

إدارة وحفظ المال الشائع

دراسة قانونية- قضائية

د. رعد مقداد محمود
جامعة تكريت / كلية القانون

المقدمة:

المال الشائع كان وما يزال من ابرز المواضيع التي شغلت بال الإنسان منذ القدم وحتى الآن حيث عرفها الإنسان منذ أن خلقه الله سبحانه وتعالى واسكنه الأرض والأصل في الملكية أن تكون خاصة لشخص واحد ينفرد بها وله حق أدارتها والانتفاع بشكل مباشر دون أن يراقبه أحد لأنها تعود له بشكل خاص ومنفرد وله كامل الحرية فيها وبشكل قانوني، لكن قد يرد استثناء على هذا المال فيتملكه اكثر من فرد على وجه الشيوخ وعند ذلك يسمى بالمال الشائع، لمقصود بالمال الشائع هو تعدد الأفراد لشيء واحد دون أن يحدد أو يخصص لكل منهم جزء مادي يستقل به أي فرد يملك حصة شائعة في هذا المال.

والأصل في نشوء هذا المال الشائع هو الأثر وذلك عند تحقق وفاة الموروث وتوفر الأركان والشروط الصحيحة للميراث، وقد تنشأ حالة الشيوخ بطريق آخر وهو شراء عقار من قبل أكثر من شخص فيصبحون مالكين على وجه الشيوخ، وقد يأتي هذا المال عن طريق الاستيلاء كما لو استولى عدة أشخاص على مال لا يملكه أحد، وقد يأتي هذا المال عن طريق الالتصاق أو الشفعة.

وعلى هذا فإن إدارة المال الشائع كثيرة الوقوع في الحياة اليومية وقد تظهر مشاكل ومنازعات كثيرة تخص إدارة هذا المال وحفظه وأستغلاله وقسمته وإلى آخره من التصرفات القانونية، فتكون حرية المالك هنا مقيدة ببقية الشركاء. وأهمية هذا الموضوع دفعتني لأتناوله بالبحث، خاصة وأنه تقام أمام المحاكم دعاوى كثيرة من هذا القبيل لفض المنازعات التي تحصل بين أطراف الدعوى من إدارة وحفظ وصيانة ونفقات وقسمة المال

الشائع. ولخصوصية الموضوع وأهميته ومن أجل الألامام به بشكل كامل وتوضيح كل جزئية فيه، أرتأينا قسمته الى ثلاثة مباحث وكما يأتي.

المبحث الأول: إدارة المال الشائع

المبحث الثاني: حفظ المال الشائع

المبحث الأول

إدارة المال الشائع

نقصد بإدارة المال الشائع، أعمال الإدارة المعتادة وغير المعتادة التي يباشرها الشركاء في المل الشائع.

والاصل في أعمال ادارة المال الشائع ان تكون من قبل الشركاء مجتمعين مالم يوجد اتفاق بخلاف ذلك وهذا ما جاءت به المادة (١٠٦٤) من القانون المدني العراقي بقولها: " ١- تكون ادارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين مالم يوجد اتفاق يخالف ذلك "، فأن اتفق الشركاء على ترتيب أو تنظيم صحيح يجب أن يكون هذا التنظيم أو الترتيب هو النافذ بينهم فيجب عليهم أن يلتزموا باتباعه بالشكل المرسوم سواء كانت الأعمال أعمال ادارة معتاده أو أعمال غير المعتاده^(١).

وأهم ما يعترض الشركاء في ادارة المال الشائع هو تحديد من يقوم بهذه الأعمال فقد يختلف هؤلاء الشركاء ولا يتوصلون الى طريقة تؤدي الى الاستعمال والاستغلال الصحيح للمال الشائع ومن ثم تكون النتيجة تعطيلية، ولذلك أختلفت أحكام الإدارة المعتادة للمال الشائع عن أحكام أدارته غير المعتادة.

وقد تناول المشرع العراقي أحكام الأعتيادية للمال الشائع في المواد (١٠٦٤ -

١٠٦٨) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.

وأستنادا الى ذلك فأننا سنقسم هذا المبحث الى المطلبين الأتبيين:

المطلب الأول: أعمال الإدارة المعتادة

المطلب الثاني: أعمال الإدارة غير المعتادة

المطلب الأول

أعمال الإدارة المعتادة

يقصد بأعمال الإدارة المعتادة تلك الاعمال التي لا تتطلب على تغييرات اساسية في الغرض الذي اعدت له العين المشاعة وتتمثل في الاستعمال والاستغلال والحفظ والصيانة^(٢)، وكذلك أجارة المال الشائع لمدته لا تزيد على ثلاث سنوات^(٣).

الاصل في ادارة المال الشائع هو اجماع اراء الشركاء أستنادا إلى الفقرة الأولى من المادة (١٠٦٤) من القانون المدني العراقي والتي تنص على أنه " ١- تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين، مالم يوجد اتفاق يخالف ذلك ".

ونرى أن عبارة (مالم يوجد اتفاق يخالف ذلك)، كانت زيادة لامبرر لها ذلك أن المشرع العراقي عاد ونص في الفقرة الثانية من المادة (١٠٦٤) من القانون المدني على طريقة إدارة المال الشائع ومدى سلطة الأغلبية في ذلك وموقف الأقلية وطريقة تعيين مدير لإدارة المال الشائع، فكان من الأجدي حذف هذه العبارة، وبناء على ذلك فأنا نقترح على المشرع العراقي إعادة صياغة نص الفقرة الأولى من المادة (١٠٦٤) من القانون المدني لتصبح بعد الصياغة على النحو الاتي: (١- تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين).

أما اذا لم يتفق الشركاء جميعاً على القيام بعمل من هذه الاعمال المشار اليها اعلاه واستقر على ذلك رأي الأغلبية من الشركاء وحسب الحصص فيكون هذا العمل ملزماً لجميع الشركاء بما فيهم الأقلية المخالفة. وللأغلبية بمقتضى ذلك ان يتولوا بانفسهم او بواسطة مدير يختارونه ادارة المال الشائع وهذا المدير يكون نائباً عن بقية الشركاء حتى الذين لم يوافقوا على اختياره وهذا مانصت عليه المادة (١٠٦٤) من القانون المدني العراقي بقولها "٢- وما يستقر عليه رأي اصحاب القدر الاكبر من الحصص في اعمال الادارة المعتادة يكون ملزماً للجميع حتى الأقلية التي خالفت هذا الرأي فان لم تكن ثمة اغلبية فللمحكمة بناء على طلب احد الشركاء ان تتخذ من الاجراءات ما تقتضيه الضرورة ولها ان تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع وللأغلبية ايضاً ان تختار مديراً وان تحدد مدى سلطة في الادارة ".

وللشريك الذي يملك أغلبية الحصص تولي أعمال الإدارة المعتادة للمال الشائع، وأن خالفته في ذلك الأقلية، فالشريك المؤجر صاحب القدر الأكبر من الحصص في الدار المملوكة على الشيوع له الحق في طلب التخلية بعد انتهاء مدة الإيجار لكي يتخذ الدار المطالب بها سكنى له، وله أيضاً طلب تخلية المحلات المؤجرة للأغراض الصناعية والتجارية بموجب القانون رقم (٢٥) لسنة ١٩٩٦ بشرط عدم الاضرار ببقية الشركاء^(٤). وقد قضت محكمة التمييز العراقية بهذا الاتجاه بقولها: " للشريك الذي يملك حصة تزيد على ٥٠% من حصص بقية الشركاء ان يقوم باستعمال واستغلال المال الشائع ولو خالفت الاقلية في ذلك ولو قامت دعوى عدم التعرض وهذا الشريك قد اجر المأجور"^(٥).

وبهذا الاتجاه أيضاً أخذت محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية بقولها "وجد ان القرار غير صحيح ومخالف للقانون لأن المدعية لا تملك القدر الكافي الأكبر من اسهم العقار فليس لها حق الأنفراد باقامة الدعوى دون انضمام الشريك الآخر لأن حق الادارة من حق جميع الشركاء وعند عدم فوز الأغلبية فلأي شريك حق مراجعة المحكمة لتعيين مدير للمال الشائع وهو ما استند عليه قضاء هذه المحكمة لذلك فان على محكمة الموضوع تكلف المدعية باكمال الخصومة من خلال طلب ادخال الشريك الآخر شخصاً ثالثاً الى جانبها ودفع الرسم القانوني وفي حالة امتناعها تقضي برد الدعوى دون الأخلال بحقها بتعيين مدير للمال الشائع لذلك قرر نقض الحكم المميز"^(٦)، وقرارات أخرى صادرة عن ذات المحكمة في نفس الاتجاه^(٧).

أما اذا لم يتفق الشركاء أو من يملكون الأغلبية من الحصص على تعيين مدير لإدارة المال الشائع، جاز للمحكمة أن تعين عند الحاجة مديراً لإدارة المال الشائع أستناداً للمادة (١٠٦٤) من القانون المدني العراقي، أي ان الأمر الصادر من المحكمة بتعيين مدير للمال الشائع بموجب المادة (١٠٦٤) من القانون المدني يكون الغرض منه ادارة المال الشائع والمحافظة عليه دون المساس باصل الحق الذي يحتمل ان يكون محلاً للنزاع^(٨).

إدارة وحفظ المال الشائع (دراسة قانونية- قضائية)

د. رعد مقداد محمود

وفي هذا الاتجاه تقول محكمة أستئناف بغداد بصفتها التمييزية " أنه كان على المحكمة ان تقرر تعيين مدير للمال الشائع سواء من بين الشركاء اذا توافرت اغلبية على اختيار الشريك للادارة وأن تتولى المحكمة تعيين المدير حتى لو كان ذلك من غير الشركاء"^(٩).

وبتصورنا أنه كان من الأجدر بالمشرع العراقي تقييد حق المحكمة بتعيين مدير لأدارة المال الشائع بكونه من الشركاء حصراً، فالمديرالشريك يكون أحرص على المال الشائع بأعتباره يدير مالا له حصة فيه، على عكس المدير غير الشريك الذي لارتبطه أية علاقة بالمال الذي يديره، كما أن تحديد أجر معين لمدير أدارة المال الشائع من قبل المحكمة أو الشركاء يشكل عنصر ايجابي بأتجاه تحسين نوعية الأدارة، فضلا عن أنه يعد وكيلا عن باقي الشركاء في أدارة المال الشائع وبذلك يستحق أجرا عن أعمال الوكالة التي يقوم بها لمصلحة باقي الشركاء.

وأستنادا ألى ذلك فأننا نقترح تعديل نص الفقرة الثانية من المادة (١٠٦٤) من القانون المدني العراقي لتصبح الصياغة بعد التعديل على النحو الآتي: (٢- ومايستقر عليه رأي أصحاب القدر الأكبر من الحصص في أعمال الأدارة المعتادة يكون ملزما للجميع حتى الأقلية التي خالفت هذا الرأي فأن لم تكن ثمة أغلبية فللمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء أن تتخذ من الأجراءات ماتقتضيه الضرورة ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع من الشركاء مقابل أجر تحدده وللأغلبية أيضا أن تختار مديرا وأن تحدد أجره ومدى سلطته في الأدارة).

وتعيين مدير لأدارة المال الشائع هو من أختصاص القضاء العادي وليس القضاء المستعجل، أذ تنتظر

محاكم البداة في هذه الدعاوى بدرجة أخيرة وبرسم مقطوع^(١٠)، ومدة الطعن بهذا القرار بطريق التمييز هي ثلاثون يوم أمام محكمة التمييز، وعشرة أيام أمام محكمة الأستئناف بصفتها التمييزية^(١١).

وهذا مأتجهت اليه محكمة التمييز العراقية بقولها: " أن مدير المال الشائع تطبيقاً للمادة (١٠٦٤) مدني يعين بصورة دائمية وهو يقبض وارداته ويوزعها على

اصحاب الحصص فيه ولا يعزل الا بدعوى بعد قيام الاسباب المبررة لعزله وعليه فان طلب تعيين مدير ادارة المال الشائع هو من اختصاص القضاء العادي وليس من اختصاص القضاء المستعجل وعلى هذا الاساس فان مدة الطعن ثلاثون يوماً لذا تقرر تصديق القرار المميز^(١٢).

ونرى أن مدة عشرة أيام للطعن في الأحكام الصادرة في الدعاوى الخاصة بإدارة المال الشائع أمام محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية والمقررة في المادة (٢٠٤) من قانون المرافعات المدنية العراقي غير كافية بسبب الظروف الأمنية المتردية التي يمر بها بلدنا، فضلاً عن صعوبة المواصلات، مما يستلزم منح الوقت الكافي لأطراف الدعوى للطعن في الأحكام الصادرة في هذا الصدد.

وأستناداً إلى ذلك فأنا نقترح على المشرع العراقي تعديل نص المادة (٢٠٤) من قانون المرافعات المدنية لتصبح بعد الصياغة على النحو الآتي: (مدة الطعن بطريق التمييز ثلاثون يوماً لأحكام محاكم البداية والاستئناف وعشرين يوماً لأحكام محاكم البداية والمحاكم الشرعية وذلك مع مراعاة ما تنص عليه المادتان (٢١٦، ١٧٢) ومراعاة المدد الأخرى المنصوص عليها في القوانين الخاصة).

وقد حددت المادة (١٠٦٤) من القانون المدني طرق تعيين مدير لإدارة المال الشائع، ومن ثم فإنه لا يحق للشريك طلب الاذن من محكمة البداية بتعيينه مديراً لإدارة المال الشائع.

وبهذا الاتجاه قضت محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية بقولها: "... فليس للمدعي ان يطلب تعيينه مديراً لإدارة المال الشائع وانما على المحكمة ان يكون المدعون جميع الشركاء والمدعى عليهم الشركاء الذين ينازعونهم في هذا التعيين لذلك فان طلب الاذن واجب الرد اصلاً وعلى طالب تعيين مدير ادارة المال الشائع اقامة الدعوى مجدداً أو تكييفها وفقاً للقانون لذا قرر نقض القرار^(١٣).

أما إذا تولى احد الشركاء ادارة المال الشائع - وأن لم يكن يملك أغلبية الحصص - دون اعتراض من بقية الشركاء رغم علمهم بذلك فإنه يعتبر في هذه الحالة وكياً عنهم، فإذا أجر أحد الشركاء في المال الشائع ما يملكونه على الشيوع وقبض

إدارة وحفظ المال الشائع (دراسة قانونية- قضائية)

د. رعد مقداد محمود

بدلات الأيجار ويعلم بقية الشركاء ودون معارضة تحريرية منهم فلا يجوز لهؤلاء الشركاء المطالبة بأجر المثل عن الفترة السابقة، بل لهم المطالبة بالأجر المسمى في العقد لان سكوتهم وعدم استعمالهم خيار الاجازة او النقص خلال ثلاثة اشهر تعد اجازة منهم استناداً لأحكام المادة (١٣٦) من القانون المدني العراقي^(١٤).

أما اذا اعترض جميع الشركاء او من يمثل منهم اغلبية الحصص على العمل الذي انفرد به الشريك والذي يعد من اعمال الادار المعتادة فأن هذا العمل لا ينفذ بحقهم، ويكون لهم مثلاً اذا كان العمل الذي أنفرد به الشريك هو الأيجار طلب فسخ عقد الأيجار وأخراج المستأجر من المأجور وإدارة المال الشائع على اساس عدم نفاذ عقد الأيجار بحقهم^(١٥).

والسبب في ذلك بنظرنا أن حق الشريك في ادارة المال الشائع يماثل في حقيقته حقوق بقية الشركاء فلا بد من اجماع كافة الشركاء على على تعيين من يدير المال الشائع وتوليته مديراً له، لأن الاصل في الادارة أنها من حق الشركاء مجتمعين.

وأذا كان لأصحاب القدر الاكبر من الحصص (وليس اصحاب القدر الاكبر في العدد من الشركاء) الحق في تحديد الوجه الذي يدار به المال الشائع، فإنه لا يحق لباقي الشركاء الاعتراض على هذه الادارة مادامت هذه الادارة تحقق مصلحة جميع الشركاء الأ اذا كانت الاغلبية قد تعسفت في استعمال حقها في الادارة.

وقد أخذت محكمة استئناف بغداد/ الرصافة بهذا الاتجاه بقولها: " ان تعيين المدعية مديرة لادارة المال الشائع عليها ان تلتزم باحكام القانون المدني النافذ وان تراعي تحقيق مصلحة الشركاء جميعهم وان القرار المطلوب تصحيحه تبين انه صحيح وموافق للقانون وخال من أي خطأ يستوجب التصحيح فقرر رد طلب التصحيح..."^(١٦).

ويجب على الشريك الذي يتولى الادارة بصفته مديراً للمال الشائع ان يعتني به عناية الرجل المعتاد في الحفاظ عليه وان يضع نصب عينيه يقظة ضميره وبصره^(١٧).

ولم يشر القانون المدني الى وجوب توافر صفة معينة في من يعين مديراً لادارة المال الشائع، ومن ثم كون مدير ادارة المال الشائع موظف في الدولة لايتعارض مع واجبات وظيفته، وهذا ما قضت به محكمة استئناف بغداد بصفقتها التمييزية بقولها: "ولأن

المميز عليها طالبة الأذن تملك الحصص الأكبر من المال الشائع وان تعيينها مديرة لإدارة المال الشائع لا يتعارض مع كونها معلمة او موظفة في الدولة لأن الموظف غير ممنوع من ادارة ماله لذلك قرر تصديق الحكم المميز ورد الاعتراضات التمييزية^(١٨).

ونلاحظ مما أطلعنا عليه من قرارات قضائية أن المحاكم قد درجت على أن يكون الطلب المنصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة (١٠٦٤) من القانون المدني العراقي والخاص بتعيين مدير لإدارة المال الشائع بدعوى مقدمة من أحد الشركاء، وكذلك الحال بالنسبة لعزله بعد قيام الأسباب المبررة لذلك، وحسنا فعل القضاء العراقي بموقفه هذا متفاديا بذلك أغفال المشرع العراقي والنقص الموجود في القانون المدني في هذا الصدد.

وأستنادا ألى ذلك فأننا نقترح على المشرع العراقي إضافة فقرة ثالثة للمادة (١٠٦٤) من القانون المدني العراقي لبيان طريقة تعيين وعزل مدير لإدارة المال الشائع في حالة طلب أحد الشركاء ذلك من المحكمة، ونقترح أن تكون الصياغة الصياغة على النحو الآتي: (٣. تعيين وعزل مدير لإدارة المال الشائع من قبل المحكمة لا يكون إلا بدعوى من أحد الشركاء بعد توفر الأسباب المبررة لذلك).

المطلب الثاني

أعمال الإدارة غير المعتادة

يقصد بأعمال الإدارة غير المعتادة الأعمال التي من شأنها ادخال تعديلات اساسية او تغييرات جوهرية في الغرض الذي اعد له المال الشائع لتحسين الانتفاع به كتحويل مطعم الى مقهى لجعله اصلح للاستغلال^(١٩).

والأصل في ذلك هو عدم جواز قيام احد الشركاء بأي عمل يخرج المال المشاع عما هو مخصص له حتى لو عاد ذلك بالنفع على سائر الشركاء كتحويل الأرض الى بناء، ومنزل السكنى الى مقهى^(٢٠)، فقد أوجب المشرع العراقي ان يجري ذلك بأذن من المحكمة بعد تقديم طلب بذلك من اصحاب القدر الأكبر من الحصص، أذ نصت المادة (١٠٦٥) من القانون المدني العراقي على أنه: "١- للشركاء اصحاب القدر الأكبر في

إدارة وحفظ المال الشائع (دراسة قانونية- قضائية)

د. رعد مقداد محمود

الحصص ان يدخلوا بأذن من المحكمة في سبيل تحسين الانتفاع بالمال الشائع من التغييرات الاساسية والتعديل في الغرض الذي اعد له المال ما يخرج عن حدود الادارة المعتادة، ٢- وللمحكمة ان تقرر ماتراه مناسباً من الأجراءات ولها بوجه خاص ان تأمر بأعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن له الوفاء بما قد يستحق تعويضات".

فالشركاء الذين لهم الاغلبية في الحصص والذين يملكون اكثر من نصف المال الشائع سواء كانوا اشخاص عدة او شخصا واحدا ان يدخل ما يراه مناسباً من التعديلات الاساسية في سبيل الأنتفاع بالمال الشائع، لكن المشرع العراقي أشرتط قبل القيام بهذه التعديلات او التغييرات الحصول على اذن من محكمة البداة التي يقع العقار ضمن اختصاصها المكاني ومن ثم يستطيع هؤلاء الشركاء القيام بهذه الأعمال الضرورية لأدارة المال الشائع بتعديله او تحسينه.

وأستنادا الى ذات المادة فأن للمحكمة التي تعطي الأذن بالتعديلات او التغييرات في الغرض الذي اعد له المال الشائع حق تقرير ما تراه مناسباً من الاجراءات ولها بوجه خاص ان تأمر باعطاء الأقلية المخالفة كفالة تضمن لهم الوفاء بما قد يستحق لهم من تعويضات^(٢١).

وللأقلية المخالفة في هذه الحالة الحق في الأعتراض على الأذن الصادر من المحكمة وطلب أبطاله، وللمحكمة أن تقرر أبطال الأذن أو الأصرار عليه وتأييده أو تعديله حسب ماتراه مناسباً^(٢٢).

والملاحظ أن المشرع العراقي قد ساوى بين الأغلبية اللازمة لادارة المال الشائع ادارة معتادة وبين الأغلبية اللازمة لادارته ادارة غير معتادة، لكنه جعل قرار الأغلبية في القيام بأعمال الادارة غير المعتادة مقيدا "بضرورة الحصول مسبقا على اذن من المحكمة.

أما المشرع المصري فقد أجاز للشركاء الذين يملكون على الاقل ثلاثة ارباع المال الشائع ان يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الاساسية والتعديل في الغرض الذي اعد له دونما أية حاجة الى أذن من المحكمة، الا ان للأقلية حق التظلم الى المحكمة المختصة خلال شهرين من وقت الاعلان، أذ نصت الفقرة

الأولى من المادة (٨٢٩) من القانون المدني المصري على أنه: " ١- للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة، على أن يعلنوا قراراتهم الى باقي الشركاء. ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع الى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان" (٢٣).

وباعتقادنا بأن المشرع العراقي كان الأوفر حظاً في تناوله لأحكام الإدارة غير المعتادة، إذ لم يكن متشدداً بحرمان أصحاب القدر الأكبر من الحصص من القيام بأعمال الإدارة غير المعتادة والمفيدة لتحسين المال الشائع ألا بعد استئذان المحكمة وذلك حماية للأقلية من سوء نية الأغلبية، كما أنه لم يكن متساهلاً في ذلك، إذ أخذ بالأعتبار حق الأقلية فأجاز للمحكمة أن تأمر بأعطاء المخالف من الشركاء كفالة لضمان ما قد يستحق له من تعويضات. أي أن المشرع العراقي اعطى ضماناً أقوى من الضمان الذي أعطاه المشرع المصري للمحافظة على حقوق بقية الشركاء وضمن لهم مقاضاة شريكهم. وقد تبنت محكمة التمييز العراقية هذا الاتجاه بقولها " اذا أحدث الشريك بناء على الملك المشترك بموافقة الشركاء رجع عليهم بما صرف بنسبة الأجنبي المتجاوز ويحق للشركاء طلب قلع البناء او تمسحاً للقلع اذا كان قصراً بالأرض (١١١٩) مدني فأن ازيل شيوع العقار بيعاً وتملك الشركاء قيمة البناء قائماً فيكونون بذلك قد رضوا ببقاء الأبنية وعليهم في هذه الحال ان يردوا للشريك قيمة البناء الذي أحدثه باعتباره مستحقاً للقلع" (٢٤).

المبحث الثاني

حفظ المال الشائع

يقصد بحفظ المال الشائع الأعمال اللازمة لصيانته وحفظه من التلف والهلاك كالترميمات الضرورية وجني الثمار قبيل فوات موعد جنيها والأعمال والاجراءات القانونية اللازمة للمحافظة على الحق نفسه^(٢٥).

وحفظ المال الشائع حق لكل شريك، أذ نصت المادة (١٠٦٦) من القانون المدني العراقي على أن " لكل شريك في الشيوخ الحق في ان يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء، حتى لو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء "، فلكل شريك ولو بدون موافقة بقية الشركاء اتخاذ ما يلزم لحفظ المال الشائع كأن ينفق عليه ما يلزم للترميمات الضرورية وجني الثمار ورفع دعاوي الحيازة ضد المعترض أو الغاصب وقطع التقادم الساري لمصلحة شخص اجنبي ودفع الضرائب والرسوم المستحقة وغير ذلك من الأعمال والأجراءات التي من شأنها المحافظة على المال الشائع، والشريك عند قيامه بهذه الاعمال يعتبر اصيلاً عن نفسه ونائباً عن باقي الشركاء وله الرجوع عليهم بما يصيبهم من النفقات ولا يعتبر متبرعاً لأنتقاء نية التبرع لقيام مصلحة له في هذا التصرف^(٢٦).

ويذهب جانب من الفقه المصري الى أن الشريك عند قيامه بأعمال الحفظ يعد أصيلاً عن نفسه ووكيلاً عن باقي الشركاء اذا لم يعترض احد منهم على عمله فيرجع عليهم بدعوى الوكالة، أما اذا تمت اعمال الحفظ دون علم باقي الشركاء أعتبر الشريك القائم بأعمال الحفظ فضولياً بالنسبة اليهم، ذلك أن الفضالة تتحقق وأن كان الفضولي قد تولى شأن غيره في اثناء توليه شأناً لنفسه، فيرجع عليهم بدعوى الفضالة، أما اذا اعترض باقي الشركاء وقام الشريك بأعمال الحفظ بالرغم من اعتراضهم فإنه يرجع عليهم بدعوى الاثراء بلا سبب لانتقاء نية التبرع لديه ولوجود مصلحة له في هذا التصرف^(٢٧).

وقد أخذت بهذا الاتجاه محكمة التمييز العراقية بقولها "وجد ان المدعى عليه- المميز- أقر بأن المدعي هو الذي يقوم بتعمير البستان والصرف عليها وفي إدارة البستان وأما موضوع السياج فأن المدعي هو الذي قام ببنائه وأنه تعهد له بدفع ما يصيبه من كلفة البناء فيكون المميز بهذه الأقوال قد علم بتولي المدعي إدارة البستان دون اعتراض

منه كشريك لذا يعتبر المدعي وكيلًا عن المدعى عليه في صرف المصاريف التي طالبه بها كما ان المصاريف من خلال الكشف الذي أجرته المحكمة كان لحفظ البستان من سقي اشجارها وتسميدها ورفاس أرضها ولكل شريك في الشيوخ ان يقوم بها بغير موافقة باقي الشركاء لذا تقرر تصديق الحكم المميز^(٢٨)، وقرارات أخرى عن ذات المحكمة بنفس الاتجاه^(٢٩).

وتنص المادة (١٠٦٧) من القانون المدني على ان "نفقات ادارة المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة من الشيوخ او المقررة على المال يتحملها كل الشركاء كل بقدر حصته"، فاذا قام أحد الشركاء بدفع هذه النفقات كان له الرجوع على الآخرين بما دفعه كل حسب حصته في المال الشائع، فالتزام الشريك في المال الشائع بتحمل التكاليف والنفقات الناتجة عن الشيوخ هو التزام عيني سببه الاشتراك في ملكية العين المشاعة^(٣٠)، فاذا كان الشركاء يشتركون في الحصول على منافع الشيء في المال الشائع كل بقدر حصته فمن الطبيعي ان يشتركوا كذلك في تحمل نفقات ادارته والمحافظة عليه سواء انفقت هذه النفقات باتفاق الشركاء جميعاً او باذن من المحكمة^(٣١).

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز بتحمل الشركاء نفقات حفظ المال الشائع بقولها "ان المدعي محق بمطالبة شركائه المدعى عليهم بالقدر مما صرفه على المعمل المشترك والديون التي كانت لابد من تسديدها لاستمرار عمل المعمل فكان على المحكمة ان تجنح في التوصل الى ما يستحقه المدعي في تكاليف الطرفين بأنتخاب خبير أو أكثر والاستعانة برأيهم في ذلك لأن المدعي يدعي بأن له نصف المعمل عملاً بحكم المواد (١٠٦٦، ١٠٦٧) مدني"^(٣٢).

اما ترميم المال الشائع وعمارته فقد حكته المادة (١٠٦٨) من القانون المدني بقولها " ١- اذا احتاج الملك الشائع الى ترميم او عمارة يعمره اصحابه بالأشتراك على قدر حصصهم ٢- اذا كان بعض الشركاء غائباً او أبى بعضهم الترميم او التعمير ورغب بعضهم فيه جاز للراغب ان يقوم بالترميم او التعمير بأذن من المحكمة ويرجع على شركائه بقدر حصصهم".

إدارة وحفظ المال الشائع (دراسة قانونية- قضائية)

د. رعد مقداد محمود

فأعمال الترميم أو التعمير تكون على أصحاب الملك الشائع كل بقدر حصته أيضاً أما إذا رغب أحدهم بالقيام بها ورفض باقي الشركاء فللراغب ان يقوم بها بأذن من المحكمة المختصة وله الرجوع على الشركاء الآخرين بالنفقات التي صرفها بقدر حصة كل شريك في المال الشائع، ولا يحق له الرجوع على بقية الشركاء بما أنفقه على المال الشائع إذا قام بهذا العمل دون أذن شركائه الآخرين أو دون حصوله على إذن من المحكمة المختصة، إذ يعد متبرعا في هذه الحالة^(٣٣).

وإذا كان القانون قد الزم الشركاء بقبول الترميم أو التعمير الا انه لم يلقي عليهم مثل هذا الالتزام بالنسبة لاعادة البناء، إذ نصت المادة (١٠٦٩) من القانون المدني على أنه " إذا انهدمت العين الشائعة كلياً وأراد بعض الشركاء عمارتها وأبى الآخرون فلا يجبر الأبى على العمارة "، ومن ثم فأذا قام بعضهم باعادة البناء دون موافقة الآخرين عدّ متبرعاً ولا رجوع له عليهم بشيء^(٣٤).

وبتصورنا فأن هذا النص يشكل عائقاً أمام أستثمار المال الشائع وهو ماينعكس سلباً على الحياة الأقتصادية، فالشركاء الذين يرغبون بأعادة البناء سوف لن يتمكنو من ذلك طالما كان الشركاء الآخرين يرفضون ذلك، والا عدوا متبرعين، وكان الأجدر بالمشرع العراقي عدم فسخ المجال للأبى من الشركاء بعرقلة الراغب منهم في أعادة البناء بغية أعادة أستثمار المال الشائع والأنتفاع به.

ونرى أنه في حالة أصرار بعض الشركاء على رفض أعادة البناء، أن يجيز المشرع أعادة البناء للراغب في ذلك من الشركاء عن طريق أستحصال الأذن بذلك من المحكمة المختصة، وأن يرجع الشريك الذي أعاد البناء على الشركاء الأبيين بقدر حصصهم في المال الشائع وذلك بأستيفاءها مما يعود عليهم من منافع تتحقق بمناسبة أستغلال المال الشائع بعد أعادة بناءه.

وأستناداً ألى ذلك فأننا نقترح على المشرع العراقي أعادة صياغة نص المادة (١٠٦٩) من القانون المدني، لتصبح الصياغة بعد التعديل على النحو الآتي: (إذا انهدمت العين الشائعة كلياً وأراد بعض الشركاء عمارتها وأبى الآخرون، جاز للراغب أن

يقوم بأعادة البناء بأذن من المحكمة ويرجع على شركائه بقدر حصصهم، على أن يستوفيهما مما يتحقق لهم من منفعة من أستغلال المال الشائع بعد أعادة بناءه).

الخاتمة:

بعد أن انهينا بحثنا هذا أرتأينا أن نضمن الخاتمة أهم مل توصلنا إليه من نتائج توصلنا إليها من خلال البحث، وتوصيات أقترحناها على المشرع العراقي، وكالاتي:

النتائج:

١. تعد إدارة المال الشائع من أهم المعوقات التي تواجه الشركاء في أستغلال المال الشائع والأنتفاع به بالشكل الأمثل، وهو مايؤثر سلبا على الحياة الأقتصادية.
٢. كثرة الدعاوى القضائية المرفوعة أمام المحاكم بسبب عدم أتفاق الشركاء على طريقة معينة لأدارة المال الشائع، أو تجاوز بعض الشركاء لحدود صلاحياتهم.
٣. لا يشترط توافر صفة معينة فيمن يعين مديرا لأدارة المال الشائع، كما لا يشترط أن يكون من الشركاء حصرا، بل يجوز أن يكون من غيرهم أيضا اذا أجمع الشركاء على ذلك أو أتفقوا عليه بالأغلبية، أو تم تعيينه من قبل المحكمة.
٤. يعد من يدير المال الشائع وكيفا عن الشركاء في الأدارة، ومن ثم فإنه يستحق أجرا عن أعمال الوكالة التي قوم بها لمصلحة الشركاء، وهو ماأغفله الشرع العراقي ولم يتطرق اليه.
٥. أن تعيين مدير لأدارة المال الشائع من قبل المحكمة لا يتم ألابدعوى من قبل أحد الشركاء، ومن ثم فإن عزله لايجوز أن يتم ألابدعوى أيضا بعد قيام الأسباب المبررة لذلك، وهو مالم يتطرق اليه المشرع العراقي
٦. ساوى المشرع العراقي بين الأغلبية اللازمة لأدارة المال الشائع ادارة معتادة وبين الأغلبية اللازمة لأدارته ادارة غير معتادة، لكنه جعل قرار الأغلبية في القيام بأعمال الادارة غير المعتادة مقيدا بضرورة الحصول مسبقا على اذن من المحكمة.

إدارة وحفظ المال الشائع (دراسة قانونية- قضائية)

د. رعد مقداد محمود

٧. أن عدم الزام الشركاء في المال الشائع بقبول إعادة بنائه يشكل عائقاً يعالجه المشرع العراقي باتجاه رغبة أحد الشركاء بأعادة بنائه بغية أستثماره مجدداً.

التوصيات:

١. نقترح على المشرع العراقي إعادة صياغة نص الفقرة الأولى من المادة (١٠٦٤) من القانون المدني لتصبح بعد الصياغة على النحو الآتي: (١- تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين).
٢. نقترح تعديل نص الفقرة الثانية من المادة (١٠٦٤) من القانون المدني العراقي لتصبح الصياغة بعد التعديل على النحو الآتي: (٢- وما يستقر عليه رأي أصحاب القدر الأكبر من الحصص في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزماً للجميع حتى الأقلية التي خالفت هذا الرأي فإن لم تكن ثمة أغلبية فللمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء أن تتخذ من الإجراءات ماتقضيها الضرورة ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع من الشركاء مقابل أجر تحدده وللأغلبية أيضاً أن تختار مديراً وأن تحدد أجره ومدى سلطته في الإدارة).
٣. نقترح على المشرع العراقي تعديل نص المادة (٢٠٤) من قانون المرافعات المدنية لتصبح بعد الصياغة على النحو الآتي (مدة الطعن بطريق التمييز ثلاثون يوماً لأحكام محاكم البدءة والأستئناف وعشرين يوماً لأحكام محاكم البدءة والمحاكم الشرعية وذلك مع مراعاة ما تنص عليه المادتان (٢١٦، ١٧٢) ومراعاة المدد الأخرى المنصوص عليها في القوانين الخاصة).
٤. نقترح على المشرع العراقي إعادة صياغة نص المادة (١٠٦٩) من القانون المدني، لتصبح الصياغة بعد التعديل على النحو الآتي (إذا اندمت العين الشائعة كلياً وأراد بعض الشركاء عمارتها وأبى الآخرون، جاز للراغب أن يقوم بأعادة البناء بأذن من المحكمة ويرجع على شركائه بقدر حصصهم، على أن يستوفوها مما يتحقق لهم من منفعة من أستغلال المال الشائع بعد إعادة بناءه).

٥. نقترح على المشرع العراقي إضافة فقرة ثالثة للمادة (١٠٦٤) من القانون المدني العراقي، ونقترح أن تكون الصياغة الصياغة على النحو الآتي: (٣- تعيين وعزل مدير لأدارة المال الشائع من قبل المحكمة لا يكون الأ بدعوى من أحد الشركاء بعد توفر الأسباب المبررة لذلك).

الهوامش

١. د. عبد المنعم فرج الصدة- حق الملكية - ط ٢ - ١٩٦٤ - مصر - ص ١٩٢
٢. د. عبد المنعم فرج الصدة - المصدر السابق - ص ١٩٣
٣. د. غازي عبد الرحمن ناجي - ملكيه الطوابق والشقق - سلسلة الثقافة القانونية - ج ٤ - بغداد - ص ١٠٥
٤. عدت الفقرة الأولى من المادة (١٠٥) من القانون المدني العراقي الايجار من اعمال الادارة، بقولها " ١- عقود الادارة الصادرة من الوصي في مال الصغير تكون صحيحة نافذة ولو كانت بغبن يسير ويعتبر من عقود الادارة بوجه خاص الايجار اذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات واعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق وايفاء الديون وبيع المحصولات الزراعية وبيع المنقول الذي يسرع اليه التلف والنفقة على الصغير".
٥. قرار محكمة التمييز ذي الرقم ٢٣٢/م/٩٧٤ في ١٩/١١/١٩٧٤ منشور في النشرة القضائية- العدد الرابع - السنة الخامسة- ص ٤٩.
٦. قرار محكمة استئناف بغداد/الكرخ بصفتها التمييزية ذي الرقم ١٩٩/عقار/١٩٩٩ في ٩/١/١٩٩٩ غير منشور
٧. القرار ذي الرقم ٦٥٤ /حقوقيه/٩٩ في ٢٢/٥/١٩٩٩ غير منشور ؛ والقرار ذي الرقم ٥٧/عقار/٩٩ في ٣/١/١٩٩٩؛ والقرار ذي الرقم ٨٨/عقار/٩٩ في ٤/١/١٩٩٩ غير منشور.

إدارة وحفظ المال الشائع (دراسة قانونية- قضائية)

د. رعد مقداد محمود

٨. د. سعيد عبد الكريم مبارك - شرح قانون المدني العراقي /الحقوق العينية الاصلية- ط١- بغداد- ١٩٧٣- ص ٩٦ ؛ الأستاذ محمد طه البشير ود.غني حسون طه- الحقوق العينية الأصلية- بغداد- ١٩٨٢- ص ١٠٨.

٩. قرار محكمة استئناف بغداد/ الكرخ بصفتها التمييزية ذي الرقم ٣١٧/حقوقية/٩٩ في ٩٩/٣/٢٣ غير منشور.

١٠. تنص الفقرة الأولى من المادة (٣٢) من قانون المرافعات المدنية العراقية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ المعدل على أنه " تختص محكمة البداة بنظر كافة الدعاوى التي تزيد قيمتها على خمسمائة دينار، والدعاوى التابعة لرسم مقطوع، والدعاوى غير المقدرة القيمة، وكافة الدعاوى التيلتختص بها محكمة البداة او المحكمة الشرعية. ويكون حكمها بدرجة أولى قابلاً للاستئناف بموجب أحكام المادة (١٨٥) من هذا القانون. وفيما عدا ذلك يكون بدرجة أخيرة قابلاً للتمييز مع مراعاة أحكام القوانين الأخرى".

١١. تنص المادة (٢٠٣) من قانون المرافعات المدنية العراقية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ المعدل على أنه "للخصوم أن يطعنوا تمييزاً لدى محكمة التمييز في الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف او محاكم البداة او المحاكم الشرعية، ولدى محكمة استئناف المنطقة في الأحكام الصادرة من محاكم البداة كافة، وذلك في الأحوال الآتية....."، كما تنص المادة (٢٠٤) منه على أن "مدة الطعن بطريق التمييز ثلاثون يوماً لاحكام محاكم البداة والاستئناف وعشرة ايام لاحكام محاكم البداة والمحاكم الشرعية وذلك مع مراعاة ما تنص عليه المادتان (٢١٦، ١٧٢) ومراعاة المدد الأخرى المنصوص عليها في القوانين الأخرى".

١٢. قرار محكمة التمييز ذي الرقم ٣٤٨/م عقار مستعجل/٧٣ في ٩٩/٣/٥ منشور في النشرة القضائية- العدد الثاني - ١٩٧٣- ص ٢٣.

١٣. قرار محكمة استئناف بغداد/ الكرخ بصفتها التمييزية ذي الرقم ٦٣٧ / حقوقية/ ٩٩ في ٩٩/٥/٢٥ غير منشور.

١٤. تنص المادة (١٦٣) من القانون المدني العراقي على أنه " ٢- ويجب ان يستعمل خيار الأجازة او النقص خلال ثلاثة اشهر فاذا لم يصدر في هذه المدة ما يدل على الرغبة في نقض العقد اعتبر العقد نافذاً " .
١٥. د. حسن كيرة - الموجز في احكام القانون المدني- الحقوق العينية الاصلية - الاسكندرية- ١٩٧٥- ص ١٦٥
١٦. قرار محكمة أستئناف بغداد/الرصافة بصفتها التمييزية ذي الرقم ٩٩/١/١٩٥ في ٢٠/١١/١٩٩٩ غير منشور؛ وقرارات أخرى صادرة عن ذات المحكمة بنفس الاتجاه؛ أنظر القرار ذي الرقم ٩٩/١/٣٦٤ في ١١/١٢/١٩٩٩ غير منشور؛ والقرار ذي الرقم ٩٩/١٣٧٥/حقوقية/٩٩ في ٩/١٠/١٩٩٩ غير منشور.
١٧. عبد الجبار ناجي الملا صالح - مبدأ حسن النية في تنظيم العقود - ط ١- دار الرسالة للطباعة- بغداد- ١٩٧٥- ص ٢٨٨.
١٨. قرار محكمة أستئناف بغداد/الرصافة ذي الرقم ١١٥٨/حقوقية/٩٦ في ١١/١١/١٩٩٦ غير منشور.
١٩. د. حسن كيرة- الحقوق العينية الاصلية - الاسكندرية- ١٩٧٥- ص ١٦٥؛ د. عبد المنعم فرج الصدة- مصدر سابق- ص ١٩٣.
٢٠. د. صلاح الدين الناهي- الوجيز في الحقوق العينية الأصلية- ط ١- بغداد- ١٩٦١- ص ١٢٦.
٢١. الاستاذ محمد طه البشير - محاضرات مسحوبة بالرونق في حق الملكية- بغداد- ١٩٨٠- ص ٥٥.
٢٢. د. سعيد عبد الكريم مبارك- مصدر سابق- ص ١٧.
٢٣. أنظر في موقف المشرع المصري، د. أحمد محمد أبراهيم- القانون المدني معلقا على نصوصه بالأعمال التحضيرية؛ وأحكام القضاء وأراء الفقهاء- ط ١- دار المعارف- مصر- ١٩٦٤- ص ٨٠٢ وما بعدها.
٢٤. قرار محكمة التمييز ذي الرقم ١٨٣/مدنية ثانية- عقار/٩٧٣ في ٢٦/٦/٩٧٣ منشور في النشرة القضائية- العدد الثاني- السنة الرابعة- ص ٣٠.

إدارة وحفظ المال الشائع (دراسة قانونية- قضائية)

د. رعد مقداد محمود

٢٥. د. صلاح الدين الناهي - مصدر سابق - ص ١٣٠.
٢٦. د. سعيد عبد الكريم مبارك - مصدر سابق - ص ٩٨ وما بعدها.
٢٧. د. عبد الرزاق احمد السنهاوري - الوسيط في شرح القانون المدني - ج ٨ - حق الملكية - القاهرة - ١٩٦٧ - ص ٨٠٥.
٢٨. قرار محكمة التمييز ذي الرقم ١٢٥٧/م/٣/٧٤ في ١٩٧٥/١/٢ منشور في مجلة الاحكام العدلية - العدد الاول - السنة السادسة - ص ٦١.
٢٩. قرار محكمة التمييز ذي الرقم ١٣٦٠/م/٢/٩٩٨ في ١٩٩٨/٨/١٩ غير منشور.
٣٠. د. محمد كامل مرسي - الحقوق العينية الاصلية - ج ٢ - القاهرة - ١٩٥١ - ص ١٦٢.
٣١. محمد طه البشير و د. غني حسون طه - المصدر السابق - ص ١٠٧.
٣٢. قرار محكمة التمييز ذي الرقم ٥٠١/مدنية ثانية منقول ١٩٧٣/٣/١٦ في ١٩٧٥/٣/١٦ منشور في مجلة الاحكام العدلية - العدد الاول - السنة السادسة - ص ٥٩.
٣٣. د. حسن علي الذنون - الحقوق العينية الاصلية - بغداد - ١٩٥٤ - ص ٧٥.
٣٤. محمد طه البشير - مصدر سابق - ص ٥٦.

المصادر

الكتب القانونية

١. أحمد محمد أبراهيم - القانون المدني معلقا على نصوصه بالأعمال التحضيرية وأحكام القضاء وأراء الفقهاء - ط ١ - دار المعارف - مصر - ١٩٦٤.
٢. حسن علي الذنون - الحقوق العينية الاصلية - بغداد - ١٩٥٤.
٣. حسن كيرة - الحقوق العينية الاصلية - ج ١ - أحكام حق الملكية - الاسكندرية - ١٩٦٥.
٤. حسن كيرة - الموجز في احكام القانون المدني - الحقوق العينية الاصلية - الاسكندرية - ١٩٧٥.
٥. سعيد عبد الكريم مبارك - شرح قانون المدني العراقي - الحقوق العينية الاصلية - ط ١ - بغداد - ١٩٧٣.

٦. صلاح الدين الناهي - الوجيز في الحقوق العينية الأصلية - ط ١ - بغداد - ١٩٦١.
٧. عبد الجبار ناجي الملا صالح - مبدأ حسن النية في تنظيم العقود - ط ١ - دار الرسالة للطباعة - بغداد - ١٩٧٥.
٨. عبد الرزاق احمد السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - ج ٨ - حق الملكية - القاهرة - ١٩٦٧.
٩. عبد المنعم فرج الصدة - حق الملكية - ط ٢ - ١٩٦٤ - مصر.
١٠. غازي عبد الرحمن ناجي - ملكية الطوابق والشقق - سلسلة الثقافة القانونية - ج ٤ - بغداد.
١١. محمد طه البشير - محاضرات مسحوبة بالرونو في حق الملكية - بغداد - ١٩٨٠.
١٢. محمد طه البشير و غني حسون طه - الحقوق العينية الأصلية - بغداد - ١٩٨٢.
١٣. محمد كامل مرسي - الحقوق العينية الاصلية - ج ٢ - القاهرة - ١٩٥١.

المجلات القضائية:

١. النشرة القضائية - العدد الرابع - السنة الخامسة
٢. النشرة القضائية - العدد الثاني - ١٩٧٣
٣. النشرة القضائية - العدد الثاني - السنة الرابعة
٤. مجلة الاحكام العدلية - العدد الأول - السنة السادسة

القرارات القضائية:

قرارات محكمة التمييز:

١. قرار محكمة التمييز ذي الرقم ٣٤٨/م عقار مستعجل/ ٧٣ في ١٩٧٣/٥/٣ منشور في النشرة القضائية- العدد الثاني- ١٩٧٣.
٢. قرار محكمة التمييز ذي الرقم ١٨٣/مدنية ثانية- عقار/ ٩٧٣ في ٩٧٣/٦/٢٦ منشور في النشرة القضائية- العدد الثاني- السنة الرابعة.
٣. قرار محكمة التمييز ذي الرقم ٢٣٢/م/ ٩٧٤ في ١٩٧٤/١١/١٩ منشور في النشرة القضائية- العدد الرابع- السنة الخامسة.
٤. قرار محكمة التمييز ذي الرقم ١٢٥٧/م/ ٧٤/٣ في ١٩٧٥/١/٢ منشور في مجلة الاحكام العدلية- العدد الاول- السنة السادسة.
٥. قرار محكمة التمييز ذي الرقم ٥٠١/مدنية ثانية منقول/ ١٩٧٣ في ١٩٧٥/٣/١٦ منشور في مجلة الاحكام العدلية - العدد الأول- السنة السادسة.
٦. قرار محكمة التمييز ذي الرقم ١٣٦٠/م/ ٩٩٨/٢ في ١٩٩٨/٨/١٩ غير منشور.

قرارات محاكم الاستئناف:

١. قرار محكمة استئناف بغداد/ الكرخ بصفتها التمييزية ذي الرقم ٥٧/عقار/ ٩٩ في ١٩٩٩/١/٣.
٢. قرار محكمة استئناف بغداد/ الكرخ بصفتها التمييزية ذي الرقم ٨٨/عقار/ ٩٩ في ١٩٩٩/١/٤ غير منشور.
٣. قرار محكمة استئناف بغداد/ الكرخ بصفتها التمييزية ذي الرقم ١٩٩/عقار/ ١٩٩٩ في ١٩٩٩/١/٩ غير منشور.
٤. قرار محكمة استئناف بغداد/ الكرخ بصفتها التمييزية ذي الرقم ٣١٧/حقوقية/ ٩٩ في ٩٩/٣/٢٣ غير منشور.

٥. قرار محكمة أستئناف بغداد/ الكرخ بصفتها التمييزية ذي الرقم ٦٥٤ / حقوقية / ٩٩ في ٢٢/٥/١٩٩٩ غير منشور.
٦. قرار محكمة أستئناف بغداد/ الكرخ بصفتها التمييزية ذي الرقم ٦٣٧ / حقوقية/ ٩٩ في ٢٥/٥/١٩٩٩ غير منشور.
٧. قرار محكمة استئناف بغداد/ الرصافة بصفتها التمييزية ذي الرقم ١٣٧٥ / حقوقية / ٩٩ في ٩/١٠/١٩٩٩ غير منشور.
٨. قرار محكمة أستئناف بغداد/ الرصافة بصفتها التمييزية ذي الرقم ١١٥٨ / حقوقية / ٩٦ في ١١/١١/١٩٩٦ غير منشور.
٩. قرار محكمة أستئناف بغداد/ الرصافة بصفتها التمييزية ذي الرقم ١٩٥ / ٩٩ في ٢٠/١١/١٩٩٩ غير منشور.
١٠. قرار محكمة استئناف بغداد/ الرصافة بصفتها التمييزية ذي الرقم ٣٦٤ / ٩٩ في ١١/١٢/١٩٩٩ غير منشور.

القوانين:

١. القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.
٢. القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.
٣. قانون المرافعات المدنية العراقي رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩.