

رهن الشريك لحصته الشائعة في عقار رهنا رسميا

الأستاذ : عقوني محمد

أستاذ مساعد "أ" قسم الحقوق - كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة المسيلة

Résumé:

Cet article présente un jugement d'agissement juridique pour l'exploitation et l'utilisation de type particulier de propriété individuelle est la propriété connue, et sur un type spécifique de l'argent connu est le bien-fonds connu, par le classification de l'hypothèque officiel par de partenaire individuel sur sa part ordinaire dans l'immeuble, et cette étude a relevé que le législateur rendre la disposition de partenaire dans sa part connue par son hypothèque un hypothèque officiel, un agi correctement au motif qu'il a agi en avoir, ainsi qu'il est efficace entre les deux parties ou en face les autres partenaires, mais le problème est de savoir si l'entrée en vigueur des contrats établis pour ce droit après la fin de l'affaire connue et le procédure de partage des biens s'il a conduit souvent à l'instabilité d'agissement, parce que le partenaire peut considérer par une part après la division de non immeuble qui fait l'objet d'un hypothèque de la part connue en elle.

المخلص:

يعرض في هذا المقال حكم تصرف قانوني لإستغلال و الإنتفاع بنوع خاص من الملكية الفردية وهي الملكية الشائعة، و على نوع محدد من المال الشائع وهو العقار الشائع، عن طريق ترتيب رهن رسمي من طرف الشريك منفردا على حصته الشائعة في عقار، وقد كشفت هذه الدراسة أن المشرع جعل تصرف الشريك في حصته الشائعة برهنها رهنا رسميا تصرف صحيح على اعتبار أنه تصرف فيما يملك، و بالتالي يكون نافذا بين طرفيه أو في مواجهة باقي الشركاء، إلا أن الإشكال يكون إذا استمر نفاذ العقود المنشأة لهذا الحق بعد إنتهاء حالة الشيوع و إجراء قسمة العقار إذ يؤدي ذلك غالبا إلى عدم استقرار التصرف، لأن الشريك قد يختص بنصيب بعد القسمة غير العقار الذي رهن حصة شائعة فيه.

مقدمة :

إن الملكية العقارية إما أن تكون ملكية فردية أو تكون ملكية مشاعة ، إذ بعد أن كانت البشرية تعيش في مشاعية مطلقة وملكية جماعية ، انتقلت إلى الأفراد بظهور فكرة الملكية الفردية أو المفززة ، وبالرغم من الانتقال إلى فترة الملكية المفززة والتي أصبحت تمثل الأصل ، غير أن الملكية الشائعة أو الشيوع بقي موجودا ، وإن أضحي يمثل الإستثناء ورغم ذلك فإن المال ، وخاصة العقار الشائع منتشر بكثرة في بلادنا ، وهو يتوافر في الغالب نتيجة الميراث . والشيوع حالة كما يتحقق في الملكية فإنه يتحقق في الحقوق العينية وربما هذا ما جعل المشرع لم يكن دقيقا عند تناوله لمفهوم الشيوع ، فوضع تعريفا له يقتصر على الملكية ، لأنها أكثر الحقوق شيوعا وأهمها.^[1]

وهذا النوع من الملكية ، ورغم أنها ليست بالنظام المفيد اقتصاديا ، فلا يمكن الحلول دون وجودها وإن كانت حالة الشيوع فيها مؤقتة ، غير أنها قد تطول في كثير من الحالات وباعتبار أنها متواجدة ومنتشرة في بلادنا كما ذكرنا سالفا ، فهي تشكل وعاء عقاري لا يستهان به ، يمكن أن يكون له دور اقتصادي مهم من خلال استغلاله والانتفاع به ، و من بين التصرفات المهمة التي يلجأ إليها الشركاء للانتفاع بالعقار الشائع رهنه رهنا رسميا ، وهذا التصرف قد يصدر من جميع الشركاء في حالة اتفاقهم ، كما قد يصدر من أغلبية الشركاء ، إذا كانت هناك أسباب قوية تبرره مع حفظ حق الأقلية في هذه الحالة ، غير أن مجال دراستنا في هذا المقال ينحصر في التصرف الذي يرتبه الشريك في الشيوع منفردا برهن حصته الشائعة في عقار رهنا رسميا قصد الانتفاع بها.

و سف نعمل على تبيان حكم هذا التصرف أثناء وبعد فترة الشيوع ، ولهذا فإن الإشكالية التي يثيرها الموضوع هي: ما حكم رهن الشريك لحصته الشائعة في العقار رهنا رسميا ؟ وما هي الآثار المترتبة عنه ؟

و عليه تتطرق في هذا المقال إلى حكم رهن الشريك لحصته الشائعة رهنا رسميا ، ثم نتعرض إلى مصير الرهن قبل وبعد قسمة العقار الشائع .

أولا :حكم رهن الشريك حصته رهنا رسميا

الرهن الرسمي كما نص عليه المشرع الجزائري في القانون المدني من الحقوق العينية التبعية والتي تشمل أيضا حق الرهن الحيازي وحق التخصيص وحق الإمتياز ، ويطلق على هذه الحقوق تسمية التأمينات العينية ، لما لها من أهمية في ضمان حقوق الدائن ، لذلك سيكون من المفيد معرفة مدى صحة هذه التصرف إذا كانت واردا على الحصة الشائعة.

كل شريك يملك حصته الشائعة في المال ملكية تامة ، ولذلك فإنه يستطيع التصرف فيها بأي تصرف فله أن يرهنها ويصبح رهنه صحيحا نافذا.^[2]

لأن الشريك تصرف في حدود حقه ، ولا يصح القول بوجود توقف الرهن على نتيجة القسمة لأن طبيعة الرهن الرسمي لا تشتط الحيازة لنفاذه ضد الغير ، وعليه فإن رهن الحصة الشائعة هو تصرف صحيح ونافذ في حق جميع الشركاء ، فإذا باع هذا الشريك حصته الشائعة إلى مشتر فإن ملكية الحصة تنتقل إلى هذا الأخير مثقلة بالرهن [3] .

وسوف نرى مصير التصرف المرتب للرهن الرسمي على الحصة الشائعة قبل وبعد إجراء القسمة.

ثانيا : مصير الرهن قبل القسمة

إن مصير الرهن مرتبط بمصير الشيوخ ، فإذا ما بقي الشيوخ قائما و حل أجل الدين المضمون بالرهن فإن الدائن المرتين يستطيع أن ينفذ على حصة الشريك المرهونة [4] ، وتباع بالمزاد العلني لاستفاء حقه جبرا على صاحبها ، ويحل الراسي عليه المزداد محل الشريك الراهن ، فيصبح مالكا على الشيوخ مع سائر الشركاء [5] ، ولا يمكن بأي حال حرمان الدائن المرتين من هذا الحق بمقولة وجوب انتظار نتيجة القسمة ، كما أنه لا يوجد نص يمنع من التنفيذ على الحصة الشائعة ويوجب إفرازها قبل التنفيذ عليها.

في حين اختلف الفقه في إعطاء حق الدائن المرتين طلب إبطال الرهن لوقوعه في غلط في الحالة التي يعتقد فيها أن المدين الراهن يملك العقار المرهون ملكية مفترزة ، ثم تبين بعد ذلك أنه يملك على الشيوخ.

فيتجه بعض الفقهاء إلى أنه لا يحق للدائن المرتين أن يطلب إبطال عقد الرهن في هذه الحالة ، وذلك لأن ما جاء به نص المادة 2/714 من القانون المدني الجزائري هو متعلق فقط بالتصرفات المنصبة على الحصة المفترزة بقولها: "...وإذا كان التصرف منصبا على جزء مفترز من المال الشائع.....وللمتصرف إليه الحق في إبطال التصرف إذا كان مجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفترزة". حيث أن المشرع أعطى الحق في إبطال التصرف عند وقوعه على جزء مفترز ، فيكون الدائن المرتين قد وقع في غلط ، ولا يجوز القياس على ذلك في التصرف الوارد على حصة شائعة.

في حين ذهب البعض الآخر بإعطاء الحق للدائن في طلب إبطال عقد الرهن الرسمي في حالة وقوعه في غلط واعتقاد أن الحصة مفترزة وليست شائعة ، ويبررون هذا الحكم على أساس أن المادة المذكورة وإن كانت تنص على مبدأ الحلول العيني ، غير أن المشرع لم يقصد الإغفال والخروج عن حكم القواعد العامة المتعلقة بالغلط [6] .

ومما سبق يتضح أن الرأي الأول أعطى لحكمه تبريرا أقوى من غيره ، لأن نص المادة 714 من القانون المدني الجزائري ، جاء فيه الحق في طلب الغلط قاصرا على التصرف في جزء مفرز حين وقوع الدائن المرتهن في غلط ، ولا يجوز تطبيق نفس الأحكام على التصرف في حصة شائعة ، بالإضافة إلى أن المشرع قد حرص على حماية حق الدائن المرتهن بإمكانية الحصول على حقه (دينه) من التنفيذ على الحصة الشائعة وبيعها.

ثالثا: مصير الرهن بعد القسمة

لا شك أن البقاء في الشيوخ أمر غير مرغوب فيه لكثرة ما ينشئه من متاعب ومشاكل و خلافات بين الشركاء المشتاعين ، لذلك كان الأصل أن الشريك لا يمكن أن يجبر على البقاء في الشيوخ [7]. ولهذا فإنه في كثير من الأحيان قد لا يحل أجل الدين المضمون بالرهن الرسي إلا بعد انتهاء حالة الشيوخ وإتمام القسمة قبل أن ينفذ الدائن المرتهن بحقه على الحصة المرهونة ، وفي هذه الحالة الشريك الراهن قد يختص بجزء مفرز في العقار نفسه يعادل الحصة المرهونة ، أو يختص بالعقار كله أو بعقار آخر غير الذي رهنه ابتداء ، وقد يحدث أن يختص ببعض المنقولات ، وسوف نأتي إلى ذكر مصير الرهن الرسي في كل الإفتراضات بأكثر تفصيل فيما يلي:

1- عندما يختص الشريك بجزء مفرز من نفس العقار الذي رهن حصة شائعة فيه.

فإذا وقع في نصيب المدين الراهن بعد القسمة جزء مفرزا مساويا للحصة الشائعة المرهونة ، فإنه ينتقل الرهن إلى هذا الجزء الذي يختص به المدين الراهن بعد إجراء القسمة ، وبذلك يصبح محل الحق مفرزا بعدما كان شائعا [8].

ولقد اختلف الفقهاء في أساس هذا الإنتقال ، هل هو الحلول العيني ، أم هو مجرد أثر طبيعي للقسمة.

ويتجه أغلبية الفقه الى أن الصواب أقرب لما أخذ به الرأي الأول القائل بأن أساس انتقال الرهن إلى الجزء المفرز هو الأثر الطبيعي للقسمة ، وذلك لأن تطبيقات نظرية الحلول العيني تستلزم حلول شيء محل شيء آخر ، في حين نجد أن عملية الإستبدال لا تتحقق في هذه الحالة ، بل ما حدث هو أن القسمة أدت إلى إفراز حصة الشريك الراهن ، ومن ثم تركز حق الدائن المرتهن على هذا الجزء ، ولم يحل محلها بعدما كان واردا عليها وهي شائعة قبل القسمة ، ومما يظهر يتضح أن ذلك راجع لأثر القسمة ذاتها وليس تجسيدها لتطبيقات نظرية الحلول العيني.

2- عندما يختص الشريك بكامل العقار الذي رهن حصة شائعة فيه.

اختلف الفقه في هذه الحالة بين من يرى أنه من الممكن أن ينصرف الرهن إلى كل العقار الذي اختص به الشريك الراهن بعد القسمة ، وبين من يرى أن حق الدائن المرتهن يقتصر على ما يعادل الحصة الشائعة والتي رهننت ابتداء .

1-2- الرأي القائل بشمول الرهن لكل العقار:^[9]

إن الرهن ينتقل إلى ما آل إلى الراهن المتقاسم ، سواء كان العقار كله ، أو جزء مفرزا تزيد قيمته على قيمة الحصة الشائعة المرهونة .

يرى أصحاب هذا القول أن الرهن الذي كان منصبا على حصة شائعة في عقار ، وبعد انتهاء حالة الشيوع ووقوع كل العقار في نصيب الشريك الراهن ، فإن الرهن يمتد ليشمل كل العقار حتى ولو لم يكن هناك اتفاق مسبق بين العاقدين على ذلك ، ويبررون ما ذهبوا إليه على أساس أنه بعد أن يختص الشريك بالعقار الواقع عليه الرهن لا يمكن تصور وجود حصة شائعة على ملكية مفرزة صاحبها شخص واحد لا أكثر ، فمن غير المعقول أن يبقى الرهن واردا على حصة شائعة في العقار بعد انتهاء حالة الشيوع^[10] .

كما أنه في حالة ما إذا حل أجل الدين ، وقام الدائن المرتهن بالتنفيذ على الحصة الشائعة ببيعها بالمزاد العلني ، فهل من الممكن أن يعتبر الراسي عليه المزاد شريكا مع الراهن ؟ مع العلم أن الشيوع لا ينشأ بحكم قضائي .

2-2- الرأي القائل بأن الرهن لا يشمل إلا الحصة المرهونة الشائعة:^[11]

إذا وقع في نصيب الراهن بعد القسمة جزء يزيد على الحصة الشائعة المرهونة ، أو وقع في نصيبه العقار الشائع كله ، فإن حق الدائن المرتهن يظل واردا على حصة شائعة من العقار الذي آل للراهن تساوي الحصة التي كانت محلا للرهن .

يعتقد أغلب الفقهاء أن الرهن لا يشمل إلا الحصة المرهونة شائعة دون أن يمتد إلى كل العقار المرهون .

ويبررون ما ذهبوا إليه بالقول أن امتداد الرهن إلى كل العقار قد يؤدي إلى الإضرار بباقي دائني الراهن دون وجه حق في حالة ما وجدوا^[12] ، بالإضافة إلى أنه يؤدي إلى الإضرار بالراهن نفسه في حالة ما إذا أراد أن يرهن القدر المتبقي من العقار دون وجه حق .

ونعرض المثال التالي لاستيعاب ما ذكرناه أكثر ، فإذا افترضنا أن هناك شخصا يملك النصف على الشيوع في كل من قطعة أرض ومنزل قيمة كل منهما 100 مليون سنتيم ، قام برهن

حصته الشائعة في الأرض وقيمتها 50 مليون سنتيم ضمانا لدين يقدر بـ 80 مليون سنتيم ، وبعد انتهاء حالة الشيوخ وإجراء القسمة ، اختص الشريك الراهن بقطعة الأرض كلها دون المنزل .

فإذا عملنا بالرأي القائل بامتداد الرهن إلى قطعة الأرض كلها ، فإن ذلك يرجع بالضرر لدائني الراهن الذين اعتمدوا فيما أولوه لمديتهم من ائتمان على ما يملكه في المنزل ملكية خالية من الرهن ، وفي المقابل فإنه يستفيد الدائن المرتهن إذ يتمكن عند حلول أجل الوفاء بالدين والتنفيذ على الأرض المرهونة ببيعها من الحصول على دينه كاملا بالتقدم على غيره ، في حين أنه لو نفذ على الحصه الشائعة قبل القسمة لما تقدم إلا على قيمة هذه الحصه المرهونة فقط وهو 50 مليون سنتيم .

نعتقد أن ما اتجه إليه أغلب الفقهاء في الإقتراض الأخير أكثر صوابا ، حيث أن الرهن بوروده على قدر من العقار يعادل الحصه الشائعة المرهونة ابتداء يحمي حق الدائن المرتهن بضمان حقه من جهة كما يحمي مصالح غيره من دائني الراهن وحق الراهن نفسه إذا أراد أن يرهن القدر الباقي من العقار من جهة أخرى .

3- عند اختصاص الشريك الراهن بعقار آخر غير الذي رهنه .

قد يرهن الشريك حصته الشائعة في عقار معين موجود داخل مجموع من المال يحتوي على عدة عقارات ، وبعد إجراء القسمة لا يقع في نصيب الشريك الراهن العقار المرهون ولا جزء منه ، وإنما يختص بعقار آخر ، أو جزء مفرز من عقار غير الذي رهن فيه حصه شائعة .

وقد نص المشرع الجزائري على هذه الحالة ، وبين حكمها في نص المادة 2/890 من القانون المدني الجزائري بقوله : " وإذا رهن أحد الشركاء حصته الشائعة في العقار أو جزء مفرزا من هذا العقار ثم وقع في نصيبه عند القسمة أعيان غير التي رهنها انتقل الرهن بمرتبته إلى الأعيان المخصصة له بقدر يعادل قيمة العقار الذي كان مرهونا في الأصل وبيّن هذا القدر بأمر على عريضة ، ويقوم الدائن المرتهن بإجراء قيد جديد يبين فيه القدر الذي انتقل إليه الرهن خلال تسعين يوما من الوقت الذي يخطره فيه أي ذي شأن بتسجيل القسمة ، ولا يضر انتقال الرهن على هذا الوجه برهن صدر من جميع الشركاء ولا بإمتياز المتقاسمين ."

ويتضح أن نص المادة وتطبيقا لمبدأ الحلول العيني أقر انتقال الرهن إلى قدر من هذه الأعيان يعادل قيمة العقار الذي كان مرهونا في الأصل ، حيث يحل حق الدائن المرتهن على العقار الذي يختص به الشريك الراهن بمقتضى القسمة محل العقار الذي رهن ابتداء^[13] ، وقد يسر المشرع كثيرا في هذا الحكم وجعل حدا للأثار السلبية التي قد تنتج عن هذا التصرف بعد القسمة ، " وهو حكم معقول فهو يوفق بين مصلحتين معتبرتين ، الأولى مصلحة المتقاسم الذي اختص بالجزء الذي ورد الرهن ابتداء على حصه منه في أن يخلص له هذا الجزء خاليا من الرهن ، والمصلحة الثانية هي

مصلحة الدائن المرتهن الذي ينبغي ألا يهدر حقه الذي نشأ صحيحا في حدود سلطة الراهن ، وأساسه الفني هو الحلول العيني ^[14] .

وبذلك فإنه إذا اختص الشريك الراهن بعقارات أخرى غير التي رهن ، انتقل الرهن بمرتبته إلى قدر من هذه العقارات تعادل قيمة الحصبة التي كانت مرهونة ابتداء ^[15] .

ولولم تتجسد تطبيقات فكرة الحلول العيني لا اعتبر أن الرهن الصادر من الشريك على العقار الذي لم يختص به تصرف صادر من غير مالك ، لأنه يعتبر أنه لم يكن مالكا لهذا العقار بآدى الأمر وبذلك يكون هذا التصرف قابلا للإبطال ، ولا ينفذ في حق المالك الذي وقع في نصيبه العقار المرهون ، أما العقار الآخر الذي اختص به الشريك الراهن فيعتبر أنه لم يسبق رهنه من هذا الشريك . وبذلك لا ينتقل الرهن إلى هذا العقار ^[16] .

4- عند اختصاص الشريك الراهن بمنقولات.

إذا اختص الشريك الراهن بعد القسمة لا بالعقار المرهون ، ولا بعقار آخر يحل محله بل بمنقول ، فقد انقسم الفقه في حكم مصير الرهن الرسمي بعد القسمة إلى اتجاهين:

4-1-الاتجاه الأول: ^[17] ، يرى أن الدائن المرتهن يفقد حق رهنه على العقار المرهون ، لأنه وقع في نصيب شريك لم يرهنه ، وكذلك لا ينتقل رهنه الرسمي إلى المنقول الذي وقع في نصيب الشريك الراهن لأن المنقول لا يصلح أن يكون محلا للرهن الرسمي ، وعلى ذلك يفقد الدائن المرتهن حقه في الرهن نتيجة للقسمة.

وقد تبني أغلب الفقهاء هذا الرأي ، حيث يرون أنه لا يمكن القول بالحلول العيني في هذا المقام ، لأن ما اختص به المدين الراهن غير قابل للرهن الرسمي الذي لا يرد إلا على العقارات ، وبذلك فإن الدائن المرتهن يفقد حقه في الرهن بزواله بعد القسمة ^[18] .

4-2-الاتجاه الثاني: ^[19] : يرى أن الرهن في هذه الحالة ينتقل إلى هذه المنقولات ، ولكنه يتحول إلى رهن حيازي ، لأن الرهن الرسمي لا يرد على المنقولات.

ويبرر هذا الإتجاه إلى ما ذهب إليه بأن مقتضيات العدالة تلزم قياس هذه الحالة بما نص عليه المشرع في المادة 890 من القانون المدني الجزائري ، حيث أنه في حالة اختصاص الشريك بأعيان أخرى غير التي رهنها ، وإعمالا بتطبيق فكرة الحلول العيني ، يكون من حق الدائن المرتهن إذا كان دينه مستحق الأداء أن يبيع المنقول وفق اتخاذ الإجراءات القانونية المنصوص عليها ، ويستوفي حقه من ثمنها بالأولوية ، كما له أن يطلب قضائيا حيازة المنقول أو تسليمه لعدل يحوزه وفقا لأحكام الرهن الحيازي ^[20] .

رغم ما ذهب إليه الرأي الأخير من تبرير مهم ، وهو حماية وضمآن حق الدائن المرتهن من خلال تحول الرهن الرسمي إلى رهن حيازي حتى يرد على ما اختص به المدين الراهن من منقولات ، غير أن التحول لا يمكن أن نعتبره تطبيقا لفكرة الحلول التي نظمها الشارع لأن الحلول العيني يجسد انتقال الحق من محل إلى آخر ، ولا يغير في طبيعة الحق ذاته ، ولأن الرهن الرسمي يختلف عن طبيعة الرهن الحيازي ، ولا يوجد ما يؤسس هذا الانتقال في النصوص التشريعية ، فإن الأقرب إلى الصواب ترجيح ما ذهب إليه بعض الفقهاء في أن الدائن المرتهن يفقد حقه في الرهن بزواله بعد القسمة ، كما يتضح جليا أنه يوجد فراع قانوني لأن المشرع لم يحدد مصير الرهن الرسمي في هذا الإفتراض ، مما يلزم الرجوع إلى الأحكام العامة ، غير أنه حتى لا يفقد الدائن المرتهن حقه لعدم وروده على منقول ، ولإعطاء ضمان أكثر لأصحاب الحقوق وتحقيق العدالة ، كان على المشرع أن ينص على انتقال حق الدائن المرتهن إلى كل ما يقع في نصيب المدين الراهن أيا كانت طبيعته و لو تحول الرهن الرسمي إلى رهن حيازي ، وبذلك يعطي الضمان الكافي لحق الدائن المرتهن ، و السند القانوني لهذا التحول باعتباره حالة استثنائية ، وهذا ما نصح به بعض رجال الفقه.

الخاتمة

رهن الشريك لحصته الشائعة في عقار هو تصرف صحيح ونافذ في حق جميع الشركاء ، غير أن الإشكال يكون إذا استمر نفاذ العقود المنشأة لهذه الحق بعد انتهاء حالة الشيوغ وإجراء القسمة ، إذ يؤدي ذلك غالبا إلى عدم استقرار التصرف . ورغم محاولة المشرع في العمل على حماية هذه التصرفات بعد القسمة ، غير أنه لم ينظمها تنظيما كاملا شاملا لكل الإفتراضات التي تنجر عن القسمة ، فالتقاسم قد يحصل على نفس الجزء المتصرف فيه ، كما أنه قد يختص بجزء آخر من نفس العقار المتصرف فيه ، بالإضافة إلى أنه قد يختص بكل العقار المتصرف في حصة شائعة فيه ، كما قد يقع في نصيبه عقار آخر غير الذي تصرف فيه ، ويمكن أيضا أن يختص بمنقول أو مبلغ من النقود ، فكان على المشرع أن ينظم حكم هذه التصرفات في جميع الإحتمالات المذكورة ، غير أنه لم ينص بهذا الخصوص سوى على المادة 890 من القانون المدني الجزائري ، التي تنظم مصير الرهن الرسمي بعد إجراء القسمة و اختصاص الشريك الراهن بأعيان أخرى غير التي رهنا ، حيث أقر تطبيق نظرية الحلول العيني من خلال حلول الرهن على العقار المختص به الراهن محل حصته الشائعة المرهونة ، وحدد المشرع الإجراءات المتبعة في هذا الحلول ، وقد جاء بهذا الحكم على اعتبار أن الغرض من الرهن هنا هو المقابل النقدي للشئ المرهون .

في حين كان على المشرع مثلما عمل على حماية الرهن الرسمي في الحالة المذكورة أن ينص على حلول حق الدائن المرتهن إلى كل ما يقع في نصيب المدين الراهن ، أيا كانت طبيعته ، حتى لا يفقد

الدائن المرتهن حقه لعدم وردوه على المنقول أو المبلغ من النقود ، وبذلك إعطاء ضمان أكبر لأصحاب الحقوق من أجل التشجيع على الانتقال والاستغلال الأحسن للعقار الشائع.

الهوامش:

- 1- محمد عزمي البكري ، " في القانون المدني ، حق الملكية المواد من 874 / 825 " المجلد الخامس عشر ، محمود للنشر والتوزيع ، مصر ، 2005 ، ص 6.
- 2- ALEX WEILL , « Droit Civil , les Biens » , Deuxième Edition Dalloz , France 1974 , P 181.
- 3- رمضان أبو السعود ، " التأمينات الشخصية والعينية " ، دار الجامعة الجديدة ، مصر 2005 ، ص 222.
- 4- زهدي يكن ، " الملكية والحقوق العينية الأصلية علما وعملا " ، الطبعة الثانية منشورات المكتبة العصرية ، لبنان ، (بدون سنة الطباعة) ، ص 153.
- 5- إسماعيل إبراهيم الزيايدي ، " التنفيذ العقاري " ، مطابع روز اليوسف الجديدة ، (دون ذكر دار و بلد النشر) ، 1997 ، ص 52.
- 6- جمال خليل النشار ، " تصرفات الشريك في المال الشائع وأثره على حقوق الشركاء " دار الجامعة الجديدة للنشر ، مصر ، 2000 ، ص 93.
- 7-GHAOUTI BENMELHA , « le Droit Patrimonial Algérien de la Famille » Office National des Publications Universitaires, Alger, 1995, P 107.
- 8- محمد عزمي البكري ، المرجع السابق ، ص 37.
- 9- همام محمد محمود زهران ، " التأمينات العينية والشخصية " ، دار المطبوعات الجامعية مصر 1997 ، ص 116.
- 10- جمال خليل النشار ، المرجع السابق ، ص 95.
- 11- سمير عبد السيد تناغو ، " التأمينات الشخصية والعينية " ، منشأة المعارف ، مصر 1996 ، ص 195.
- 12- سمير عبد السيد تناغو ، المرجع نفسه ، ص 195.
- 13- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، " الوسيط في شرح القانون المدني ، التأمينات الشخصية والعينية " الجزء العاشر والأخير ، منشأة المعارف ، مصر ، 2004 ، المرجع السابق ، ص 264.
- 14- محمد عزمي البكري ، المرجع السابق ، ص 36.
- 15- نبيل إبراهيم سعد ، " التأمينات العينية " ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، مصر ، 2005 ، المرجع السابق ، ص 72.
- 16- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص 264.
- 17- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع نفسه ، ص 265.
- 18- محمد عزمي البكري ، المرجع السابق ، ص 40.
- 19- نبيل إبراهيم سعد ، المرجع السابق ، ص 73.
- 20- جمال خليل النشار ، المرجع السابق ، ص 112.