلة الأحكام العدلية.

6 فرحان العاني، قسمة المهاية في القانون المدني الأردني، رسالة ماجستير، جامعة آل البيت، المفرق، الأردن، 2018، ص 32.

7 بلحاح العربي، الوسيط في شرح الحقوق العينية، ط 2، دار الثقافة، 2016، ص 103؛ محمود عبد الرحمن محمد، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، حق الملكية، الكتاب الأول: أحكام حق الملكية، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 145؛ أحمد هيكل، وعبد الرحمن جمال، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية، 1998، ص 316.

8 دولة فلسطين، قانون رقم 1 لسنة 1996 بشأن تملك الطبقات والشقق والمحلات، جريدة الوقائع الفلسطينية، ع 11، فبراير 1996، ص 22.

9 المادة 1 من قانون تملك الطبقات والشقق والمحلات رقم 1 لسنة 1996.

تسجيل الطبقات والشقق، أو الوحدات العقارية وفقاً لهذا القانون المذكور يعني أنه لا يتم تطبيق أحكامه على هذا البناء¹⁰، وتنطبق عليه عندها أحكام الدار الواردة في مجلة الأحكام العدلية، وقد قضت محكمة استئناف رام الله تطبيقاً لذلك وجود بناء على قطعة الأرض دون أن يتم فرزها بموجب قانون تملك الطبقات والشقق رقم 1 لسنة 1996، وتقسيمها إلى شقق وطبقات تحمل كل منها رقمها الخاص لا يجعلها تدرج وتطبق أحكام هذا القانون، وتبقى هذه الأبنية المقامة على العقار ملكاً لأصحاب العقار على الشيوخ¹¹.

ويترتب على ذلك أن قسمة المهايأة في الطبقات والشقق، أو قسمة المنافع في الطبقات والشقق إنما تكون عندما تكون الوحدة العقارية قد سجلت استناداً إلى قانون تملك الطبقات والشقق¹²، وسجلت الوحدة العقارية ذاتها بأسماء شركاء على الشيوخ فيها، بحيث يصبح لهذه الوحدة العقارية (الطابق، أو الشقة) المفرزة والمسجلة وفقاً للقانون المذكور أكثر من مالك.

أما إذا كان البناء الواقع على الأرض مملوفاً على الشيوخ للشركاء في الأرض فلا محل للقول باعتباره وحدة عقارية تنطبق عليها أحكام قانون تملك الطبقات والشقق السابق ذكره¹³، بل يبقى هذا البناء خاضعاً للقواعد العامة والقوانين ذات الصلة.

وقسمة المهايأة تجري في الأعيان المتفاوتة ولا تجري على المثليات¹⁴، وقد نصت المادة 1175 من مجلة الأحكام العدلية على أن "المهايأة لا تجري في المثليات"؛ لأن المثليات لا يُتفَع بها مع بقاء عينها؛ حيث إن المثليات تهلك بالاستخدام مع أن الشريك المتهايئ ملزم برد المحل عند انتهاء المهايأة¹⁵، ولأنها قابلة للقسمة ولا تحتاج لذلك للمهايأة¹⁶.

وطالما أن الطبقات والشقق من القيميات التي يمكن الانتفاع بها مع بقاء عينها، وليست من المثليات، فإن المهايأة لذلك تكون جائزة فيها، فإن اشترك شخصان، أو أكثر في ملكية شقة، أو وحدة عقارية؛ فإن من الجائز إجراء المهايأة عليها بينها كأصل عام.

- 10 فاتح حارشة، البيوع العقارية وأثرها على تشجيع الاستثمار، رسالة ماجستير، الجامعة العربية الأمريكية، 2021، (غير منشورة)، ص 41.
- 11 حكم محكمة استئناف رام الله حقوق رقم 406 لسنة 2009، الصادر بتاريخ 2010/8/7.
- 12 انظر في إجراءات تسجيل الطوابق والشقق وربطه بقانون تملك الطوابق والشقق والمحلات: مازن زايد جميل عمران، القسمة الرضائية في العقار دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، 2008، ص 130 وما بعدها؛ فارس مروان نصوح بازيان، حقوق والتزامات مالكي الطبقات والشقق في القانون الفلسطيني، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، 2015، كلية القانون، 2015، ص 22-27.
- 13 يشترط لكي يسري نظام الطبقات والشقق على المباني وجود سند تسجيل رسمي خاص بالأرض المقام عليها البناء. بازيان، ص 15؛ حارشة، ص 41، 51 وما بعدها.
- 14 عبد الله الحنفي، الاختيار لتعليل المختار، مج 1، ج 2، دار الكتب العلمية، بيروت، 1998، ص 84؛ ندى سالم حمدون ملا علو، "مفهوم المهايأة وتكيفها"، مجلة الرافدين للحقوق، مج 11، ع 42، 2009، ص 11؛ العربي، ص 107.
- 15 ملا علو، ص 11.
- 16 سليم رستم باز، شرح المجلة، ط 3، دار العلم للجميع، بيروت، 1998، ص 558.

المطلب الثاني: أنواع قسمة المهاية في الطبقات والشقق

يقسم الفقه القانوني قسمة المهاية إلى نوعين؛ مهاية زمانية، ومهاية مكانية¹⁷، وسيتم التعرف على كلا النوعين ومدى انطباقهما على الطبقات والشقق، من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: المهاية الزمانية في الطبقات والشقق

المهاية الزمانية في الطبقات والشقق تكون عندما يتفق الشركاء على الشروع في الطبقة، أو الشقة على أن ينتفع كل واحد منهم بالشقة مدة من الزمن تعادل حصته فيها¹⁸، فلو كانا شريكين ويملك كل واحد منهما نصف الشقة؛ فلها أن يتفقا على أن ينتفع كل واحد منهما في الشقة مدة سنة، أو أية مدة أخرى يتفقا عليها منووبة¹⁹.

والمهاية الزمانية على الطبقات والشقق إما أن تكون بالتراضي من خلال اتفاق الشركاء عليها، أو بالتقاضي من خلال إقامة دعوى أمام القضاء لطلب قسمة المهاية الزمانية، وسيتم توضيح ذلك وفقاً لما يلي:

البند الأول: المهاية الزمانية بالتراضي على الطبقات والشقق

المهاية الزمانية في الطبقات والشقق تكون بالتراضي من خلال اتفاق الشركاء فيها على أن يستعمل كل واحد من الشركاء الشقة مدة من الزمن²⁰، فإن جرى الاتفاق على هذا النحو كانت قسمة المهاية صحيحة ومرتبة لآثارها وملزمة لأطرافها وهم الشركاء في الشقة²¹. والمهاية زماناً نوع مبادلة؛ فتكون منفعة أحد أصحاب الحصص في نوبته مبادلة بمنفعة حصة الآخر في نوبته، لذلك فإن المهاية الزمانية تأخذ حكم الإجارة، ويلزم ذكر المدة فيها وتعيينها²²، فإن لم يتم تحديد المدة والاتفاق عليها كانت المهاية فاسدة²³، والسبب في فسادها أن عدم تحديد المدة يجلب المنازعة بين المتعاقدين.

أما إن تم بعد العقد الاتفاق على المدة وتحديدها فإن ذلك يصحح العقد بزوال سبب فساد²⁴.

17 نعيم المصري، "قسمة المهاية في الفقه الإسلامي"، مجلة الجامعة الإسلامية للدراسات الإسلامية، مج19، ع1، عمادة البحث العلمي والدراسات العليا، الجامعة الإسلامية، غزة، (2011)، ص179-197.

18 انظر في مفهوم المهاية الزمانية: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، منشأة المعارف، 2004، ص738، فق492؛ حسين عيسة، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، ط1، فلسطين، دون ناشر، 2019، ص58؛ محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري، دار النهضة العربية، 2000، ص335؛ علو، ص20؛ محمد، ص148.

19 المادة 1176 من مجلة الأحكام العدلية؛ حيث تضمنت: "المهاية نوعان: النوع الأول المهاية زماناً كما لو تهاياً اثنان على أن يزرعا الأرض المشتركة بينهما هذا سنة والآخر سنة أخرى، أو على سكنى الدار بالمناوبة هذا سنة والآخر سنة".

20 السنهوري، ص738؛ عيسة، ص56؛ علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني - الحقوق العينية، ط11، دار الثقافة، 2014، ص58؛ علو، ص5 وما بعدها.

21 الحنفي، ص84؛ عبد الله العجمي، "أحكام المهاية في الفقه الإسلامي والقانون المدني الكويتي"، مجلة الدراسات العربية، مج2، ع26، كلية دار العلوم، جامعة المنيا، 2012، ص829-858.

22 المادة 1178 من مجلة الأحكام العدلية.

23 المصري، ص187.

24 أمين دواس ومحمود دودين، "عقد البيع" مجلة الأحكام العدلية، المعهد القضائي الفلسطيني، 2013، ص44.

وإن كانت المهياة الزمانية تأخذ حكم الإجارة²⁵؛ إلا أنه في حال عدم الاتفاق على مدة النوبة فلا يصار إلى تطبيق أحكام المادة 494 من مجلة الأحكام العدلية²⁶، التي اعتبرت أن الإجارة مشاهرة دون تحديد عدد الأشهر صحيحة؛ بحيث يجوز لأي من المستأجر والمؤجر أن يفسخ الإجارة في اليوم الأول وليلته من الشهر الذي يليه، وذلك لأن العقد صحيح في الإجارة بسبب تحديد المدة التي على أساسها يتقاضى المؤجر الأجرة، ويجري تمديد الإجارة إلى مدد مماثلة، يجوز للمؤجر في كل مدة منها بعد تجديدها أن يفسخ الإجارة، أما في المهياة فإن ذلك غير متصور بالنظر إلى طبيعتها؛ لأن البدل فيها هو منفعة الآخر، ولا يتصور تحديده إلا بتحديد المدة، وإلا كانت المهياة الواردة على الطبقات والشقق فاسدة كما تم ذكره سابقاً

البند الثاني: المهياة الزمانية بالتقاضي على الطبقات والشقق

إن لم تجر المهياة على الشقة، أو الطبقة رضاً جاز لأي من الشركاء أن يطلبها قضاء²⁷، ففي حالة عدم اتفاق الشركاء على إجراء المهياة الزمانية في الشقة فإنه يجوز لأي منهم أن يطلب من القاضي إجراء المهياة جبراً من خلال إقامة دعوى وفقاً للإجراءات المعتادة المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية رقم 2 لسنة 2001²⁸، وتجري في هذه الحالة القرعة بين الشركاء لتحديد الشريك الذي سيبدأ بالانتفاع²⁹، ما لم يتم الاتفاق بين الخصوم أثناء السير بالدعوى على من سيبدأ بالانتفاع بالشقة ففي هذه الحالة لا تجر القرعة على ذلك وتراعي المحكمة به اتفاق الخصوم (أي الشركاء في الشقة).

وإن لم يتم الاتفاق على مدة الانتفاع بالشقة أمام المحكمة فإنه يتم تحديدها أي تحديد مدة نوبة كل شريك من قبل القاضي³⁰، لكن بالنظر إلى طبيعة التطور الحضاري، وبالنظر إلى ما أصبح الإنسان يستعمله من أدوات وأثاث تحتاج جميعها إلى جهد كبير في نقلها من مكان إلى مكان آخر فإن على القاضي عند تحديد مدة النوبة أن يراعي هذه الاعتبارات بحيث يتم تحديد المدة استناداً لمعيار المعقولة وبطريقة تكون منسجمة مع حالة الخصوم الواقعية والمادية وغيرها من الاعتبارات التي يجب مراعاتها.

أما المحكمة المختصة بنظر دعوى قسمة المهياة الواردة على الطبقات والشقق فهي محكمة الصلح وفقاً للمادة 3/ 2/ ه من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم 2 لسنة 2001؛ لأن هذه المنازعة بطبيعتها تعتبر من قبيل

25 السنهوري، ص 739؛ العبيدي (الوجيز...)، ص 59؛ العربي، ص 106؛ سرور (موجز تنظيم حق الملكية...)، ص 336، فق 552؛ محمد، ص 150؛ محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2019، ص 117.

26 تنص المادة 494 من مجلة الأحكام العدلية على أنه "لو استؤجر عقار شهرته كذا دراهم من دون بيان عدد الأشهر يصح العقد لكن عند ختام الشهر الأول لكل من الأجر والمستأجر فسخ الإجارة في اليوم الأول وليلته من الشهر الثاني الذي يليه. وأما بعد مضي اليوم الأول وليلته فليس لها ذلك، وإن قال أحد العاقدين في أثناء الشهر فسخت الإجارة تنفسخ في نهاية الشهر، وإن قال في أثناء الشهر فسخت الإجارة اعتباراً من ابتداء الشهر الآتي تنفسخ عند حلوله، وإن كانت قد قبضت أجرة شهرين، أو أزيد، فليس لأحدهما فسخ إجارة الشهر المقبوض أجرته".

27 انظر في القسمة القضائية: علو، ص 12 وما بعدها؛ العربي، ص 103؛ هيكل وجمال، ص 325؛ سوار (حق الملكية...)، ص 116.

28 دولة فلسطين، قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001، جريدة الوقائع الفلسطينية، ع 38، سبتمبر 2001، ص 5.

29 باز، ص 558؛ العبيدي (الوجيز...)، ص 60.

30 المصري، ص 188.

المنازعات المتعلقة بالانتفاع بالعقار التي تختص بنظرها محكمة الصلح اختصاصاً نوعياً³¹.

الفرع الثاني: المهاية المكانية في الطبقات والشقق

المهاية المكانية هي اتفاق بين الشركاء على أن يختص كل واحد منهم بمنفعة جزء مفروز من المال الشائع يوازي حصته في هذا المال متنازلاً في ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء³². ووفقاً للمادة 1197 من مجلة الأحكام العدلية فإن المهاية المكانية تجمع منفعة أحدهما في قطعة تلك الدار ومنفعة الآخر في قطعة أخرى، وقد نصت المادة 1176 من مجلة الأحكام العدلية على المهاية المكانية؛ حيث جاء فيها: "المهاية مكاناً كما لو تهاياً اثنان في الأراضي المشتركة بينهما على أن يزرع أحدهما نصفها والآخر نصفها الآخر، أو في الدار المشتركة؛ على أن يسكن أحدهما في طرفها والآخر في الطرف الآخر، أو أحدهما في فوقانيها والآخر في تحتانيها، أو في الدارين المشتركتين؛ على أن يسكن أحدهما في الأولى والآخر في الأخرى".

والمهاية المكانية غير ممكنة في البيت الصغير³³؛ لأن قسمته لجزئين، أو أكثر تفوت المنفعة به، وهذا ينسحب على الشقق، إذ بالنظر إلى طبيعة تصميم هذه الشقق وطبيعة الحياة في هذه الأيام، فإن المهاية المكانية غير متصورة في الشقق، لعدم إمكانية تقسيم منافع الشقة على أكثر من شريك، فلا يمكن مثلاً تقسيم المطبخ إلى مطبخين، أو مدخل الشقة إلى مدخلين، وذلك متصور فقط في حالات نادرة عندما تكون الشقة كبيرة، ولها مدخلان، ويمكن الانتفاع بها من خلال تقسيمها إلى جزئين، ففي مثل هذه الحالة تكون المهاية المكانية صحيحة، فإن لم تكن الشقة صالحة لتقسيمها إلى جزئين فإن المهاية التي تكون متصورة حينها هي المهاية الزمانية.

وفي حالة إمكانية إجراء المهاية المكانية في الشقة؛ فلا يلزم ذكر مدة المهاية³⁴.

ومتى كانت المهاية مكاناً متصورة، فكما هو الحال بالمهاية الزمانية فإنه يجوز للشركاء إجراؤها رضاء من خلال الاتفاق بينهم، بحيث يتفقون على تقسيم الشقة، أو الطابق بينهم ويختص كل واحد منهم بجزء من الشقة، أو قضاءً من خلال طلب إجرائها جبراً من خلال المحكمة عندما تكون الشقة صالحة لأن تنقسم إلى جزئين، وذلك وفقاً لما أنبأت عنه المادة 1181 من مجلة الأحكام العدلية³⁵.

31 تنص المادة 39 من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم 2 لسنة 2001 على أنه "تختص محكمة الصلح بالنظر فيما يلي: -1 الدعاوى التي لا تتجاوز قيمتها (10000) عشرة آلاف دينار أردني، أو ما يعادلها بالعملة المتداولة قانوناً ويكون حكمها قطعياً في الدعاوى المتعلقة بمبلغ نقدي، أو مال منقول إذا كانت قيمة المدعى به لا تتجاوز ألف دينار أردني، أو ما يعادلها بالعملة المتداولة قانوناً. -2 الدعاوى الآتية مهما بلغت قيمتها: أ- تقسيم الأموال المشتركة المنقولة وغير المنقولة. ب- إخلاء المأجور. ج- حقوق الارتفاق. د- المنازعات المتعلقة بوضع اليد. هـ- المنازعات المتعلقة بالانتفاع في العقار. و- تعيين الحدود وتصحيحها. ز- استرداد العارية. ح- الانتفاع بالأجزاء المشتركة وصيانتها في المباني المتعددة الطوابق. ط- الدعاوى والطلبات التي تنص القوانين الأخرى على اختصاص محكمة الصلح بها. ي- دعاوى التصحيح في سجلات وقيود الأحوال المدنية".

32 العاني، ص 36؛ علو، ص 18؛ العربي، ص 103؛ محمد، ص 145.

33 باز، ص 558.

34 المادة 1180 من مجلة العدلية؛ يجدر بالملاحظة أن بعض التشريعات تضع حداً أقصى لمدة المهاية، فمثلاً التشريع المصري في المادة 846/1؛ لا يجوز أن تزيد مدة المهاية عن خمس سنوات، وفي حال استمرت مدة المهاية 15 سنة عن طريق تجديدها أكثر من مرة بعد انتهاء مدة الخمس سنوات، دون أن يظهر أحد الشركاء رغبته في إنهاؤها، فعندها تنقلب إلى قسمة نهائية (إفراز). رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، الإسكندرية، 2001، ص 84؛ العربي، ص 104؛ سرور، (موجز تنظيم حق الملكية...)، ص 334؛ هيكل وجمال، ص 318.

35 أحمد دكاك، "قسمة المنافع، أو المهاية"، الوحي الإسلامي، ص 37، ع 424، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، 2001، ص 30-33.

وتجري أيضًا في المهاية المكانية على الشقة القرعة لتحديد محل كل شريك من الشركاء، إذ يجري القاضي القرعة بين الشركاء لتحديد الجزء الذي يختص به كل شريك من الشريكين³⁶، ما لم يتفق الشركاء أثناء السير بالدعوى على ذلك فتراعي المحكمة عندئذٍ اتفاهم.

والأحكام المتعلقة بالمهاية، تنسحب على الطبقات والشقق سواء كانت مسجلة، أو غير مسجلة، لكن السؤال الذي قد يتبادر إلى الذهن يتمثل في حالة ما إذا كان محل المهاية طبقة، أو شقة مملوكة على الشيوخ وواقعة في منطقة بها تسوية، فهل يشترط لصحة المهاية وجوب تسجيلها في دائرة تسجيل الأراضي؟

لم ينص المشرع في التشريعات النافذة في الضفة الغربية على حكم هذه الحالة صراحة، وقد جاءت أحكام القضاء غير موحدة في حكم هذه الحالة، حيث ذهبت محكمة التمييز الأردنية في بعض أحكامها إلى وجوب تسجيلها إذا كان العقار الشائع واقعا في منطقة تمت تسويتها³⁷، بينما ذهبت محكمة التمييز الأردنية إلى عكس ذلك في حكم تال لها حيث قضت بأن "المهاية لا تستدعي التسجيل لدى دائرة الأراضي والمساحة؛ لأن المادة 16 من قانون تسوية الأراضي والمياه قد ذكرت وعلى سبيل الحصر التصرفات المتعلقة بالأراضي التي تمت فيها التسوية الواجب تسجيلها لدى الدائرة المذكورة وقسمة المهاية ليست من عدادها وبالتالي فإن إثباتها يخضع لقواعد الإثبات العامة. وحيث إن المهاية تعتبر في حكم الإجارة وتخضع لأحكامها؛ لأن كل شريك يعد مؤجرا للشريك الآخر ومستأجرا منه. وحيث إن محكمة الاستئناف قد حرمت الجهة الطاعنة من إثبات المهاية المكانية على سند أن المهاية لا تثبت إلا بالبينة الخطية فيكون قرارها واقعا في غير محله وحريرا بالنقض من هذه الجهة"³⁸.

أما بالنسبة إلى موقف الفقه، فإنه يرى بعدم وجوب تسجيل قسمة المهاية إذا كان محلها عقار واقعا في منطقة بها تسوية³⁹، معللا موقفه بأن التسجيل شرط فقط في التصرفات التي من شأنها نقل ملكية العقار، أو ترتيب حق عيني عليه، وهذا غير متحقق في المهاية التي تعد من التصرفات الواردة على المنافع⁴⁰، وبالتالي لا تنقل الملكية ولا ترتب حقا عينيا عليه⁴¹.

إلا أن ما يؤخذ على رأي الفقه هذا هو أن المشرع في المادة 4/16 من قانون تسوية الأراضي والمياه اشترط تسجيل عقود الإجارة الواردة على الأراضي التي تمت فيها أعمال التسوية⁴²، متى كانت مدة العقد تزيد على ثلاث سنوات

36 المادة 1180، مجلة الأحكام العدلية.

37 حكم محكمة التمييز الأردنية، حقوق رقم 93/1170 بتاريخ 8/2/1994.

38 حكم محكمة التمييز الأردنية حقوق (هيئة خماسية) رقم 515 لسنة 2006 تاريخ 31/7/2006؛ وفي نفس الاتجاه: تمييز مدني أردني رقم 202/2453، بتاريخ 2004، مشار إليه عند: العربي، ص 105.

39 العربي، ص 105؛ هيكل وجمال، ص 324.

40 علما بأن الفقه المصري يرى وجوب تسجيل المهاية المكانية، وذلك في الحالة التي تزيد فيها مدة المهاية أكثر من 15 سنة دون رغبة من الشركاء في إنهاؤها، ففي هذه الحالة تتحول القسمة من قسمة منافع إلى قسمة نهائية، وبالتالي يجب تسجيلها في دائرة تسجيل الأراضي. أبو السعود، ص 84؛ السنهوري، ص 737، فتي 492.

41 العبيدي (الوجيز...)، ص 58-59.

42 وتأكيدا على صحة ذلك؛ قررت محكمة النقض الفلسطينية أنه "إن كان العقار موضوع عقد الإيجار مشمولاً بالتسوية كما أنه يقع خارج حدود البلدية... يجب إخضاعه لأحكام المادة 4/16 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 التي توجب تسجيل هذا العقد في دوائر تسجيل الأراضي". نقض مدني فلسطيني رقم 2012/862 بتاريخ 30/6/2014، مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن المحكمة العليا الفلسطينية لعام 2014، ج 7، المكتب الفني، 2015-2016، ص 633.

بحيث يتنافى هذا الحكم الذي أورده المشرع مع المبررات الواردة في هذا الرأي، لا سيما وأن المجلة اعتبرت المهاية في حكم الإجارة كما تم ذكره سابقاً.

ويبدو أن ما ذهبت إليه محكمة التمييز الأردنية في حكمها الأخير هو الأصوب، فلا يشترط لصحة قسمة المهاية تسجيلها أمام دائرة تسجيل الأراضي سواء أكانت المهاية زمانية أم مكانية، وذلك لسببين:

الأول؛ لأنه لا محل لتطبيق أحكام المادة 16 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952⁴³؛ لأن قانون تملك الطبقات والشقق يعتبر قانوناً خاصاً بالنسبة لقانون تسوية الأراضي والمياه.

الثاني؛ لأنه حتى لو طبقنا نص المادة 16 سابقة الذكر على الطبقات والشقق فإن قسمة المهاية ليست من عداد التصرفات التي تناولتها المادة المذكورة ورتبت البطلان على عدم تسجيلها أمام دائرة تسجيل الأراضي، وما يعزز ذلك هو:

1. أن محكمة التمييز الأردنية في حكمها الأخير أخذت بحرفية النص دون القياس عليه، إذ رغم أنها توصلت إلى أن المهاية تعتبر في حكم الإجارة، ورغم أن الفقرة 4 من المادة 16 من قانون تسوية الأراضي والمياه اشترطت تسجيل عقود الإجارة التي تزيد مدتها على ثلاث سنوات أمام دائرة تسجيل الأراضي، إلا أن المحكمة لم تعتبر المهاية من العقود الشكلية التي يشترط تسجيلها أمام دائرة تسجيل الأراضي.

2. أنها توصلت له المحكمة في حكمها الأخير ينسجم مع الأصل في العقود بأنها رضائية، وأن الشكلية يجب أن يتم النص عليها صراحة، وأنه في حالة اشتراط الكتابة، فعند الشك تُحمل على أنها شرط إثبات وليس شرط انعقاد⁴⁴.

وسواء قسم الشركاء المتهايتون في الطبقات والشقق المال محل المهاية قسمة اتفاقية، أو قضائية، زمانية كانت أم مكانية، فإن للشريك المتهايي الحق بتأجير الشقة خلال نوبته، إلا أن السؤال الذي قد يظهر هو في مدى حق الشريك المتهايي في تأجير الشقة الخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين، وهو ما سيتضمنه المبحث الثاني.

المبحث الثاني: إجارة الشقق أثناء سريان المهاية

وفقاً لما استقر عليه الاجتهاد القضائي الفلسطيني؛ فإن قانون المالكين والمستأجرين⁴⁵ (قانون حماية المستأجر) ينطبق فقط على العقارات الواقعة داخل حدود البلدية، أما العقارات التي تقع خارج حدود البلدية فتخضع للإجارة فيها للقواعد العامة الواردة في مجلة الأحكام العدلية، وقد قضت محكمة النقض الفلسطينية في ذلك أنه "لا تطبق أحكام قانون المالكين والمستأجرين على إجارة العقارات الواقعة خارج حدود البلدية، وتخضع هذه الإجارة

43 تنص الفقرتان 3، 4 من المادة 16 من قانون تسوية الأراضي والمياه على "3- في الأماكن التي تمت التسوية فيها، لا يعتبر البيع والمبادلة والإفراز والمقاسمة في الأرض، أو الماء صحيحاً؛ إلا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل. كل من كان فريفاً في معاملة أجريت خلافاً لما ذكر يكون عرضة بعد الإدانة من قبل المحكمة التي تنظر في القضية لدفع غرامة لا تتجاوز خمسة دنانير. 4- عقود المغارسة وعقود الإيجار المنظمة المتعلقة بأرض تمت التسوية فيها بموجب هذا القانون؛ تسجل في دوائر التسجيل، وكل عقد نظم خلافاً لما جاء في هذه الفقرة لا تسمع الدعوى به في المحاكم".

44 محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية والحقوق المشتقة من حق الملكية، مكتبة دار الثقافة، 1995، ص 149.

45 المملكة الأردنية الهاشمية، قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، المجلة الرسمية، الملحق رقم 1140، بتاريخ 16/4/1953م.

لإرادة المتعاقدين وتفسخ بانتهاء مدته⁴⁶. وقضت في حكم آخر "طالما أن المأجور (العقار) داخل حدود منطقة البلدية، فإنه يخضع لقانون المالكين والمستأجرين الذي يحكم كافة عقود الإجارة المتعلقة بالعقارات التي تقع داخل حدود البلديات"⁴⁷.

وقد يجري تأجير الشقة أثناء قسمة المهايأة، لذلك سيتم التعرف على أحكام الإجارة أثناء سريان قسمة المهايأة، سواء فيما إذا كانت الشقة واقعة داخل حدود البلدية، وتخضع لإجارتها لأحكام قانون المالكين والمستأجرين، أو تقع خارج حدود البلدية وتخضع للإجارة عليها لأحكام مجلة الأحكام العدلية، وذلك وفقاً لما يلي:

المطلب الأول: إجارة الشقق غير الخاضعة لقانون حماية المستأجر أثناء سريان المهايأة

تعتبر إجارة الحصة الشائعة إجارة فاسدة حسب أحكام المجلة⁴⁸؛ لأن إجارة الحصة الشائعة تجلب المنازعة، لعدم إمكانية تحديد محل الإجارة، طالما أن كل شريك في المال الشائع يملك بكل ذرة من ذرات الملك بمقدار حصته، وكذلك لعدم إمكانية تسليم الحصة الشائعة بحيث تكون المنفعة غير مقدورة الاستيفاء⁴⁹، إلا إنه يجوز للشريك على الشيوخ أن يؤجر المال الشائع كله خلال فترة نوبته من المهايأة وتكون الأجرة في هذه الحالة له⁵⁰، والسبب في جواز تأجير الشقق خلال نوبته هو أن المأجور كله يكون في يده، ويمكنه تسليمه للمستأجر وتحقق بذلك القدرة على استيفاء المنفعة⁵¹.

46 حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 161 لسنة 2004 الصادر بتاريخ 29/1/2005؛ وفي حكم آخر قضت بأنه "إذا كان العقار، موضوع عقد الإيجار، مشمولاً بالتسوية كما أنه يقع خارج حدود البلدية الأمر الذي يخرجه من نطاق قانون المالكين والمستأجرين". نقض مدني فلسطيني رقم 862/2012، بتاريخ 30/6/2014، مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن المحكمة العليا الفلسطينية لعام 2014، ج7، المكتب الفني، 2015-2016، ص633؛ كذلك قضت بأن "وقوع العقار خارج حدود البلدية يجعله خاضعاً لأحكام القانون المدني، وليس لقانون المالكين والمستأجرين، ويحق للمؤجر طلب التخليه مع انتهاء مدة العقد". نقض مدني فلسطيني رقم 425/2010، بتاريخ 13/9/2011، مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة النقض الفلسطينية، الجزء الخامس (ب) 2013، ص294؛ وفي نفس الاتجاه: نقض مدني فلسطيني رقم 207/2005 بتاريخ 14/11/2006، مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة النقض الفلسطينية في القضايا الحقوقية 2005-2006، ج3، المكتب الفني، 2010، ص321.

47 حكم محكمة النقض الفلسطينية رقم 529 لسنة 2014 الصادر بتاريخ 5/4/2015. السبب في تطبيق قانون المالكين والمستأجرين على العقارات الواقعة في المجالس البلدية هو أن المادة 2 من قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 نصت على أن "تسري أحكام هذا القانون على أي عقار في أية منطقة من المناطق البلدية، أو المجالس المحلية"، وبالرجوع إلى تعريف المجلس في قانون البلديات رقم 29 لسنة 1955 فقد عرفته المادة الأولى بأنه "مجلس البلدية، أو مجلس أمانة العاصمة، أو مجلس أمانة القدس..."، لذلك وفي ضوء هذا التعريف للمجلس فقد انحصرت تطبيق قانون المالكين والمستأجرين في المجالس البلدية دون غيرها كالمجالس القروية، لكن وبعد صدور القانون رقم (1) لسنة 1997 بشأن الهيئات المحلية الفلسطينية فقد أصبح تعريف المجلس كما عرفته المادة الأولى من هذا القانون: "مجلس الهيئة المحلية ويشمل مجلس البلدية، أو المجلس المحلي، أو المجلس القروي، أو اللجنة الإدارية، أو لجنة التطوير، أو أي مجلس آخر يشكل وفقاً لأحكام هذا القانون ويتألف من الرئيس والأعضاء المنتخبين"، وبالتالي فإن هذا التعريف الأخير يوسع من مفهوم المجلس بما يستدعي إعادة النظر في نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1953 بما ينسجم مع هذا التعريف.

48 المادة 430، مجلة الأحكام العدلية.

49 باز، ص207.

50 المادة 429، مجلة الأحكام العدلية.

51 باز، ص207؛ علي حيدر، درر الحكماء شرح مجلة الأحكام، ج1، عمان، دار الثقافة، 2010، ص420.

وسواء كانت المهياة مكانية، أو زمانية؛ فإنه يجوز للشريك أن يؤجر نوبته في المهياة الزمانية، وأن يؤجر الجزء الذي أصابه في المهياة المكانية⁵²، وتُستحق الأجرة في هذه الحالة للشريك المؤجر⁵³.

ولا تثير المهياة المكانية إشكالية عملية؛ لأنه لا يشترط فيها تحديد المدة⁵⁴، كما ذكر سابقاً، ولأن الشريك يكون قد اختص في جزء من العقار، ويكون له أن ينتفع به بنفسه، أو أن يؤجره للغير.

أما في المهياة الزمانية فإن تأجير الشقة محصور وفقاً للمادة 429 من مجلة الأحكام العدلية بأن يؤجر الشريك نوبته فقط⁵⁵؛ لأن تأجير الشقة مدة تزيد على فترة نوبة الشريك المؤجر تجعل من الإجارة فيما زاد عن هذه المدة موقوفة على إجازة الشريك الآخر لتعلق الإجارة في هذه الحالة بحق هذا الشريك الآخر، ويكون لهذا الشريك فسخ الإجارة وعدم إجازتها، فالشريك المؤجر لفترة تزيد عن مدة نوبته وتدخل الإجارة في نوبة غيره من الشركاء؛ إنما يعتبر فضولياً بالنسبة للمدة التي تدخل في نوبة الشريك الآخر⁵⁶، ويكون للشريك الآخر أن يميز الإجارة، أو أن يفسخها، فإذا أجازها فإن الأجرة تستحق له عن فترة نوبته؛ لأن حقوق العقد تكون عائدة له.

وتأجير الشقة التي لا تخضع لإجارتها لأحكام قانون المالكين والمستأجرين خلال نوبة الشريك المؤجر يعني أن الإجارة تنتهي بانتهاء نوبة هذا الشريك المؤجر، ويجب على المستأجر أن يسلم الشقة بانتهاء مدة الإجارة، إذ يلزم المستأجر رفع يده عن المأجور عند انقضاء الإجارة⁵⁷، ولا يجوز للمستأجر استعمال المأجور بعد انقضاء الإجارة⁵⁸. وإذا استمر المستأجر في استعمال الشقة المؤجرة بعد انتهاء نوبة الشريك الذي أجره، فإن المستأجر يعد في هذه الحالة غاصبا للشقة، وتلزمه الأجرة عن المدة التي يبقى فيها بعد انتهاء مدة الإجارة⁵⁹.

والأجرة التي تلزم في حالة استمرار مستأجر الشقة باستعمالها بعد انتهاء نوبة الشريك الذي أجر تكون أجرة المثل حسب تقدير المحكمة، ويستحقها في هذه الحالة الشريك الآخر الذي بدأت نوبته في استعمال الشقة وما زال المستأجر يستعملها.

52 خاصة أنه لا يشترط في المؤجر أن يكون مالكا؛ حيث قضت محكمة النقض الفلسطينية في أحد أحكامها "أن عقد الإيجار يلزم المستأجر بدفع الأجرة إلى المؤجر حتى ولو كان هذا المؤجر غير مالك للعين المؤجرة؛ إذ يكفي أن يكون له عليها حق انتفاع، أو استعمال، أو أن يكون واضعاً يده عليها، أو ظاهراً بمظهر المالك بأي شكل كان". نقض مدني فلسطيني رقم 917/2013 بتاريخ 20/10/2014، مجموعة المبادئ الصادرة عن المحكمة العليا الفلسطينية لعام 2014، ج7، المكتب الفني، 2015-2016، ص727.

53 المادة 1185، مجلة الأحكام العدلية.

54 سرور، (موجز تنظيم حق الملكية...)، ص334، فقرة 547؛ سوار (حق الملكية...)، ص114؛ أبو السعود، رمضان ص82؛ محمد، ص146.

55 تنص المادة 429 من مجلة الأحكام العدلية على أن "للمالك أن يؤجر حصته الشائعة من الدار المشتركة لشريكه إن كانت قابلة للقسمة، أو لم تكن، وليس له أن يؤجرها للغير، ولكن بعد المهياة له أن يؤجر نوبته للغير".

56 حيدر، ص450؛ المادة 447، مجلة الأحكام العدلية.

57 المادة 591، المجلة نفسها.

58 المادة 592، المجلة نفسها.

59 حيدر، ص618.

المطلب الثاني: إجارة الشقق الخاضعة لقانون حماية المستأجر أثناء سريان المهاباة

ذكرنا سابقاً أن إجارة الحصة الشائعة فاسدة، أما إجارة المال الشائع كله من أحد الشركاء فالأصل أنها موقوفة على إجارة باقي الشركاء في المال الشائع، إذ يكون لهؤلاء الشركاء في المال الشائع أن يطلبوا فسخ العقد، أو أن يميزوه⁶⁰، إلا أن المشرع قد خرج عن ذلك في قانون المالكين والمستأجرين عندما عرف المالك بأنه "صاحب حق التصرف في المؤجر (بالفتح)، أو الذي يملك أكثر من نصف حق الملكية في العقار"⁶¹، أو صاحب حق إدارة العقار⁶²، أو أي شخص تنقل إليه ملكية العقار. وتشمل لفظة (المستأجر) صاحب حق الإيجار بالملك⁶³. ووفقاً لهذا التعريف؛ يجوز للشريك على الشيوع في الشقة التي تخضع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين أن يؤجر الشقة كاملة⁶⁴، وتكون الإجارة في هذه الحالة نافذة وتفيد الحكم في الحال، ولا تتوقف على إجارة باقي الشركاء في الشقة.

ويجب التفريق هنا بين إجارة الحصة الشائعة التي تعتبر فاسدة بكل الأحوال وفقاً للقواعد الواردة في مجلة الأحكام العدلية وبين أن يؤجر الشريك الذي يملك حصة شائعة العقار، أو الشقة كاملة، فإنه وأن كانت إجارة الحصة الشائعة فاسدة سواء في العقارات التي تخضع لقانون المالكين والمستأجرين، أو التي لا تخضع له، وإن كان إجارة الشريك على الشيوع للعقار، أو الشقة التي لا تخضع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين موقوفة على إجارة باقي الشركاء، إلا أن إجارة الشريك الذي يملك نصيباً في الشقة يزيد على نصفها تعتبر نافذة ومرتبة لآثارها متى كانت الشقة خاضعة لأحكام قانون المالكين والمستأجرين حسب المادة 3 من قانون المالكين والمستأجرين الساري.

لقد منع قانون المالكين والمستأجرين إخلاء المستأجر من العقار إلا لأحد الأسباب الواردة في المادة 4 منه حيث نصت المادة المذكورة 1/4 على أنه "1- لا يجوز لأية محكمة، أو مأمور إجراء أن يصدر حكماً، أو أمراً بإخراج مستأجر من أي عقار؛ بقطع النظر عن انتهاء أجل عقد إيجاره إلا في الأحوال التالية: أ- إذا كان المستأجر قد تخلف عن دفع أي بدل إيجار مستحق الأداء قانوناً، أو لم يراع أي شرط من شروط عقد الإيجار. ب- إذا كان المستأجر قد أضر عمداً بالعقار، أو سمح عمداً بإلحاق الضرر به. ج- إذا كان المستأجر قد استعمل العقار، أو سمح باستعماله لغاية غير شرعية. د- إذا أجرة المستأجر بدون موافقة المالك الخطية العقار، أو قسماً منه، أو إذا أخلاه لشخص آخر غير المالك، أو سمح بشغله من قبل شريك، أو شركة، أو إذا كان قد تركه بدون شغل لمدة تزيد على ستة أشهر. هـ- إذا كان المالك لا يشغل عقاراً في المنطقة المبحوث عنها ورغب في شغل العقار بنفسه واقتنعت المحكمة، أو

60 ياسين الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الأول مصادر الحقوق الشخصية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011، ص 310.

61 قضت محكمة النقض "إن غاية المشرع من اشتراط إقامة دعوى إخلاء المأجور ممن يملك أكثر من نصف العقار هي حماية أغلبية المالكين للعقار من تصرف الأقلية وتجنب الإضرار بهم". نقض مدني فلسطيني رقم 231/2009 بتاريخ 9/11/2009، مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة النقض الفلسطينية، ج 4 (ج) 2011، ص 510؛ وفي نفس الاتجاه: نقض مدني فلسطيني رقم 111/2010 بتاريخ 24/4/2011، مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة النقض الفلسطينية، ج 5 (ب) 2013، ص 140.

62 قضت محكمة النقض "إن من يملك حق التأجير وهو عمل من أعمال الإدارة يملك الحق قانوناً في طلب إخلاء المأجور" نقض مدني فلسطيني رقم 268/2009 بتاريخ 29/9/2009، مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة النقض، ج 4 (ج) 2011، ص 154.

63 المادة 3 من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953.

64 وتطبيقاً لذلك ذهبت محكمة النقض الفلسطينية في حكم لها متعلق بحق الشريك على الشيوع بتأجير المال المشترك إلى "أن الشريك في العقار الشائع مهما كانت حصته يملك في كل ذرة من العقار، وأن عدم بيان مقدار حصته في لائحة الدعوى لا يرتب الجهالة؛ خاصة وأن ملكيته ثابتة وليست محل نزاع". نقض مدني فلسطيني رقم 207/2005 بتاريخ 14/11/2006، مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن محكمة النقض الفلسطينية، ج 3، 2010، ص 321.

اقتنع القاضي، أو قاضي الصلح، أو مأمور الإجراء بأن ثمة محلاً آخر ميسوراً للمستأجر يصلح استعماله إلى الحد المعقول للغاية التي كان ذلك العقار مستعملاً من أجلها. و- إذا كان المالك يرغب في إجراء تغيير، أو تعمیر أساسي في العقار، أو في البناء الذي يؤلف العقار قسماً منه على وجه يؤثر في العقار، شرط أن يكون هذا التغيير، أو التعمير ضرورياً"

فإذا ما تمت المهاية بين شريكين في شقة مملوكة على الشيوع وأجريت عليها قسمة المهاية، فالأصل أنه يجوز للشريك أن يقوم بتأجير نوبته في الانتفاع لأي مستأجر يرغب بذلك، إلا أن الإشكالية التي يمكن أن تظهر تتمثل في مدى جواز المهاية الواردة على الطوابق، أو الشقق المملوكة على الشيوع في ضوء نصوص قانون حماية المالكين والمستأجرين الذي قد يسري على العقار محل المهاية، والذي بموجبه يفرض الحماية لمصلحة المستأجر حسب نص المادة 4 من القانون النافذ في الضفة الغربية بفلسطين.

من المعلوم أن قضاء النقض الفلسطيني قد استقر على أنه لا يجوز إخلاء المستأجر إلا لأحد الأسباب الواردة في المادة 4 من قانون المالكين والمستأجرين سابقة الذكر، فقد قضت محكمة النقض الفلسطينية تطبيقاً لذلك "في حال انتهاء المدة المتفق عليها في عقد الإجارة واستمر المستأجر في اشغال المأجور فإنه يصبح محمياً بموجب قانون المالكين والمستأجرين في المناطق المطبق عليها، ولا يجوز إخراجه من المأجور إلا لواحد من الأسباب الواردة حصراً في القانون"⁶⁵.

لذا تظهر الإشكالية في الضرر الذي قد يصيب الشريك الآخر في المهاية، إذا ما قام الشريك صاحب نوبة الانتفاع بتأجير نوبته في الانتفاع لمصلحة شخص آخر من الغير، وكان المأجور محل المهاية خاضعاً لأحكام قانون المالكين والمستأجرين، ففي هذه الحالة، فالأصل أنه لا يجوز إخلاء هذا المستأجر عند انتهاء مدة نوبة المتهايي المؤجر وبدء سريان مدة المتهايي الآخر، وذلك بسبب الحماية القانونية له التي يفرضها قانون المالكين والمستأجرين، وهو ما يؤدي إلى إلحاق الضرر بالمتهايي الآخر.

وباستعراض نصوص مجلة الأحكام العدلية وقانون حماية المالكين والمستأجرين النافذين في الضفة الغربية نلاحظ عدم معالجة المشرع لهذا الموضوع، كذلك الأمر بالنسبة لموقف الفقه القانوني الذي بدوره سكت عن بحث هذا الموضوع، وجاءت أحكام القضاء بدورها أيضاً خالية من الإجابة عنه.

لذلك، وفي سبيل حل هذه الإشكالية فإنه يجب التفرقة ما بين نوعي المهاية الزمانية والمكانية، وذلك على النحو التالي:

البند الأول: بالنسبة للمهاية الزمانية

يظهر في المهاية الزمانية أن تأجير الشريك لنوبته لا يعطي الحماية للمستأجر للاستمرار في إشغال الشقة المأجورة إلى ما بعد انتهاء هذه النوبة، ولو كان هذا الشريك المؤجر يملك ما يزيد على نصف الشقة وينطبق عليه تعريف

65 حكم محكمة النقض الفلسطينية حقوق رقم 639 لسنة 2010، الصادر بتاريخ 26/6/2012؛ وفي نفس المعنى: نقض مدني فلسطيني رقم 702/2012 بتاريخ 26/6/2014، مجموعة المبادئ القانونية الصادرة عن المحكمة العليا الفلسطينية لعام 2014، ج7، المكتب الفني، 2015-2016، ص629.

المالك الوارد في قانون المالكين والمستأجرين؛ لأن هذه الإجارة تكون موقوفةً على إجازة الشريك الآخر لتعلق حقه بها⁶⁶، تمامًا كما هو الحال بالنسبة لإجارة الشقة التي لا تخضع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين⁶⁷.

إلا أنه وللخروج من التحايل على أحكام قانون المالكين والمستأجرين من خلال الادعاء بوجود مهياةً زمانية سابقة على الإجارة، فإن على الشريك الذي يطلب فسخ الإجارة الواقعة على الشقة لوجود عقد مهياةً عليها تعلق حقه بها أن يثبت أن المهياة كانت سابقة على الإجارة، وأن لا يثبت للمحكمة أن هذا الشريك قد أجاز هذه الإجارة صراحةً، أو ضمناً⁶⁸، بحيث يبادر إلى طلب فسخ الإجارة بمجرد علمه بها.

وطالما أن عقد المهياة سيكون حجة على الغير وهو المستأجر، فإنه يجب أن يكون لهذا العقد أي عقد المهياة - متى كان مكتوباً - تاريخ ثابت سابق على الإجارة⁶⁹.

وقد حدد قانون البينات الفلسطيني⁷⁰ الحالات التي يكون فيها للسند العرفي تاريخ ثابت ليصبح حجةً على المستأجر؛ حيث نصت المادة 18 من القانون سابق الذكر على أنه "1- لا يكون السند العرفي حجة على الغير بالنسبة لتاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت. 2- يكون للسند العرفي تاريخ ثابت من يوم: أ- أن يصادق عليه كاتب العدل. ب- أن يثبت مضمونه في ورقة أخرى ثابتة التاريخ رسمياً. ج- أن يؤشر عليه قاضٍ، أو موظف عام مختص. د- وفاة أحد من لهم على السند أثر معترف به من خط، أو إمضاء، أو بصمة، أو من يوم أن يصبح مستحيلاً على أحد من هؤلاء أن يكتب، أو يصمم لعله في جسمه. هـ. وقوع أي حادث آخر يكون قاطعاً في أن الورقة قد صدرت قبل وقوعه".

والمقصود بالغير وفقاً للمادة السابقة هو الخلف الخاص، والدائن الحاجز، ودائنو المفلس، أو المعسر⁷¹.

والمستأجر يعتبر لهذه الغاية من الغير، لذلك فإن ادعاء المهياة بمواجهته وطلب فسخ الإجارة من قبل الشريك الآخر يجب أن يكون بموجب قسمة مهياةً ثابتة التاريخ، لتكون هذه المهياة المنظمة بموجب سند عرفي حجة عليه، فإن لم تكن قسمة المهياة ثابتة التاريخ فلا تكون حجة عليه، ولا يمكن الاعتماد عليها من قبل الشريك الآخر من أجل طلب فسخ الإجارة التي تعرضت لحقه بالانتفاع بالشقة خلال نوبته.

66 الجبوري، ص 304.

67 سعيد سليمان جبر، العقود المساءة، البيع والإيجار، دار النهضة العربية، 2011، ص 257 وما بعدها؛ العبيدي، علي هادي العقود المساءة - البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، دار الثقافة، ط 6، 2012، ص 223؛ منذر الفضل، صاحب الفتاوي، شرح القانون المدني الأردني - العقود المساءة، ط 2، عمان، دار الثقافة، 1995، 188.

68 درع حماد، النظرية العامة للالتزامات، القسم الثاني، أحكام الالتزام، مكتبة السنهوري، بيروت، 2016، ص 185.

69 السنهوري، ص 740، فق 493؛ هيكل وجمال، ص 323.

70 دولة فلسطين، قانون البينات في المواد المدنية والتجارية رقم (4) لسنة 2001، جريدة الوقائع الفلسطينية، ع 38، سبتمبر 2001، ص 226.

71 أنيس المنصور، شرح أحكام قانون البينات الأردني، إسراء للنشر والتوزيع، عمان، 2013، ص 104؛ أو "هو كل شخص تتأثر حقوقه على نحو، أو آخر نتيجة تغيير التاريخ الحقيقي للسند العرفي دون أن يكون طرفاً في هذا السند، أو ممثلاً فيه بشخص آخر". عثمان التكروري، شرح قانون البينات في المواد المدنية والتجارية، دار الفكر، 2013، ص 84؛ جلال محمد إبراهيم وعبد العزيز مرسى حمود، مبادئ الإثبات في المواد المدنية والتجارية، 2009، ص 117؛ عبد السميع عبد الوهاب أبو الخير، الوجيز في شرح قانون الإثبات، القاهرة، دون ناشر، 2006، ص 68؛ محمد شكري سرور، موجز أصول الإثبات، دار النهضة العربية، 2009-2010، ص 95، فق 82.

البند الثاني: بالنسبة للمهاياة المكانية

أما فيما يتعلق بالمهاياة المكانية للشقة التي تنطبق عليها أحكام قانون المالكين والمستأجرين، فيبدو أن المستأجر يتمتع بالحماية التي نص عليها القانون المذكور؛ لأن المهاياة المكانية لا يشترط فيها تحديد المدة، ولأنه لا يوجد حق يتعلق بالشريك الآخر يجعل من الإجارة موقوفة على إجازته، بالنظر إلى طبيعة المهاياة المكانية وأحكامها⁷². وإجارة الشريك للجزء الذي أصابه في المهاياة المكانية تكون صحيحة ولو لم يكن الشريك المؤجر يملك أكثر من نصف العقار، أو الشقة؛ لأنه ينطبق عليه بخصوص هذا الجزء تعريف المالك من حيث كونه صاحب حق إدارة العقار، فتكون لذلك إجارته للجزء الذي أصابه نافذة من حيث هذا الوجه أيضًا.

الخاتمة

أولاً: النتائج

نخلص مما سبق إلى النتائج التالية:

- تجوز قسمة المهاياة على الطبقات والشقق؛ سواء أكانت مهاياةً زمانيةً أم مهاياةً مكانيةً، ويفترض لذلك أن تكون الوحدة العقارية (الطبقة، أو الشقة) قد سجلت لدى دائرة تسجيل الأراضي؛ استنادًا إلى قانون تمليك الطبقات والشقق والمحلات رقم 1 لسنة 1996، وإلا بقي البناء خاضعًا للقواعد العامة.
- المقصود بقسمة المهاياة في الطبقات والشقق هو قسمة المنافع الواردة على الطبقات والشقق المسجلة وفقًا لأحكام قانون تمليك الطبقات والشقق والمحلات رقم 1 لسنة 1996.
- تكون المهاياة الزمانية في الطبقات والشقق بالتراضي من خلال اتفاق الشركاء على الشيوخ في الطبقة، أو الشقة، على أن ينتفع كل واحد منهم بالشقة مدة من الزمن تعادل حصته فيها، ويشترط لصحة المهاياة في هذه الحالة تحديد مدة المهاياة، وإلا كانت المهاياة فاسدة.
- تجري المهاياة الزمانية في الطبقات والشقق بالتقاضي، إذ يجوز لأي من الشركاء في الطبقة، أو الشقة - حال عدم اتفاقهم - أن يطلب المهاياة جبرًا من خلال القضاء، وتجري القرعة لتحديد الشريك الذي ستبدأ نوبته أولاً، وتحدد المحكمة مدة النوبة وفقًا لمبدأ المعقولية بالنظر إلى التطور الحضاري ووضع الخصوم.
- الأصل أن المهاياة المكانية غير جائزة في البيت الصغير، لعدم إمكانية الانتفاع به بعد تقسيمه، وينسحب ذلك على الطبقات والشقق؛ ما لم تكن قابلة لتقسيمها دون فوات الانتفاع بها، فإن كانت ممكنة فإنه يجوز إجراؤها بالتراضي، أو بالتقاضي، وفي الحالة الأخيرة تجري القرعة لتحديد الجزء الذي يختص به كل شريك من الشركاء.

72 هذه المشكلة قد لا نوجهها إذا كنا أمام تشريعات أخرى مثل التشريع المصري، حيث إنه وحسب ما جاء في المادة 846 من القانون المدني المصري إذا دامت قسمة المهاياة المكانية 15 سنة دون أن يرغب أحد الشركاء في إنهاءها، ولم يتفقوا على أن تظل القسمة مكانية دون أن تنقلب إلى قسمة نهائية، فإنه يتهم هذه المدة تنقلب قسمة المهاياة المكانية إلى قسمة نهائية ويصبح الشريك المؤجر مالكا لجزئه المؤجر ملكية مفرزة لا يتعلق بها حق الغير، وبالتالي حتى لو كان هناك مستأجر لجزئه وامتدت له الحماية فإنه لا يخشى من إلحاق ضرر بالشريك الآخر في المهاياة المكانية قبل أن تنقسم إلى قسمة نهائية. انظر فيما يتعلق بتحول قسمة المهاياة المكانية إلى قسمة نهائية: السهنوري، ص 737؛ أبو السعود، رمضان ص 84؛ محمد، ص 146؛ هيكل وجمال، ص 318؛ سرور (موجز أصول الإثبات...)، ص 334، فق 548.

- لا يلزم تحديد المدة في المهياة المكانية الواقعة على الطبقات والشقق.
- لا يشترط تسجيل المهياة الواقعة على الطبقات والشقق أمام دائرة تسجيل الأراضي سواء أكانت المهياة زمانية أم مكانية.
- الأصل أن إجارة الحصة الشائعة فاسدة، إلا أن إجارة الشريك للطبقة، أو الشقة كلها خلال نوبته تكون صحيحة، إذ يجوز للشريك المتهايي أن يؤجر نوبته للغير، فإن أجز الطبقة، أو الشقة مدة تزيد على نوبته، كانت الإجارة فيما زاد عن مدة نوبته موقوفة على إجارة الشريك الآخر، أما المهياة المكانية فلا تثير هذه الإشكالية، لعدم اشتراط تحديد المدة فيها، وتكون لذلك الإجارة فيها نافذة مهما كانت مدة الإجارة طالما انصبت الإجارة على الجزء الذي اختصص به الشريك المؤجر.
- إجارة الشريك للشقة، أو الطبقة الخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين (قانون حماية المستأجر) لا تعتبر نافذة إلا بمقدار نوبة الشريك المؤجر، ولو كان الشريك المؤجر يملك ما يزيد على نصف الشقة وينطبق عليه تعريف المالك الوارد في قانون المالكين والمستأجرين، وتعتبر الإجارة فيما زاد عن نوبته موقوفة على إجارة الشريك الآخر، إلا أنه يجب على الشريك الآخر أن يبادر إلى فسخ الإجارة بمجرد علمه بها، وأن تكون المهياة ثابتة التاريخ لتكون حجة على المستأجر، وذلك لعدم التحايل على قواعد قانون المالكين والمستأجرين (قانون حماية المستأجر) الذي قيد حالات خروج المستأجر.

ثانيًا: التوصيات

- استنادًا إلى ما تضمنته الدراسة، وما توصلت إليه من نتائج نوصي المشرع والسلطة التنفيذية ممثلة في وزارة العدل بما يلي:
- تنظيم أحكام المهياة الواردة في الطبقات والشقق الخاضعة لأحكام قانون تمليك الطبقات والشقق والمحلات رقم 1 لسنة 1996، وتضمين مشروع القانون المدني الفلسطيني هذه الأحكام، على اعتبار أن الطبقات والشقق تخضع لأحكام خاصة تتطلب توضيح المسائل المتعلقة بها، كما هو الحال بقسمة المهياة.
 - تنظيم أحكام الإجارة للطبقات والشقق في حال وجود قسمة المهياة وعلاقتها بقانون المالكين والمستأجرين (حماية المستأجر)؛ من خلال وضع أحكام تراعي مصلحة الشركاء، سواء الشريك المؤجر، أو غيره من الشركاء من جهة والمستأجر من جهة أخرى.
 - تطوير برامج توعية من خلال وزارة العدل، تهدف إلى توضيح الأحكام القانونية لقسمة المهياة الواردة على الطبقات والشقق والآثار المترتبة عليها، وتوضيحها كأحد الخيارات المتاحة للخروج من النزاعات التي تترتب على حالة الشيوخ في الطبقات والشقق.

المراجع

أولاً: العربية

- إبراهيم، جلال وحمود، مرسى. مبادئ الإثبات في المواد المدنية والتجارية. 2009.
- أبو الخير، عبد السمیع عبد الوهاب. الوجيز في شرح قانون الإثبات. القاهرة، 2006.
- باز، سليم رستم. شرح المجلة. ط3، دار العلم للجميع، بيروت، 1998.
- بازيان، فارس مروان نصوح. حقوق والتزامات مالكي الطبقات والشقق في القانون الفلسطيني. رسالة ماجستير، كلية القانون جامعة النجاح، 2015.
- التكروري، عثمان. شرح قانون البيئات في المواد المدنية والتجارية. دار الفكر، 2013.
- جبر، سعيد سليمان. العقود المسماة، البيع والإيجار. دار النهضة العربية، 2011.
- الجبوري، ياسين. الوجيز في شرح القانون المدني الأردني الجزء الأول مصادر الحقوق الشخصية. دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011.
- حماد، درع. النظرية العامة للتزامات، القسم الثاني، أحكام الالتزام. مكتبة السنهوري، بيروت، 2016.
- حمارشة، فاتح. البيوع العقارية وأثرها على تشجيع الاستثمار. رسالة ماجستير، الجامعة العربية الأمريكية، 2021، (غير منشورة).
- الحنفي، عبد الله. الاختيار لتعليل المختار. دار الكتب العلمية، بيروت، 1998.
- حيدر، علي. درر الحكام شرح مجلة الأحكام. دار الثقافة، عمان، 2010.
- دكاك، أحمد. "قسمة المنافع، أو المهايأة"، الوعي الإسلامي، س37، ع424، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، 2001.
- دواس، أمين ودودين، محمود. "عقد البيع"، مجلة الأحكام العدلية، منشورات المعهد القضائي الفلسطيني، 2013.
- دولة فلسطين، قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001، جريدة الوقائع الفلسطينية، ع38، سبتمبر 2001.
- _____، قانون البيئات في المواد المدنية والتجارية رقم (4) لسنة 2001، جريدة الوقائع الفلسطينية، ع38، سبتمبر 2001.
- _____، قانون رقم (1) لسنة 1996 بشأن تمليك الطبقات والشقق والمحللات، جريدة الوقائع الفلسطينية، ع11، فبراير 1996، ص22.
- سرور، محمد شكري. موجز أصول الإثبات. دار النهضة العربية، 2009.
- _____ . موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري. دار النهضة العربية، 2000.
- السنهوري، عبد الرزاق. الوسيط في شرح القانون المدني. منشأة المعارف، 2004.
- سوار، محمد وحيد الدين. الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية والحقوق المشتقة من حق الملكية. مكتبة دار الثقافة، 1995.
- _____ . حق الملكية في ذاته في القانون المدني. دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2019.
- العاني، فرحان. قسمة المهايأة في القانون المدني الأردني. رسالة ماجستير، جامعة آل البيت، الفرق، الأردن، 2018.
- العبيدي، علي هادي. العقود المسماة - البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين. دار الثقافة، ط6، 2012.
- _____ . الوجيز في شرح القانون المدني - الحقوق العينية. ط11، دار الثقافة، 2014.
- العجمي، عبد الله. "أحكام المهايأة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الكويتي"، مجلة الدراسات العربية، مج2، ع26، كلية دار العلوم، جامعة المنيا، (2012)
- العربي، بلحاج. الوسيط في شرح الحقوق العينية. ط2، دار الثقافة، 2016.
- عمران، مازن زايد جميل. القسمة الرضائية في العقار دراسة مقارنة. رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، 2008.
- عيسة، حسين. الوجيز في الحقوق العينية الأصلية. فلسطين، 2019.
- الفضل، منذر والفتلاوي، صاحب. شرح القانون المدني الأردني - العقود المسماة. ط2، دار الثقافة، عمان، 1995.
- محمد، محمود عبد الرحمن. الحقوق العينية الأصلية. القاهرة، دار النهضة العربية.
- المصري، نعيم. "قسمة المهايأة في الفقه الإسلامي"، مجلة الجامعة الإسلامية للدراسات الإسلامية، مج19، ع1، عمادة البحث العلمي

والدراسات العليا، الجامعة الإسلامية، غزة، (2011).

ملا علو، ندى سالم حمدون. "مفهوم المهايأة وتكيفها"، مجلة الرافدين للحقوق، مج 11، ع 42 (2009).
المملكة الأردنية الهاشمية، قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953، المجلة الرسمية، الملحق رقم 1140، بتاريخ
1953/4/16 م.

المنصور، أنيس. شرح أحكام قانون البنات الأردني. إسرائ للنشر والتوزيع، عمان، 2013.
هيكل، أحمد وجمال، عبد الرحمن. الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية. 1998-1997.

ثانياً: الأجنبية

References:

‘Al-‘ubaydī, ‘Alī Hādī. *al- wajīz fī sharḥ al-qānūn al- madanī: al- ḥuqūq al- ‘aynīyah*, (in Arabic), edition 11, dār al-thaqāfah, ‘ammān

Abu al-khīr, ‘Abd al-samī ‘ ‘Abd al-wahhāb. *al- wajīz fī sharḥ qānūn al-ithbāt*, (in Arabic), al-qāhirah, without publisher, 2006.

Al- ‘ajamī, ‘Abd allah. *aḥkām al-muhāya ‘ah, fī al-fiqh al-islāmī wa al- qānūn al-madanī al- kuwaytī*, (in Arabic), *majallah al-dirāsāt al- ‘arabīyah*, vol2, issue 26, jami ‘ah al-minyā- kullīyah dār al- ‘ulūm, 2012.

Al- ‘arabī, Bilḥaj. *al-wasīf fī sharḥ al-ḥuqūq al- ‘aynīyah*, (in Arabic), edition 2, dār al-thaqāfah, 2016.

Al- faḍl, Mundhir wa Al-fatlāwī, Šāhib. *sharḥ al-qānūn al-madanī al-urdunī : al- ‘uqūd al-musammāh*, (in Arabic), edition 2, ‘ammān, dār al- thaqāfah, 1995.

Al- jbūrī, Yāsīn. *al- wajīz fī sharḥ al-qānūn al- madanī al- urdunī, part 1, mašādir al- ḥaqq al- shakḥšī*, (in Arabic), dār al-thaqāfah li al- nashr wa al-tawzī ‘, ‘ammān, 2011.

Al-ānī, Farḥān. *qismah al-muhāya ‘ah fī al-qānūn al- madanī al- urdunī*, (in Arabic), master degree, jami ‘ah al- al-bayt, al-mafraq, 2018.

Al-ḥanafī, ‘Abd allah. *al-ikhtiyār li ta ‘līl al-mukhtār*, (in Arabic), vol. 1, part 2, dār al-kutub al- ‘ilmīyah, bayrūt, 1998.

al-masrī, Na ‘īm. *qismah al- muhāya ‘ah fī al- fiqh al- islāmī*, (in Arabic), *majallah al- dirāsāt al- islāmīyah*, vol 19, issue 1, al- jāmi ‘ah al-islāmīyah bi ghazzah, ‘amādah al- baḥth al- ‘ilmī wa al- dirāsāt al- ‘ulyā, 2011.

Al-sanḥūrī, ‘Abd al-razzāq. *al-wasīf fī sharḥ al- alqānūn al-madanī*, (in Arabic), mansha ‘ah al- ma ‘arīf, 2004.

Al-takrūrī, Uḥmān. *sharḥ qānūn al-ba‘yīnāt fī al-mawād al-madanīyah wa al-tijārīyah*, (in Arabic), dār al-fīkr, 2013.

Al-‘ubaydī, ‘Alī Hādī. *al- ‘uqūd al-musammāh: al- bay ‘ wa al- tījār wa qānūn al-mālikīn wa al-musta ‘jirīn*, (in Arabic), dār al-thaqāfah, ‘ammān, edition 6, 2012.

Ayasah, Ḥusayn. *al-wajīz fī al-ḥuqūq al-‘aynīyah al-aṣṭalīyah* (in Arabic), edition 1, filstīn, dūn nāshir, 2019.

Bāz, Salīm Rustum. *sharḥ al-majallah*, (in Arabic), edition 3, dār al- ‘ilm li al-jamī ‘, bayrūt 1998.

Bāzyān, Fāris Marwān Naṣūḥ. *ḥuqūq wa iltizāmāt mālikī al-tabaqāt wa al-shuqaq fī al-qānūn al-filistīnī*, (in Arabic), master degree, jami ‘ah al-najāḥ, , manshūrāt kullīyah al-qānūn, 2015.

Dawwās, Amīn wa Dudīn, Maḥmūd. *‘aqd albay ‘ fī majallah al-aḥkām al-adlīyah*, (in Arabic), manshūrāt al-ma ‘had al-qaḍā ‘ al-filistīnī, 2013.

Ḥamārshah, Fātiḥ. *al- buyū ‘ al- ‘aqārīyah wa atharuhā ‘alā tashjī ‘ al-istithmār*, (in Arabic), master degree, al-jāmi ‘ah al- ‘arabīyah al- amrīkīyah, 2021, (unpublished).

Ḥammād, Dir ‘. *al-naẓarīyah al- ‘āmmah li al-iltizāmāt, part 2, aḥkām al- iltizām*, (in Arabic), maktabah al-sanḥūrī, bayrūt, 2016.

- Ḥaydar, ‘Alī. *durar al-ḥukkām sharḥ majallah al-’aḥkām*, (in Arabic), vol 1, ‘ammān, dār al-thaqāfah, 2010.
- Haykal, Aḥmad wa Jamāl, ‘abd al-raḥmān. *al-ḥuqūq al-‘aynīyah al-aṣḥāyah, ḥaqq al-mulkīyah*, (in Arabic), without publisher, 1997-1998.
- Ibrāhīm, Jallā Muḥammad wa Hammūd, Abd al- ‘azīz Mursī. *mabādi’ al-ithbāt fī al-mawād al-madanīyah wa al-tijārīyah*, (in Arabic), without publisher, 2009.
- Imrān, Māzin Zāyid Jamīl. *al- qismah al-rizd’iyah fī al-‘aqār dirāsah muqāanah*, (in Arabic), master degree, jāmi ‘ah al-najāh al-waṭanīyah, 2008.
- Jabr, Sa’īd sulaymān. *al-ūqūd al-musammāh (al-bay’ wa al-’ijār)*, (in Arabic), dār al-naḥdah al-arabīyah, 2011.
- Mansūr, Anīs. *sharḥ aḥkām qānū al-baṭīnāt al-urdunī*, (in Arabic), istithrā’ li al-nashr wa al-tawzī’, ‘ammān, 2013.
- Muḥammad, Maḥmūd ‘Abd al-raḥmān. *al-ḥuqūq al- ‘aynīyah al-aṣḥāyah: part1, al- kitāb al- ‘awwal: aḥkām ḥaqq al-mulkīyah*, (in Arabic), al- qāhirah, dār al-naḥdah al- arabīyah, without publication date.
- Mullah, Nadā Sālīm Ḥamdūn. mafhūm al- muḥāya ‘ah watakyīfuhā, (in Arabic), *majallah al-rāfidīn li al-ḥuqūq*, vol 11, issue 42, 2009.
- Siwār, Muḥammad Waḥīd Al-dīn. *al-ḥuqūq al- ‘aynīyah al-aṣḥāyah: asbāb kasb al- mulkīyah wa al- ḥuqūq al-mushtaqqah min ḥaqq al-mulkīyah*, (in Arabic), maktabah dār al- thaqāfah, 1995.
- . *ḥaqq al- mulkīyah fī dhatih fī al- qānūn al-madanī*, (in Arabic), dār al- thaqāfah, ammān, 2019.
- Srūr, Muḥammad Shukrī. *mūjaz tanzīm ḥaqq al-mulkīyah fī al-qānūn al-madanī al-maṣrī*, (in Arabic), dār al-naḥdah al- arabīyah, 2000.
- . *mūjaz uṣūl al-ithbāt*, (in Arabic), dār al-naḥdah al- arabīyah, 2009-2010.