UAE University Law Journal مجلة جامعة الإمارات للبحوث القانونية

Volume 91
Issue 91 *Year 36, Issue No. 91 July 2022*

Article 3

2022

An analytical Study of Family Ownership According to Law No. (9) of 2020 Regulating Family Ownership in the Emirate of Dubai

Dr. Nasr Aboul Fotouh Farid Hassan
Associate Professor of Civil Law - College of Law, Ajman University, UAE, n.farid@ajman.ac.ae

Follow this and additional works at: https://digitalcommons.aaru.edu.jo/sharia_and_law

Part of the Civil Law Commons

Recommended Citation

Hassan, Dr. Nasr Aboul Fotouh Farid (2022) "An analytical Study of Family Ownership According to Law No. (9) of 2020 Regulating Family Ownership in the Emirate of Dubai," *UAE University Law Journal مجلة جامعة الإمارات للبحوث القانونية*: Vol. 91: Iss. 91, Article 3.
Available at: https://digitalcommons.aaru.edu.jo/sharia_and_law/vol91/iss91/3

This Article is brought to you for free and open access by Arab Journals Platform. It has been accepted for inclusion in UAE University Law Journal مجلة جامعة الإمارات للبحوث القانونية by an authorized editor. The journal is hosted on Digital Commons, an Elsevier platform. For more information, please contact rakan@aaru.edu.jo, marah@aaru.edu.jo, u.murad@aaru.edu.jo.

An analytical Study of Family Ownership According to Law No. (9) of 2020 Regulating Family Ownership in the Emirate of Dubai

Cover Page Footnote

د. نصـر أبو الفتـوح فريـد حسن أستاذ القانون المدني المشارك-كلية القانون جامعة عجمان n.farid@ajman.ac.ae

This article is available in UAE University Law Journal مجلة جامعة الإمارات للبحوث القانونية:
https://digitalcommons.aaru.edu.jo/sharia_and_law/vol91/iss91/3

An analytical Study of Family Ownership According to Law No. (9) of 2020 Regulating Family Ownership in the Emirate of Dubai *

Dr. Nasr Aboul Fotouh Farid Hassan

Associate Professor of Civil Law - College of Law, Ajman University, UAE

n.farid@ajman.ac.ae

Abstract:

In this research, we discussed the Family ownership, which is a type of common property that regulates the rights of the same family members who work together. This family ownership aims to save the money by figuring out the perfect way to invest it. Furthermore, we explained the family ownership contract and the rules that regulate it. We also addressed how to transfer the common ownership, and how to manage the family ownership. We have concluded that, there is a difference in the "family concept" between the "Family Planning Law" in the Emirate of Dubai and that stated in the "UAE Civil Transactions Law". Moreover, we found that the local legislator of the Emirate of Dubai has put restrict rules that should be followed in making modifications to any family ownership contract, conversely, the federal legislator of the United Arab Emirates has not. Therefore, we recommended Therefore, we recommended that the UAE federal legislator reconsider the legislative regulation on family ownership contained in the Civil Transactions Law, and we also recommended the local legislator of the Emirate of Dubai to reconsider the definition of the family contained in Article 1 of the Family Property Regulation Law, and to set controls for urgent cases that enable During it, one of the partners was authorized to resign by decision without achieving consensus.

* **Received on January 23, 2021 and authorized for publication on Febraury 22, 2021.**

Keywords: family ownership, family property, Family companies, family action, family property contract, Family property management

دراسة تحليلية للملكية العائلية
وفقاً لقانون تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي رقم (٩) لعام ٢٠٢٠م٠

د. نصـر أبو الفتـوح فريـد حسن

أستاذ القانون المدني المشارك–كلية القانون جامعة عجمان

n.farid@ajman.ac.ae

ملخص البحث

نتناول بالتحليل في هذا البحث، الملكية العائلية، وهي نوع من الملكية الشائعة التي تقوم بين أعضاء الأسرة الواحدة الذين جمعتهم وحدة العمل، أو المصلحة على إبقاء أموال تركة ورثوها، أو جعل أي أملاك أخرى يملكونها في حالة الشيوع، سعياً وراء حسن استغلال الأموال المشتركة. وقد عرضنا لماهية عقد الملكية العائلية، والأحكام المنظمة له. كما عالجنا انتقال ملكية الحصة الشائعة، وإدارة الملكية العائلية. وقد انتهينا إلى مجموعة من النتائج من أهمها: اختلاف مفهوم العائلة الوارد في قانون تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي عن مفهوم الأسرة الوارد في قانون المعاملات المدنية الإماراتي. كما وضع المشرع المحلي لإمارة دبي حداً أدنى لا يجوز النزول عنه عند إجراء تعديل لعقد الملكية العائلية، بينما لم يتعرض المشرع الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة، في تنظيمه لملكية الأسرة لتعديل الاتفاق المنشئ لهذا النوع من الملكية. ولذلك أوصينا المشرع الاتحادي بإعادة النظر في التنظيم التشريعي الخاص بملكية الأسرة الوارد في قانون المعاملات المدنية، كما أوصينا المشرع المحلي لإمارة دبي بأن يُعيد النظر في تعريف العائلة الوارد في المادة الأولى من قانون تنظيم الملكية العائلية، وأن يضع ضوابط لحالات الاستعجال التي يمكن من خلالها الترخيص لأحد الشركاء بأن يستقل بقرار دون تحقق الإجماع.

* استُلم بتاريخ 23/ 01/ 2021 و أجيز للنشر بتاريخ 22/ 02/ 2021.

الكلمات المفتاحية: الملكية العائلية، ملكية الأسرة، الشركات العائلية، التصرفات العائلية، عقد الملكية العائلية ، إدارة الملكية العائلية

موضوع البحث وأهميته:

حظيت ملكية العائلة باهتمام الإنسان والشرائع القديمة والمفكرين منذ أقدم العصور(١)؛ لأنها وسيلة فعالة لربط الإنسان بأسرته في السراء والضراء(٢)، وقد أدى نظام الميراث إلى انتشار ملكية الأسرة في مجتمعنا انتشاراً كبيراً، إذ إن أموال التركة تصبح مملوكة للورثة على الشيوع بمجرد وفاة المورث، كما أدت قوة التقاليد والعادات الموروثة إلى استمرار هذه الصورة من الملكية لمدة طويلة؛ لأن المال الموروث لدى مجتمعنا ذو قيمة معنوية، قد تفوق قيمته المادية، فهو يذكرهم بشخص أثير لديهم، أو بذكرى طيبة في حياتهم، وعادة ما يكون هذا المال هو أقوى رابطة تربط أفراد العائلة الواحدة، ولذا يبقى مملوكاً على الشيوع دون قسمة أو تصرف(٣). وعلى ذلك، فملكية العائلة توجد في المجتمعات العربية بصفة عامة، ودولة الإمارات العربية المتحدة بصفة خاصة منذ زمن بعيد، لأنه غالباً ما تظل أموال التركة مملوكة للورثة على الشيوع عقب وفاة المورث لمدة طويلة، ويقوم بإدارتها كبير العائلة. وكان العرف وحده هو الذي ينظم ملكية العائلة، إلى أن تدخل المشرع الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة(٤) ونظم أحكامها، بموجب

(١) لمزيد من التفاصيل حول التطور التاريخي لملكية العائلة، راجع: فردريك إنجلز، أصل العائلة والملكية الخاصة والدولة، ترجمة أحمد عز العرب، دار الفارابي للنشر والتوزيع، بيروت، الطبعة الأولى ٢٠١٥م. ص ١٩ وما بعدها.

(٢) د. أكرم محمود حسن، بسام مجيد سليمان، "إدارة ملكية الأسرة" بحث منشور بمجلة الرافدين للحقوق التي تصدرها جامعة الموصل، المجلد العاشر، العدد ٣٦، ٢٠٠٨، ص ٢.

(٣) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، مع شرح مفصل للأشياء والأموال"، تنقيح المستشار أحمد مدحت المراغي، منشأة المعارف الإسكندرية، ٢٠٠٤م، بند ٦٣٩، ص ١٠٤٣.

(٤) تعد ملكية العائلة من أهم أنظمة الملكية المشتركة التي تساهم في تعزيز الاقتصاد الوطني للدول، ففي دولة الإمارات العربية المتحدة، تشكل الشركات العائلية نسبة ٩٢ ٪ من مجموع شركات القطاع الخاص. ولمزيد من التفاصيل حول هذا الموضوع، راجع: د. نوري حمد خاطر، "شرح قواعد ملكية الأسرة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم ٥ لسنة ١٩٨٥م"، بحث منشور بمجلة الدراسات القضائية التي يصدرها معهد التدريب والدراسات القضائية بالشارقة، العدد ١٤، السنة الثامنة، يونيو ٢٠١٥م، ص ٨٥ وما بعدها.

المواد (١١٨٣ : ١١٨٧)[٥] من قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ م، كما تدخل المشرع المحلي لإمارة دبي، وأصدر القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي، بهدف تحقيق ما يلي:

" ١- وضع إطار قانوني شامل وواضح لتنظيم الملكية العائلية في الإمارة، وتسهيل انتقالها بين الأجيال المُتعاقبة بسهولة ويسر.

٢ - المحافظة على استمرارية الملكية العائلية، وتعزيز الدور الذي تقوم به في تحقيق النمو الاقتصادي والاجتماعي.

٣ - المحافظة على التماسك الاجتماعي، والابتعاد عن كل ما قد يُثير المنازعات بين أفراد العائلة الواحدة.

٤ - لم شمل أفراد العائلة ضمن شراكات قوية ومتينة، تستطيع المنافسة في الأنشطة الاقتصادية كافة، وتحفيزها على خدمة المجتمع، وبخاصة في مجال التعليم والصحة والثقافة.

٥ - الإيفاء باحتياجات التطور والنمو، عن طريق تنمية قدرة القيادات الشابة من الأجيال المتعاقِبة لإدارة الملكية العائلية، وتمكينِهم من الاستفادة من خبرة الآباء والأجداد"[٦].

مشكلة البحث:

تتمثل مشكلة البحث في التعرض للإشكالات المتعلقة بتطبيق القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي، وعلاقته بنصوص ملكية الأسرة الواردة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، مع بيان مدى نجاح التشريع المحلي لإمارة دبي في معالجة ملكية العائلية. وما هي الأحكام الجديدة التي جاء بها القانون المحلي لإمارة دبي؟ وما مدى

(٥) جاءت هذه المواد تحت عنوان ملكية الأسرة، وهي تقابل المواد (٨٥١: ٨٥٥) من القانون المدني المصري، وقد استحدثها المشرع المصري نقلاً عن التقنين المدني السويسري (المواد من ٢٣٥: ٣٥٩)، وعن مشروع القانون الإيطالي راجع: مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري، جـ٦، ص ١٥٢.

(٦) راجع المادة (٣) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي.

تواؤمها وانسجامها مع نصوص ملكية الأسرة الواردة في قانون المعاملات المدنية .

أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى تحقيق ما يأتي:

أ – بيان ماهية الملكية العائلية.

ب –تحديد أحكام عقد الملكية العائلية.

ج – التعرف على مدى حق الشريك أو الوارث في التصرف في حصته.

د –معالجة كيفية إدارة الملكية العائلية .

منهج البحث:

اعتمدنا للإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه، على المنهج التحليلي كمنهج أساسي، باعتبار أن معالجة عناصر الموضوع تستوجب تحليل النصوص القانونية، والآراء الفقهية الواردة بشأنه.

نطاق البحث:

رأينا، أن نقتصر في هذا البحث على معالجة الملكية العائلية في ضوء القانون رقم (٩) لعام ٢٠٢٠ بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي، وقانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ م . وعلى ذلك، فإن هذا البحث لن يتطرق، لأحكام الملكية الشائعة بالتفصيل، إلا بالقدر الذي يخدم مشكلة البحث ويحقق أهدافه، حتى لا نحيد عن الهدف الأساسي لهذه الدراسة، فضلاً عن أن الدراسة التفصيلية للملكية الشائعة محلها المؤلفات العامة في الحقوق العينية الأصلية، فنحيل إليها(٧).

(٧) ومن أمثلة المؤلفات التي تناولت الملكية الشائعة في القانون الإماراتي، راجع: د. محمد المرسي زهرة، "الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية الاتحادي، حق الملكية بوجه عام والحقوق المتفرعة عنه"، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، الجزء الأول، الطبعة الأولى ١٩٩٩م؛ د. ثروت عبد الحميد، " دورس في الحقوق العينية الأصلية، الملكية بوجه عام، وأسباب كسبها"، مطبوعات كلية الشرطة بإمارة أبو ظبي، عام ٢٠٠٤م؛ د. علي أحمد صالح المهداوي، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية، "الحقوق العينية الأصلية"، مكتبة الجامعة، الشارقة، الطبعة الأولى ٢٠١٠م؛ د. سمير حامد الجمال، د. محمد السيد الدسوقي، "شرح الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية لدولة=

خطة الدراسة:

لتحقيق أهداف البحث، ومعالجة مشكلته بصورة علمية، فإننا سنعالج الملكية العائلية من خلال ثلاثة مباحث وخاتمة، حيث نعرض في المبحث الأول لماهية الملكية العائلية، ثم نعالج في المبحث الثاني إنشاء وتنظيم الملكية العائلية، ونوضح في المبحث الثالث ملكية الشركاء في الملكية العائلية وكيفية إدارتها. وعلى ذلك، فإن خطة الدراسة تكون على النحو الآتي:

المبحث الأول: ماهية الملكية العائلية

المبحث الثاني: إنشاء وتنظيم الملكية العائلية

المبحث الثالث : ملكية الشركاء في الملكية العائلية وكيفية إدارتها

المبحث الأول

ماهية الملكية العائلية

تمهيد وتقسيم:

يجدر بنا قبل أن نتعرض للأحكام التفصيلية للقانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي، أن نعرض بشيء من التفصيل لتعريف الملكية العائلية، ومحلها، والفرق بينها وبين الأنظمة المشابهة لها، وبذلك ينقسم هذا المبحث إلى المطلبين الآتيين :

المطلب الأول

التعريف بالملكية العائلية ومحلها

أولاً-تعريف الملكية العائلية:

الملكية العائلية مصطلح قانوني مركب من كلمتين هما: الملكية، والعائلة وسوف نقوم بتعريف كل كلمة على حدة، ثم نتعرض لتعريف الملكية العائلية كمصطلح مركب، وذلك على

=الإمارات العربية المتحدة"، الطبعة الأولى ٢٠١٥م؛ د. نصر أبو الفتوح فريد حسن، "الوجيز في الحقوق العينية الأصلية وفقاً لقانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥م"، دار النهضة العلمية، دبي-الإمارات، الطبعة الأولى ٢٠١٧م.

النحو الآتي:

١ – تعريف الملكية:

عرف المشرع الإماراتي حق الملكية[٨] بأنه: "سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه تصرفاً مطلقًا عينًا ومنفعة واستغلالاً"[٩]. وقد عرف بعض الفقه حق الملكية بأنه: استئثار الشخص بمحل الحق استعمالاً واستغلالاً وتصرفاً على وجه جائز شرعًا[١٠]. بيد أننا نميل إلى التعريف الذي قال به بعض آخر في الفقه، حيث ذهب إلى أن حق الملكية هو سلطة مباشرة، لشخص معين، على شيء معين بالذات، تخوله، في حدود القانون، استعماله، واستغلاله، والتصرف فيه[١١]. ولذلك، يعد حق الملكية أكثر الحقوق العينية أهمية[١٢]؛ لأنه أوسع الحقوق العينية نطاقاً، فهو الحق العيني

(٨) الملك لغة هو احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد والتصرف فيه، وملك الشيء ملكاً حازه وانفرد بالتصرف فيه فهو مالك. والملك: هو ما يُملك ويُتصرف فيه (يذكر ويؤنث) وجمعه أملاك وفي القرآن الكريم (ولله ملك السموات والأرض). والملكية في اللغة هي المِلْك (بكسر الميم وتسكين اللام) أو التمليك ويقال: بيدي عقد ملكية هذه الأرض. راجع: المعجم الوسيط، الجزء الثاني، باب الميم، مادة ملك، ص ٩٢١.

(٩) راجع الفقرة الأولى من المادة (١١٣٣) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي. وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة نقض أبو ظبي بأن:"المادتين ١١٣٣ و١١٣٦ معاملات مدنية تعطيان المالك حق التصرف في ملكه تصرفاً مطلقاً عيناً ومنفعة واستغلالاً، ما لم يكن تصرفه مضراً بغيره ضرراً فاحشاً أو مخالفاً للقوانين والنظم المتعلقة بالمصلحة العامة والخاصة". راجع: حكم محكمة نقض أبو ظبي، الأحكام المدنية والتجارية، الطعن رقم ١٩٢ لسنة ٢٠١٣ قضائية، الدائرة المدنية بتاريخ ١٧/ ٦/ ٢٠١٤ مكتب فني ٨ الجزء الثالث، ص ١٠٥٨.

(١٠) د. علي أحمد صالح المهداوي، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص ١٤؛ د. سمير حامد الجمال، د. محمد السيد الدسوقي، "شرح الحقوق العينية الأصلية"، مرجع سابق، ص ٢٤.

(١١) راجع: د. محمد شكري سرور، "موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري"، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٩م، ص ٩؛ د. علي هادي العبيدي، "الحقوق العينية الأصلية ووفقًا لأحكام قانون المعاملات المدنية في دولة الإمارات العربية المتحدة"، الآفاق المشرقة ناشرون، الشارقة، ٢٠١٣م، ص ٢١ وما بعدها.

(١٢) وذلك لأن النفس البشرية ترغب دائماً في التملك والاستئثار بالأشياء، والتفرد بها عن الغير، كما أنها تحب الزيادة منها باستمرار. وفضلاً عن ذلك، فغالبية أفراد المجتمع يكونون مالكين لأشياء قلت أم كثرت، وسواء أكانت عالية القيمة، أم مجرد أساسيات الحياة. ولذلك، يبذل كل مشرع جهداً كبيراً لتنظيم الحقوق العينية بصفة عامة سواء أكانت أصلية، أم تبعية، لما لها=

الكامل الذي يخول لصاحبه كل السلطات الممكن تصورها على الشيء محل الحق، وبالتالي، فهو يعد أساس الحقوق العينية الأصلية الأخرى، التي تتصل به وتتفرع عنه(١٣).

٢ – تعريف العائلة:

عرف الميثاق العربي لحقوق الإنسان العائلة، بأنها:" الوحدة الطبيعية والأساسية للمجتمع. والزواج بين الرجل والمرأة أساس تكوينها وللرجل والمرأة ابتداء من بلوغ سن الزواج حق التزوج، وتأسيس أسرة وفق شروط وأركان الزواج، وينظم التشريع النافذ حقوق وواجبات الرجل والمرأة عند انعقاد الزواج وخلال قيامه ولدى انحلاله"(١٤). أما المشرع المحلي لإمارة

=من أهمية قصوى في استقرار المعاملات، وضمان انتقال وتداول الأموال، والوفاء بالحقوق بين أفراد المجتمع دون منازعات، ومن الأقوال المأثورة لميكافيللي:" على الأمير أن يمتنع عن سلب الناس أموالهم؛ لأنه من السهل على الإنسان أن ينسى وفاة والده، من أن ينسى إرثه، أو ممتلكاته". انظر: نيكولا ميكافيللي، "الأمير"، ترجمة خيري حماد، تعقيب فاروق سعد، دار الآفاق الجديدة، المغرب ١٩٩١م، الفصل ٢٧. ورغم أن هذه المقولة، قد يعتبرها البعض مثيرة للاشمئزاز، إلا أنها واقعية، وهي توضح، بما لا يدع مجالا للشك، مدى أهمية الملكية لدى المالك مهما كانت، وكيفما كانت. راجع: د. نصر أبو الفتوح فريد حسن، "الوجيز في الحقوق العينية الأصلية "، مرجع سابق، بند ٦، ص ٧.

(١٣) ولعل من أجمل ما قيل في التعبير عن أهمية الملكية الخاصة (الفردية)، ما عبر عنه أستاذنا الفاضل د. محمد المرسي زهرة، بقوله: " تعتبر الملكية الخاصة من الموضوعات التي أسالت كثيراً من حبر الأقلام، حيث لم يشتد الجدل مثل ما اشتد واحتدم حول موضوع الملكية الخاصة، ليس فقط حول تطورها، ومضمونها ، ووظيفتها، والقيود الواردة عليها بل – وأيضاً–حول وجودها ذاته. فمنذ أن سكن الإنسان البسيطة وعمرها، والملكية الخاصة محل هجوم ودفاع، ولا زالت حتى يومنا هذا. بل وصل الأمر إلى حد اعتبار النظرة للملكية الخاصة هي الأساس لكل من المذهبين الرأسمالي والشيوعي، فاحترام الملكية الخاصة هو أساس المذهب الحر، أو الرأسمالي، وإلغاء الملكية الخاصة هو أساس المذهب الشيوعي قبل أن ينفرط عقده". راجع: د. محمد المرسي زهرة، " حق الملكية بوجه عام "، مرجع سابق، بند ٦ ص ٢١.

(١٤) راجع:المادة (٣٣) من الميثاق العربي لحقوق الإنسان الذي اعتمد من قبل القمة العربية السادسة عشرة التي استضافتها تونس بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٠٤. وقد دخل الميثاق حيز التنفيذ في ١٥ مارس ٢٠٠٨، بعد أن صادقت عليه ٧ دول. ولمزيد من التفاصيل حول مفهوم العائلة وتكوينها، راجع: د. أحمد حمد أحمد، "الأسرة: التكوين، الحقوق والواجبات، دراسة مقارنة في الشريعة والقوانين"، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، الكويت، الطبعة الأولى ١٩٨٣م، ص ٣٥ وما بعدها.

دبي فقد عرف العائلة بأنها:"الزوج والأقارب بالدم، والنسب حتى الدرجة الرابعة"[١٥]. أما المشرع الاتحادي لدولة الإمارات فقد نص على أن: " تتكون أسرة الشخص من زوجته وذوي قرباه. ويعتبر من ذوي القربى كل من يجمعهم أصل مشترك"[١٦].

٣ – المقصود بمصطلح الملكية العائلية:

تصدى المشرع المحلي لإمارة دبي لتعريف الملكية العائلية كمصطلح مركب، حيث عرفها بأنها:[١٧] "الأموال المنقولة وغير المنقولة، وحقوق المؤلف والحقوق المجاورة، وحقوق الملكية الصناعية لبراءات الاختراع، والرسوم والنماذج الصناعية، والعلامات التجارية، وغيرها من الحقوق الأخرى، التي تكون محلاً لعقد الملكية العائلية".

ويمكن أن نلاحظ على تعريف المشرع المحلي لإمارة دبي ما يأتي:

١ – إن المشرع المحلي لإمارة دبي، كان حريصاً على وضع تعريف محدد للملكية العائلية، بينما المشرع الاتحادي لدولة الإمارت عند تعرضه لملكية الأسرة لم يضع تعريفاً محدداً للمقصود بهذا النوع من الملكية.

٢ – إن الحقوق الواردة في هذه المادة، جاءت على سبيل المثال، وليس على سبيل الحصر، والدليل على ذلك ما جاء في عجز المادة من عبارة: "وغيرها من الحقوق الأخرى".

٣ – حرص المشرع المحلي لإمارة دبي على ذكر حقوق الملكية الفكرية بتصنيفاتها المختلفة، ضمن تعداده للأموال التي تصلح أن تكون محلاً للملكية العائلية، ولعل ذلك يرجع إلى القيمة الاقتصادية الكبيرة لهذا النوع من الحقوق، وما تدره من عوائد مالية، تعود على صاحب الإيداع

(١٥) راجع:المادة الثانية من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠، بشأن تنظيم الملكيّة العائلية في إمارة دبي.

(١٦) راجع: المادة (٧٦) من قانون المعاملات المدنية، وتقابلها المادة (٣٤) من القانون المدني المصري، إلا أنها لم تنص على الزوجة، حيث لا يعتبر كل من الزوج والزوجة من ذوي القربى.

(١٧) راجع: المادة الأولى من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠، بشأن تنظيم الملكيّة العائلية في إمارة دبي، والتي جاءت تحت عنوان التعريفات، وتولى المشرع المحلي لإمارة دبي تعريف المصطلحات الواردة بالقانون.

وورثته من بعده، والتي قد تمتد لفترات طويلة[١٨]. فمثلاً: تمتد مدة الحماية القانونية للجانب المالي لحق المؤلف، طوال حياة المؤلف، وخمسين عاماً بعد وفاته[١٩]. ولا شك، أن هذه الحقوق تنتقل إلى الورثة، ويكونون شركاء فيها على الشيوع، باعتبارها من الأموال المملوكة للمورث صاحب الإيداع، والتي انتقلت إلى ورثته بعد وفاته.

وعلى ذلك، يمكننا تعريف الملكية العائلية بأنها: نوع من الملكية الشائعة التي تقوم بين أعضاء الأسرة الواحدة، الذين جمعتهم وحدة العمل، أو المصلحة على إبقاء أموال تركة ورثوها، أو جعل أي أملاك أخرى يملكونها في حالة الشيوع، سعياً وراء حسن استغلال الأموال المشتركة.

ثانياً-محل الملكية العائلية:

تنص المادة الرابعة من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي على أن:" تُطبق أحكام هذا القانون، بناءً على رغبة أفراد العائلة، الذين تجمعهم ملكية مُشتركة، سواء كانت قائمة وقت العمل بهذا القانون، أو يتم تأسيسها بعد العمل به، والتي يكون محلها:

١- الأسهُم والحصص في الشركات التجارية، والشركات المدنية، وأصول المُؤسسات الفردية[٢٠]، باستثناء الشركات المُساهِمة العامة.

٢- أي مال آخر منقول، أو غير منقول".

(١٨) لمزيد من التفاصيل حول مدد حماية حقوق الملكية الفكرية، راجع: د. محمد حسن عبد الله، "حقوق الملكية الفكرية، الأحكام الأساسية وفقاً للقانون الإماراتي"، الآفاق المشرقة للنشر والتوزيع، عمان الأردن، الطبعة الثانية ٢٠١٥م، ص ٣٥ وما بعدها. ؛ د. ناصر محمد عبد الله سلطان، " حقوق الملكية الفكرية، دراسة في ضوء القانون الإماراتي الجديد والمصري واتفاقية التربس"، مكتبة الجامعة، الشارقة، الطبعة الأولى ٢٠٠٩م، ص ١٥٥ وما بعدها.

(١٩) راجع: الفقرة الأولى من المادة (٢٠) من القانون الاتحادي رقم (٧) لسنة ٢٠٠٢ في شأن حقوق المؤلف والحقوق المجاورة .

(٢٠) المؤسسة الفردية، هي المنشأة التي يمتلكها شخص واحد، وذلك لممارسة نشاط اقتصادي، تجاري، مهني، صناعي، زراعي، وترتبط الذمة المالية للمؤسسة بصاحبها، حيث إنه يتحمل كافة الالتزامات المالية المترتبة على المؤسسة . راجع: د. مؤيد حسن الطوالبه، " أثر اختلال شرط تعدد الشركاء على الشركة، دراسة في قانون الشركات التجارية الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، بحث منشور بمجلة الندوة للدراسات القانونية، العدد ١٧، ديسمبر ٢٠١٧م، ص ٣٨.

ويفهم من هذه المادة، أن المشرع المحلي لإمارة دبي أجاز أن يكون محل الملكية العائلية كل ما يصلح للتملك من: عقارات، ومنقولات، وأسهم، وحصص الشركات التجارية، والشركات المدنية وأصول المُؤسسات الفردية، فيما عدا الشركات المُساهِمة العامة[٢١].

المطلب الثاني

التمييز بين الملكية العائلية والأنظمة المشابهة

لا شك أن التعرض للتمييز بين الملكية العائلية والأنظمة المشابهة له عظيم الأثر في سبر أغوارها والوقوف على أسرارها. ولذلك، نتناول بشيء من التفصيل[٢٢] الملكية العائلية

(٢١) يمكن تعريف شركة المساهمة بأنها: شركة يتم تكوينها حسب القانون برأس مال مقسم إلى أجزاء متساوية، يُسمى كل جزء منها سهمًا، يكتتب فيه دون الحاجة إلى توفر الثقة الشخصية بين المكتتبين، وذلك للقيام بغرض ما، أو أغراض معينة، بهدف الحصول على الربح الذي يوزع بين المساهمين، ويميز شركات المساهمة عن غيرها أن أساس الشركة المساهمة هو المال، وليس العامل الشخصي. وبناءً عليه، فهي لا تفلس بإفلاس أحدهم، ولا يترتب على إفلاسها إفلاس المساهمين فيها، ولا تنحل بموت أحد الشركاء. ويتكون رأسمالها من أسهم متساوية القيمة قابلة للتداول، على عكس شركات الأشخاص التي تمتاز حصص رأسمالها بأنها غير قابلة للانتقال، وليس من الضروري أن تكون متساوية. كما أن مسؤولية المساهمين في شركات المساهمة محدودة كل بقدر ما اكتتب به من أسهم في رأس المال، كما يستحيل إعطاء كل مساهم حق الاشتراك في الإدارة، نظرًا لكثرة عددهم، وتغير أشخاصهم باستمرار، ولكن القانون يحتم تعيين مراقبي حسابات تعرض تقاريرهم على المساهمين في جمعيتهم العمومية بهدف حماية مصالح المساهمين. ويكون للشركة اسم مشتق من غرضها، ولا يجوز أن يكون اسماً لشخص طبيعي، إلا إذا كان غرض الشركة استثمار براءة اختراع مسجلة باسم هذا الشخص، أو إذا تملكت الشركة –عند تأسيسها أو بعد ذلك– متجراً واتخذت اسمه اسماً لها. وفي جميع الأحوال، يجب أن يضاف إلى اسم الشركة عبارة «شركة مساهمة عامة». ولا يجوز أن تحمل الشركة المساهمة العامة اسم أي شركة أخرى أو اسماً مشابهاً، وإلا جاز للشركة الأخرى أن تطلب من الجهة الإدارية ، أو القضائية المختصة، إلزام الشركة التي تسمت باسمها أن تغير هذا الاسم. ولمزيد من التفاصيل حول الشركات التجارية في القانون الإماراتي راجع: د. شريف محمد غنام، "الشركات التجارية"، مطبعة الفجيرة الوطنية، الإمارات، الطبعة الأولى ٢٠١٦م، د. سوزان علي حسن، الشركات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة طبقاً للقانون الاتحادي رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ م، مكتبة الجامعة، الشارقة، الطبعة الأولى ٢٠١٥ م.

(٢٢) ولمزيد من التفاصيل راجع: د. بسام مجيد سليمان العباجي، ملكية الأسرة، دراسة مقارنة، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان – الأردن، الطبعة الأولى ٢٠٠٩م، ص ٨٨ وما بعدها.

والملكية الشائعة،والشركة، وذلك على النحو الآتي:

أولاً- التمييز بين الملكية العائلية والملكية الشائعة :

يقصد بالملكية الشائعة، [٢٣]الحالة التي تكون الملكية فيها لأكثر من شخص على مال معين بالذات. فمحل حق الشريك، هو حصة في المال الشائع كله، كالثلث، أو النصف، أو الربع، أي أن حق الملكية على المال الشائع هو الذي ينقسم إلى حصص، دون أن ينقسم المال ذاته[٢٤]. وقد نصت المادة (١١٥٢) من قانون المعاملات المدنية[٢٥] على أنه: "مع مراعاة أحكام الحصص الإرثية لكل وارث، إذا تملك اثنان أو أكثر شيئاً بسبب من أسباب التملك، دون أن تفرز حصة كل منهم فيه، فهم شركاء على الشيوع، وتحسب حصص كل منهم متساوية، إذا لم يقم الدليل على غير ذلك."

(٢٣) الشيوع في اللغة: يُطلق على الشيء غير المميز، أو على الذي لم يُعزل عن غيره، ويكون مختلطاً بأجزاء أخرى، يقال: فلان نصيبه في الشيء شائع ومشاع، أي غير محدد، وغير معزول عن غيره، قال أبو سعيد: هما متشايعان ومشتاعان في دار أو في أرض، إذا كانا شريكين، ومنه قيل سهم شائع، كأنه ممتزج لعدم تميزه. راجع: جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري، "لسان العرب"، دار صادر للطباعة والنشر، لبنان، الطبعة الرابعة ٢٠٠٥م، الجزء الثامن، مادة: شيع، الشين مع العين. ص ١٩٠.

(٢٤) عرفت المادة (١٣٨) من مجلة الأحكام العدلية المشاع بأنه: "ما يحتوي على حصص شائعة، كالنصف، والربع، والسدس، وغير ذلك من الحصص السارية إلى كل جزء من أجزاء المال منقولاً كان أم غير منقول"(٢٤). وقد سميت الحصة السارية في المال المشترك حصة شائعة وذلك لعدم تعيينها في أي قسم من أقسام المال الشائع. كما عرفت المادة (١٣٩) من المجلة الحصة الشائعة: "بأنها الحصة السارية إلى كل جزء من أجزاء المال المشترك، فالحصة السارية هي الحصة الشائعة، أو المشاعة، ومجموع الحصص المشتركة لا يعد مشاعاً، فالمزرعة المشتركة من حيث كل حصة على حدة مشاعة، ومن حيث مجموع الحصص غير مشاعة بل مشتركة بين الشركاء". راجع: علي حيدر، "درر الحكام في شرح مجلة الأحكام العدلية، " تعريب المحامي فهمي الحسيني، دار الجيل للطباعة بيروت، ص ١١٩.

(٢٥) وتقابلها المادة (٨٢٥) من القانون المدني المصري، وقد نظم قانون المعاملات المدنية الملكية الشائعة بموجب المواد: (١١٥٢ – ١٢٠٢)، فتناول في المواد:(١١٥٢ – ١١٥٩) أحكام الشيوع بصفة عامة، ثم خصص المواد من (١١٦٠ – ١١٧٥) لانقضاء الشيوع، ثم عرض في المواد:(١١٧٦ – ١١٨١) لقسمة المهايأة، وعالج في المادة (١١٨٢) الشيوع الإجباري، ثم عرض لأهم تطبيقات الشيوع الإجباري، وهي ملكية الأسرة وخصص لها المواد: (١١٨٣ – ١١٨٧)، وتناول في المواد: (١١٨٨ – ١١٩٦) تنظيم ملكية الطبقات والشقق، ثم عرض لتنظيم الحائط المشترك في المواد: (١١٩٨ – ١٢٠٢).

وعلى ذلك، فالشيوع يفترض اشتراك الشركاء في حق الملكية، مع عدم انقسام المال الشائع، فلا يكون لأي مالك منهم جزءاً مفرزاً فيه. وإذا ما تمت القسمة في أي وقت، فإنها تُنهي حالة الشيوع، ويصبح لكل متقاسم حق ملكية فردية، ويتحول المال إلى حصص مفرزة، يختص كل شريك بإحداها[٢٦].

وقد يتقرر الشيوع الإجباري[٢٧] بنص القانون، كما هو الحال في نص المادة (١١٨٢) من قانون المعاملات المدنية سالفة الذكر، حيث يُنص في بعض الحالات على عدم جواز قسمة مال معين بين عدة مالكين، فينشئ بذلك شيوعاً إجبارياً بشأن هذا المال، مثل: الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات والشقق. وقد يكون الشيوع الإجباري، باتفاق أطراف معينين على عدم جواز قسمة مال شائع، لمدة معينة، فينشأ ما يسمى الشيوع الإجباري الاتفاقي، مثل: ملكية الأسرة[٢٨].

---

(٢٦) د. علي أحمد صالح المهداوي، "الحقوق العينية الأصلية"، مرجع سابق، ص ٤٧. وتجدر الإشارة، إلى أن قانون الالتزامات والعقود المغربي الصادر في ١٢ أغسطس ١٩١٣م، أطلق على الشيوع مصطلح "شبه الشركة" تمييزًا له عن شركة العقد، حيث نصت المادة (٩٦٠) على أنه: "إذا كان الشيء أو الحق لأشخاص متعددين بالاشتراك فيما بينهم على سبيل الشيوع فإنه يوجد في حالة قانونية تسمى شبه الشركة".

(٢٧) ينقسم الشيوع الإجباري إلى قسمين، هما: الأول، الشيوع الإجباري الأصلي: ويتحقق بالنسبة للأشياء التي يوجب الغرض الذي خصصت له أن تبقى دائماً على الشيوع. ولا يجوز في هذا النوع من الشيوع أن يتصرف الشريك في حصته لأجنبي عن الشركاء إلا بموافقتهم جميعاً. والثاني: الشيوع الإجباري التبعي، ويتحقق إذا ما وجد مال مخصص لخدمة عقار، أو أجزاء من عقار واحد مملوكة للشركاء، مثل: الحائط المشترك، والأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات والشقق، كالأساسات، والسلم، والمصعد. وهو يتحقق بالنسبة للأموال الشائعة التي تخصص لخدمة العقارات، مثل: الطريق المشترك الذي يوصل إلى عقارين أو أكثر، والآبار والمساقي التي تخصص لخدمة عقارات يملكها الشركاء ملكية مفرزة. وتتقيد سلطة الشريك في الشيوع الإجباري التبعي بوجوب أن يتم التصرف في حصته الشائعة مع التصرف في العقار الذي تعتبر هذه الحصة من توابعه، وليس بشكل مستقل. وفي هذه الحالة، لا يلزم موافقة الشركاء على هذا التصرف. ولمزيد من التفاصيل راجع: المستشار أنور طلبة، الملكية الشائعة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، ٢٠٠٤م، ص ٢٥٠ وما بعدها، د. محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية، مرجع سابق، ص ٣٦٨؛ د. وليد نجيب القسوس، "إدارة وإزالة المال الشائع، دراسة مقارنة"، دار الثقافة للنشر والتوزيع، بيروت ١٩٩٣م، ص ٤٥ وما بعدها.

(٢٨) ويتميز الشيوع الإجباري، بأنه يجنب الشركاء بعض مشكلات الشيوع العادي، لأنه يكفل الانتفاع بالمال الشائع على أكمل وجه، ويُيسر استغلال العقارات المملوكة على الشيوع، دون أن يعطل الانتفاع بها؛ لأنه تم تقريره لخدمتها.=

أوجه الشبه والاختلاف بين الشيوع والملكية العائلية:

تتمثل أوجه الشبه في: وحدة طبيعة الحق وهو حق الملكية، ووحدة المحل الوارد عليه الحق سواء أكان مالاً واحداً، أم عدة أموال، وتعدد أصحاب الحق العيني[٢٩].

أما أوجه الاختلاف، فتتمثل في: اختلاف المصدر المنشىء لكل منهما، حيث تنشأ الملكية العائلية بمقتضى عقد شكلي، وفقاً للإجراءات الشكلية التي حددها القانون[٣٠] بينما تتعدد الأسباب المنشئة للملكية الشائعة، حيث قد تنشأ بالعقد[٣١] أو بالميراث[٣٢]، أو بالـوصية[٣٣]، أو بنص القانون[٣٤]، أو بالحيازة[٣٥].كما أن الشركاء في الملكية العائلية تجمعهم وحدة القرابة، فضلاً عن

=راجع: المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية، ص ٨٤٨، وانظر في هذا المعنى أيضاً: د. سمير حامد الجمل، محمد السيد الدسوقي، مرجع سابق، ص ١١٦. د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، مرجع سابق، بند ٥٩٦، ص ٩٨٦ وما بعدها.

(٢٩) د. بسام مجيد سليمان العباجي، "ملكية الأسرة، دراسة مقارنة"، مرجع سابق، ص ٨٩.

(٣٠) مريم عواد حمد الغويري ، " إدارة ملكية الأسرة"، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الحقوق جامعة جرش، الأردن، ٢٠١٣م، ص ١١.

(٣١) كما لو اشترى شخصان مالاً على الشيوع، وفي العقد يحدد حصة كل شريك مشتاع، فإذا اشترى ثلاثة أشخاص عقاراً، فإن العقد يحدد نصيب كل شريك مشتر فيه، وقد يكون تحديد الحصة صراحة، أو ضمناً، ويكون بمقدار ما دفعه من ثمن، كما لو دفع أحدهم نصف الثمن والآخران كل منهما الربع.

(٣٢) ويعد الميراث أكثر أسباب الشيوع وقوعاً في الحياة العملية، وفية تتوزع حصص الورثة الشائعة بينهم بنسبة نصيبه في الميراث. د. أحمد فلاح عبد البخيت، "الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي والقانون دراسة مقارنة"، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٢، ص ٦٠، وما بعدها.

(٣٣) كما لو أوصى شخص لاثنين بمال على الشيوع.

(٣٤) راجع: د. عبد الناصر هياجنة، وأحمد علي العويدي، "تقييم فاعلية الأحكام الخاصة بالملكية الشائعة في القانون الأردني"، بحث منشور بمجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد ٣٨، العدد الثاني ٢٠١١م، ص ٦٧٢ وما بعدها.

(٣٥) يمكن تعريف الحيازة بأنها: سيطرة شخص بنفسه، أو بواسطة غيره على شيء مادي ظاهراً عليه بمظهر المالك، أو صاحب حق عيني آخر. وعلى ذلك، يعتبر حائزاً من تكون له السيطرة الفعلية على شيء معين، كمن يحوز عقاراً معيناً، كما يصح أن ترد الحيازة على حق آخر غير حق الملكية، كحق الانتفاع، أو حق الارتفاق. ولا ترد الحيازة إلا على الحقوق العينية التي ترد على أشياء مادية، يجوز التعامل فيها. فالحيازة، ترد فقط على الحقوق العينية، سواء أكانت أصلية، أم=

وحدة العمل والمصلحة، بينما لا يشترط ذلك في الملكية الشائعة(٣٦).

ثانياً – التمييز بين الملكية العائلية والشركة :

عرفت الفقرة الأولى من المادة الثامنة، من قانون الشركات التجارية الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، الشركة(٣٧) بأنها:" عقد يلتزم بمقتضاه شخصان، أو أكثر، بأن يشارك كل منهم في مشروع اقتصادي، يستهدف تحقيق الربح، وذلك بتقديم حصة من مال، أو عمل، واقتسام ما ينشأ عن هذا المشروع من ربح، أو خسارة(٣٨)." وقد جاءت الفقرة الثانية من ذات المادة لتبين ماهية المشروع الاقتصادي بنصها على أن: " يشمل المشروع الاقتصادي في حكم البند (١) من هذه المادة كل نشاط تجاري، أو مالي، أو صناعي، أو زراعي، أو عقاري، أو غير ذلك من أوجه النشاط الاقتصادي".

وتنقسم الشركات، من حيث طبيعة العمل الذي تقوم به، إلى: شركات مدنية، وشركات تجارية، وتنقسم الشركات التجارية ،من حيث قيامها على الاعتبار الشخصي، أو المالي إلى: شركات أشخاص، وشركات أموال، وشركات ذات طبيعة مختلطة. والشركة التجارية،

=تبعية، بينما لا ترد الحيازة على الحقوق الشخصية؛ لأن محلها ليس شيئاً مادياً. راجع: د. نصر أبو الفتوح فريد حسن، "الوجيز في الحقوق العينية الأصلية "، مرجع سابق، بند ١٨٨، ص ٢٢٩.

(٣٦) لمزيد من التفاصيل راجع: د. محمد المرسي زهرة، "الحقوق العينية، حق الملكية بوجه عام "، مرجع سابق، بند ٣٠٨، ص ٦٣٧؛ رنا عدنان القاضي، " أحكام ملكية الأسرة في القانون المدني الأردني"، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الحقوق جامعة الإسراء، الأردن، ٢٠١٢م، ص ٢٨.

(٣٧) تجدر الإشارة، إلى أن عقد الشركة ليس من العقود المستحدثة، بل من العقود القديمة التي عرفتها أولى الحضارات الإنسانية، كالبابلية، والإغريقية، والرومانية، وإن كانت قد اتخذت شكل الاتفاقات الشخصية بين شخصين، أو أكثر، تجمعهم روابط خاصة، ومصالح مشتركة في سبيل استغلال أموالهم في تجارة معينة، بهدف تحقيق الربح، راجع : علي غانم أيوب الرحو، "الجوانب القانونية لتحول الشركات العائلية إلى شركات مساهمة"، رسالة ماجستير كلية الحقوق مقدمة إلى جامعة الموصل ٢٠٠٩م، ص ٦.

(٣٨) كما نصت المادة (٦٥٤) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ على أن: "الشركة عقد يلتزم بمقتضاه شخصان، أو أكثر بأن يسهم كل منهم في مشروع مالي بتقديم حصة من مال، أو عمل لاستثمار ذلك المشروع، واقتسام ما قد ينشأ عنه من ربح أو خسارة".

وحدها هي التي تكتسب صفة التاجر، وتتحمل الالتزامات المترتبة على هذه الصفة، وتخضع لنظام الإفلاس متى توقفت عن دفع ديونها التجارية. أما الشركة المدنية، فتخضع في نشاطها وتكوينها لقواعد وأحكام قانون المعاملات المدنية، دون ارتباط بالقواعد الخاصة بالقانون التجاري. ولذلك، يتحدد غرض الشركة المدنية بممارسة أحد الأعمال المدنية مثل: الشركات الزراعية، وشركات الاستشارات القانونية، أو الهندسية التي يؤسسها عدد من المحامين أو المهندسين.وتتخذ الشركات المدنية عدة أشكال منها شركة الأعمال، وشركة الوجوه، وشركة المضاربة[٣٩]. وتتقارب شركات الأشخاص مع الملكية العائلية؛ لأنها تقوم على الاعتبار الشخصي[٤٠]، وتتكون أساساً من عدد قليل من الأشخاص تربطهم صلة معينة، كصلة القرابة، أو الصداقة، أو المعرفة[٤١]. ويثق كل منهم في الآخر وفي قدرته وكفاءته. وعلى ذلك،

(٣٩) يقصد بشركة الأعمال العقد الذي يتفق بمقتضاه شخصان أو أكثر على التزام العمل وضمانه للغير لقاء أجر، سواء أكانوا متساوين أم متفاضلين في توزيع العمل، بشرط اتحاد الأعمال أو تلازمها. أما شركة الوجوه، فهي عقد يتفق بمقتضاه شخصان أو أكثر على شراء مال نسيئة بما لهم من اعتبار، ثم بيعه على أن يكونوا شركاء في الربح، ويضمن الشركاء ثمن المال المشترى كل بنسبة حصته فيه، سواء أباشروا الشراء معاً، أم منفردين. أما بالنسبة لشركة المضاربة، فهي عقد يتفق بمقتضاه رب المال على تقديم رأس المال، والمضارب بالسعي والعمل ابتغاء الربح. راجع المواد: (٦٨٣)، (٦٩١)، (٦٩٣) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي، ولمزيد من التفاصيل حول التفرقة بين الشركة المدنية والتجارية، راجع: الفاضل محمد ساير زاهد، " التمييز بين الشركات التجارية والمدنية، دراسة مقارنة"، رسالة دكتوراه مقدمة إلى كلية الشريعة والقانون، السودان، ٢٠٠٨م، ص ١١٥ وما بعدها.

(٤٠) د. سيد عبد الحميد متولي، " أحكام الشركات والتصرفات العائلية في القانون ١٥٧ لسنة ١٩٨١، وتعديلاته ومدى التعارض بينهما"، بحث منشور بمجلة الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب"، المجلد الأول، نوفمبر ١٩٩٩م، ص ٤٩٨؛ مريم أحمد خلفان الصندل، " الالتزام بالإفصاح كأحد معايير حوكمة الشركات العائلية في التشريع الإماراتي"، بحث منشور بمجلة العلوم القانونية والسياسية، التي تصدرها الجمعية العلمية للبحوث والدراسات الاستراتيجية، السنة العاشرة، العدد الثالث، يونيو ٢٠٢٠ م؛ ص ٢٢ وما بعدها.

(٤١) والجدير بالذكر، أن الشركات العائلية ظهرت في الجمهوريات الإيطالية في القرن الثاني عشر، وبعد انتهاء الحرب العالمية الثانية، احتلت الشركات العائلية مكانة متميزة في هيكل قطاع الأعمال العربية، فظهرت أسماء لسلع ومنتجات ارتبطت بشكل وثيق بأسماء عائلات منتجة على المستويات مختلفة، كالزنابيلي، والصباغ في سوريا. والشومان، والصائغ في الأردن. وفيما يتعلق بدول مجلس التعاون الخليجي، فقد اتسم النشاط الاقتصادي في هذه الدول بهيمنة القطاع الخاص،=

فإنه متى ما قام ما يهدد الثقة بين الشركات، ويهدم الاعتبار الشخصي الذي تقوم عليه هذه الشركات، فإن الشركة قد تتعرض للحل. ولذلك، يترتب على وفاة أحد الشركاء في شركات الأشخاص، أو الحجر عليه، أو إفلاسه، أو انسحابه من الشركة حل الشركة، كأصل عام. وتشمل شركات الأشخاص: شركة التضامن، وشركة التوصية البسيطة، وشركة المحاصة[٤٢]

وتشير الشركة العائلية[٤٣]، إلى أي شركة مملوكة بصفة أساسية لمجموعة من الأفراد ينتمون

=وكان قطاعاً عائلياً وفردياً بأجمعه، سواء تمثل ذلك في الأنشطة الحرفية، أو الزراعية، أو في أعمال الصيد البحري، وجمع اللؤلؤ. وشهد عقد الخمسينيات من القرن العشرين ولادة العديد من الشركات العائلية، حيث برز دور هذه الشركات في الاقتصاد الخليجي، وتعاظم دورها، لاسيما على الصعيد التجاري، كما أخذت تؤدي دوراً مهماً في مجالات أخرى، كالوكالات التجارية، والأعمال العقارية. ولمزيد من التفاصيل، راجع: د. أسعد حمود السعدون، "نحو رؤية واقعية للشركات العائليـة في دول مجلس التعاون الخليجي"، بحث مقدم لملتقى الشركات العائلية المنعقد في الدوحة، ٥-٧ يناير٢٠٠٤، منشورات المنظمة العربية للتنمية الإدارية، القاهرة، ص ٤ ؛ د. سرمد كوكب الجميل، الشركـات العائلية العربية بين خيارات التطـوير وتحديات البيئة، مجلة دراسات اقتصادية، بيت الحكمة، بغداد، العدد ١٦، السنة الرابعة، ٢٠٠٢م، ص ٢٥ وما بعدها؛ حمزة الفسيكي، " الشركات العائلية ودورها في المجتمعات الجماعية، الآثار والتبعات"، بحث منشور بمجلة ثروات، العدد ١٨، يونيو ٢٠١٣م، ص ٢٢ وما بعدها.

(٤٢) راجع: الفاضل محمد ساير زاهد ، " التمييز بين الشركات التجارية والمدنية"، مرجع سابق، ص ٧٢؛ د. بسام مجيد سليمان العباجي، "ملكية الأسرة، دراسة مقارنة"، مرجع سابق، ص ٩٢.

(٤٣) والجدير بالذكر، أن الشركات العائلية ظهرت في الجمهوريات الإيطالية في القرن الثاني عشر، وبعد انتهاء الحرب العالمية الثانية، احتلت الشركات العائلية مكانة متميزة في هيكل قطاع الأعمال العربية، فظهرت أسماء لسلع ومنتجات ارتبطت بشكل وثيق بأسماء عائلات منتجة على المستويات مختلفة، كالزنابيلي، والصباغ في سوريا. والشومان، والصائغ في الأردن. وفيما يتعلق بدول مجلس التعاون الخليجي، فقد اتسم النشاط الاقتصادي في هذه الدول بهيمنة القطاع الخاص، وكان قطاعاً عائلياً وفردياً بأجمعه، سواء تمثل ذلك في الأنشطة الحرفية، أو الزراعية، أو في أعمال الصيد البحري، وجمع اللؤلؤ. وشهد عقد الخمسينيات من القرن العشرين ولادة العديد من الشركات العائلية، حيث برز دور هذه الشركات في الاقتصاد الخليجي، وتعاظم دورها، لاسيما على الصعيد التجاري، كما أخذت تؤدي دوراً مهماً في مجالات أخرى، كالوكالات التجارية، والأعمال العقارية. ولمزيد من التفاصيل، راجع: د. أسعد حمود السعدون، "نحو رؤية واقعية للشركات العائليـة في دول مجلس التعاون الخليجي"، بحث مقدم لملتقى الشركات العائلية المنعقد في الدوحة، ٥-٧ يناير ٢٠٠٤، منشورات المنظمة العربية للتنمية الإدارية، القاهرة، ص ٤ ؛ د.سرمد كوكب الجميل، الشركـات العائلية العربية بين خيارات التطـوير وتحديات البيئة، مجلة دراسات اقتصادية، بيت الحكمة، بغداد، العدد ١٦، السنة الرابعة، ٢٠٠٢م، ص ٢٥ وما بعدها؛ حمزة الفسيكي، " الشركات العائلية ودورها في المجتمعات الجماعية،=

إلى عائلة معينة، ويقومون بإدارتها من أجل تحقيق منافع حالية ومستقبلية، وذلك لمصلحة عدد من أفراد تلك العائلة. ولذلك، يمكن اعتبار الشركات العائلية مشاريع يلعب فيها الكيان العائلي، دوراً إدارياً ومالياً(٤٤)، ورقابياً مؤثراً وفعالاً على عمليات الشركة الحالية والمستقبلية(٤٥). وهناك العديد من الشركات التي بدأت عائلية، وبمرور الوقت واتساع نشاطها، أضحت اليوم شركات عملاقة ومتعددة الجنسية، ولا زالت تحمل أسماء عائلاتها كشركة: (Ford) في الولايات المتحدة الأمريكية، وشركة (Michelin) في فرنسا، وشركة (Fiat) في إيطاليا، وشركة (Bahlsen Company) في سويسرا(٤٦).وتكمن أهمية الشركات العائلية في

=الآثار والتبعات"، بحث منشور بمجلة ثروات، العدد١٨، يونيو ٢٠١٣م، ص ٢٢ وما بعدها.

(٤٤) لمزيد من التفاصيل حول تعريف الشركة العائلية، راجع:عبد العزيز سعيد علي الصبري، "تحول الشركات العائلية إلى شركات مساهمة، دراسة فقهية مقارنة بين القانون اليمني والسوداني"، رسالة دكتوراه مقدمة إلى كلية الشريعة والقانون بجامعة أم درمان الإسلامية، السودان، ٢٠١٢م، ص ٤؛ وورود حمودة الشرباتي، عارف عطاري، "دور الملكية العائلية للجامعات الأردنية الخاصة في اتخاذ القرار وعلاقتها بتطبيق مبادئ الحوكمة في تلك الجامعات"، بحث منشور بمجلة دراسات العلوم التربوية، المجلدد ٤٦، العدد ٢، ٢٠١٩م، ص ١٤٨؛ د. نسيبة إبراهيم حمو، السيد علي غانم أيوب، " الآثار القانونية لتحول الشركات العائلة إلى شركات مساهمة"، بحث منشور بمجلة الرافدين للحقوق التي تصدرها كلية الحقوق جامعة الموصل، العدد ٤٤، ٢٠١٠م، ص ٢.

(٤٥) وإذا كانت الشركات العائلية تراجعت في بعض الدول العربية، بسبب سياسات التأميم التي انتهجتها في العقدين السادس والسابع من القرن العشرين، إلا أن هذه الشركات استمرت في نموها وتقدمها في دول مجلس التعاون الخليجي، لاسيما بعد حصول هذه الدول على استقلالها وارتفاع الواردات النفطية لهذه الدول، مما انعكس إيجاباً على الاقتصاد الوطني بصورة عامة، ولاسيما الشركات العائلية. وشهد عقد السبعينيات تطوراً في حجم نشاط هذه الشركات وازدياد أعدادها، وتم تأسيس العديد من الشركات العائلية مما أدى إلى تنامي دور القطاع الخاص، وأخذ يؤدي دوراً متميزاً في الاقتصاد الوطني لهذه الدول. ولمزيد من التفاصيل راجع: د. سرمد كوكب الجميل، "الشركات العائلية العربية"، مرجع سابق ص ٢٦؛ د. علي الزميع، "الشركات العائلية في دول مجلس التعاون"، ورقة عمل مقدمة لندوة الشركات العائلية في دول مجلس التعاون التي تنظمها غرفة تجارة وصناعة الكويت، ٢٠ مايو، ٢٠٠٠، منشورات المنظمة العربية للتنمية الإدارية، القاهرة، ٢٠٠٠م، ص ٣ وما بعدها .

(٤٦) راجع: د جود ورد ، "الشركات العائلية الازدهار و الانهيار"، ترجمة عبدالرحمن توفيق، مركز الخبرات المهنية للإدارة، القاهرة، الطبعة الأولى ٢٠٠٥م، ص٣١٠ .

دول مجلس التعاون الخليجي، في أن هذه الشركات وجدت لها في هذه الدول أرضية،أو قاعدة ملائمة للتوسع والانتشار، سواء من منطلق أهمية الدور العائلي في البناء الاجتماعي والسياسي في مجتمعات هذه الدول(٤٧)، أو من خلال الدعم والإسناد الذي حظيت به من المؤسسات الحكومية، على النحو الذي مكنها من استثمار ذلك لتحقيق نتائج ملموسة على صعيد الاقتصاد، وتثبيت أسس سليمة لتدعيم نشاطها والارتقاء به نحو أفضل المستويات. وعلى أساس نمو نشاط تلك الشركات وازدهارها، ظهرت العديد من الأسماء التي ارتبطت شهرتها بشهرة شركاتها: (كالراجحي، والزامل، والسلمان) في السعودية، (والمشعل، والكانو) في البحرين، و(الفطيم، والحبتور) في الإمارات، وغيرها من العوائل التي أثبتت وجودها وقدرتها على المنافسة والسيطرة في ميدان الأعمال التجارية(٤٨).

وبذلك، نكون قد انتهينا من المبحث الأول الذي تناولنا فيه تعريف الملكية العائلية، ومحلها، والفرق بينها وبين الأنظمة المشابهة لها.ولكن السؤال الذي يفرض نفسه الآن، هو كيف يتم إنشاء هذا النوع من الملكية؟ وما هي الأحكام القانونية المنظمة لها؟

لا شك أن الإجابة على هذا السؤال جديرة بأن تكون موضوعاً للمبحث القادم:

المبحث الثاني
إنشاء وتنظيم الملكية العائلية

تمهيد وتقسيم:

يتم إنشاء وتنظيم الملكية العائلية عن طريق عقد، أطلق عليه اصطلاح: (عقد الملكية العائلية)، وسوف نتناول في هذا المبحث تعريف هذا العقد وشروطه، والأحكام القانونية

(٤٧) راجع: محمد نادر أحمد مرعي، " حوكمة الشركات العائلية في دولة قطر: التحديات والبدائل"، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية القانون جامعة قطر، ٢٠١٧م، ص ٤.

(٤٨) لمزيد من التفاصيل حول هذا الموضوع، راجع: د. بلعيد رتاب، طارق أبو فخر، ماريتا مورادا، " الشركات العائلية في دبي: تعريفها، بنيتها، وأداؤها"، غرفة تجارة وصناعة دبي ـ إدارة البيانات والأبحاث الاقتصادية، الطبعة الأولى ٢٠٠٥م، ص ٢٥ وما بعدها .

المنظمة له، وذلك من خلال المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: ماهية عقد الملكية العائلية وشروطه

المطلب الثاني: أحكام عقد الملكية العائلية

المطلب الأول

ماهية عقد الملكية العائلية وشروطه

نتناول في هذا المطلب عقد الملكية العائلية، من خلال معالجة: تعريفه، والشروط الواجب توافرها فيه، وذلك على النحو الآتي:

أولاً- تعريف عقد الملكية العائلية :

عرف المشرع المحلي لإمارة دبي عقد الملكية العائلية بأنه:"اتفاق[٤٩] يتم إبرامه بين أفراد العائلة، الذين تجمعهم وحدة العمل، أو المصلحة، ويتم بموجبه تنظيم الملكية العائلية بوصفها مالاً شائعاً بينهم، وكذلك تحديد كيفية إدارة هذه الملكية[٥٠].أما المشرع الاتحادي لدولة الإمارات، فقد نص في المادة (١١٨٣) من قانون المعاملات المدنية على أنه:"لأعضاء الأسرة الواحدة، الذين تجمعهم وحدة العمل، أو المصلحة، أن يتفقوا كتابة على إنشاء ملكية الأسرة وتتكون هذه الملكية، إما من تركة ورثوها، واتفقوا على جعلها كلها، أو بعضها ملكاً للأسرة، وإما من أي مال آخر معلوم لهم، اتفقوا على إدخاله في هذه الملكية".

(٤٩) تجدر الإشارة، إلى أن المشرع المحلي لإمارة دبي استخدم عبارة اتفاق، وهو لفظ أوسع من العقد، فكل عقد هو اتفاق، بينما ليس بالضرورة أن يكون كل اتفاق عقداً، حيث يجب أن تتوافق الإرادتان في العقد على إحداث أثر قانوني معين، أي أثر ملزم يحمي القانون تنفيذه، أما الاتفاق على إحداث أثر آخر غير قانوني فلا يعد عقداً، كالاتفاق على وليمة أو نزهة، فمثل هذا الاتفاق لا يلزم القانون طرفيه بشيء، ولا يسمى عقداً. راجع: د. عبد الناصر العطار، "مصادر الالتزام الإرادية في قانون المعاملات المدنية الإماراتي"، مطبوعات جامعة الإمارات، الطبعة الثانية ٢٠٠٠، ص ١٩؛ د.الشهابي إبراهيم الشرقاوي، "مصادر الالتزام الإرادية في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، العقد والتصرف الانفرادي"، الآفاق المشرقة ناشرون، الطبعة الرابعة ٢٠١٤، ص ٤٣.

(٥٠) راجع:المادة الثانية من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي، والتي جاءت تحت عنوان التعريفات، وتولى المشرع المحلي لإمارة دبي تعريف المصطلحات الواردة بالقانون .

ويجوز أن يُحدِّد عقد الملكية العائلية، الحد الأدنى من المؤهلات العلمية، والخبرات العملية، والصفات السلوكية، وغيرها من المعايير التي يجب أن تتوفر في الشركاء، وأفراد أُسرهم للعمل في الشركات والمُؤسسات التي تكون محلاً للملكية العائلية، على أن يخضع الالتزام بهذه المعايير للتدقيق من قبل لجنة يتم اختيارها، وفقاً لما ينُص عليه عقد الملكية العائلية(٥١).

ثانياً- شروط عقد الملكية العائلية :

أوضحت المادة السادسة من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي، الشروط الواجب توفرها في عقد الملكية العائلية، حتى يكون صحيحاً، وتتمثل هذه الشروط فيما يأتي:

١ – أن يكون أطراف العقد أعضاء في نفس العائلة :

يشترط لصحة عقد الملكية العائلية،أن يكون أطراف العقد أعضاء في نفس العائلة، وقد عرف المشرع المحلي لإمارة دبي العائلة بأنها:"الزوج والأقارب بالدم، والنسب حتى الدرجة الرابعة"(٥٢)، ويختلف هذا التعريف عن موقف المشرع الاتحادي لدولة الإمارات عندما عالج العقد الذي يُنشئ ملكية الأسرة حيث لم يحدد نص المادة (١١٨٣) من قانون المعاملات المدنية المقصود بعضوية الأسرة. ولذلك، يتم تحديدها وفقاً لمصطلح " الأسرة " الوارد في المادة (٧٦) من قانون المعاملات المدنية، والتي تنص على أن: " تتكون أسرة الشخص من زوجته وذوي قرباه. ويعتبر من ذوي القربى كل من يجمعهم أصل مشترك"(٥٣). ولذلك يجوز أن يتفق الزوج مع زوجته على إنشاء ملكية الأسرة، كما يجوز إنشاء ملكية الأسرة بالاتفاق بين الشخص وأقاربه الذين يجمعهم أصل مشترك وهم

(٥١) راجع: الفقرة (ز) من المادة (١٦) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي.
(٥٢) راجع:المادة الثانية من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠، بشأن تنظيم الملكيّة العائلية في إمارة دبي.
(٥٣) تقابلها المادة (٣٤) من القانون المدني المصري، إلا أنها لم تنص على الزوجة، حيث لا يعتبر كل من الزوج والزوجة من ذوي القربى.

الأقرباء قرابة نسب أي قرابة تقوم على صلة الدم، سواء أكانت قرابة مباشرة، أم قرابة حواش(٥٤). كما يجوز للأقارب بطريق المصاهرة(٥٥)إنشاء ملكية الأسرة فيما بينهم(٥٦).فإذا كان التطبيق الحرفي للنص لا يسمح باعتبار قرابة المصاهرة من قبيل الأسرة لعدم وجود أصل مشترك يجمعهم، إلا أننا نرى أنه: من الأفضل تفسير مفهوم الأسرة تفسيراً واسعاً، بحيث يمكن للأقارب بطريق المصاهرة تكوين ملكية أسرة؛ لأن ذلك يشجع على قيام هذا النوع من الملكية، وبالتالي الحفاظ على المال وزيادة القيمة الاقتصادية له، وعدم تجزئته. ولا شك أن هذا يصب في الأفراد أعضاء ملكية الأسرة، ومصلحة الاقتصاد القومي كله.

وعلى ذلك، يمكن القول بأن مفهوم العائلة الوارد في قانون تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي، يشمل: الزوج والأقارب بالدم والنسب حتى الدرجة الرابعة، أما مفهوم الأسرة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي فيشمل: ذوي القربى وكل من يجمعهم أصل مشترك، دون تحديد درجة معينة من درجات القرابة(٥٧). بيد أن تجب ملاحظة أن قانون المعاملات المدنية اشترط

(٥٤) قرابة الحواشي: هي القرابة التي تقوم بين أشخاص بينهم رابطة دم، لانحدارهم من أصل مشترك، دون أن يكون أحدهما أصلاً وفرعاً للآخر، كالأخوة وأبناء العم، وأبناء الخال، فأبناء العم أصلهم المشترك هو الجد لأب من دون أن يكون أحدهم فرعاً للآخر. راجع: د. مدحت محمد محمود عبد العال، " مدخل للعلوم القانونية وفقاً لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة، الجزء الثاني، نظرية الحق"، مطبوعات أكاديمية شرطة دبي، الطبعة الثانية ٢٠١٥، ص ١٤٨.

(٥٥) قرابة المصاهرة: هي القرابة التي تقوم بين كل من الزوجين، وأقارب الزوج الآخر، أي أن هذا النوع من القرابة ينشأ عن عقد الزواج، بخلاف قرابة النسب التي تنشأ عن واقعة الولادة. فبعد إتمام عقد الزواج، يُصبح كل زوج قريباً لأقارب الزوج الآخر من الدرجة نفسها، فأبو الزوجة يصبح قريباً للزوج من الدرجة الأولى قرابة مصاهرة، وأخو الزوجة وعمها وخالها وجميع من في شجرة عائلتها يصبحون أقرباء للزوج بنفس درجة قرابتهم من زوجته، وكذلك كل من في شجرة عائلة الزوج يصبحون أقرباء للزوجة بنفس درجة قرابتهم من زوجها. راجع:د. جاسم علي سالم الشامسي، "المدخل للعلوم القانونية، الكتاب الثاني، نظرية الحق"، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الأولى ٢٠٠٠م، ص ٢٣٣.

(٥٦) د. نوري حمد خاطر، "شرح قواعد ملكية الأسرة"، مرجع سابق، ص ٨٨.

(٥٧) راجع: المادة (٧٦) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

في أعضاء الأسرة أن يجمعهم أصل مشترك، في حين أن قانون إمارة دبي عد القرابة بالنسب من ضمن مفهوم العائلة.

ونرى من جانبنا أن الأفضل للمجتمع الخليجي بوجه عام، والإماراتي بوجه خاص بالنسبة للملكية العائلية هو التوسع في مفهوم العائلة وعدم حصرها على الأقارب حتى الدرجة الرابعة لأن القبيلة(٥٨) لها أهمية واعتبار لدى المجتمع الخليجي، وهي منتشرة في كافة دول الخليج، ومن المعروف أن القبيلة هي عائلة كبيرة. ولذلك، فصياغة المشرع الاتحادي فيها توسعة وإتاحة للأقارب من القبيلة بإنشاء ملكية عائلية دون التقيد بدرجة محددة من القرابة طالما يجمعهم أصل مشترك. وإذا قيل بأن هذا التوسع في مفهوم العائلة قد يكون ضاراً، لأنه سيؤدي إلى دخول أشخاص إلى ملكية العائلة من درجة قرابة بعيدة، وقد يكون في انضمامهم إضرار بمصلحة العائلة، فيمكن الرد على ذلك، بأن الملكية العائلية تنشأ بالاتفاق بين أطرافها، وبالتالي يجوز لهم أن يستبعدوا كل من لا يحظى بإجماع جميع الأطراف على اشتراكه معهم في إنشاء الملكية العائلية.

٢- أن يجمع بين أطراف العقد عمل واحد أو مصلحة مُشتركة :

يجب أن تجمع أطراف العقد وحدة مشتركة في العمل أو المصلحة، فقد يكون الاستغلال الجماعي أصلح صورة للأعيان المراد إدخالها في الملكية العائلية، كما لو كانت أرضاً زراعية، تؤدي تجزئتها إلى نقص غلتها. وقد يكون الدافع لعقد الملكية العائلية، هو وحدة العمل بين

(٥٨) القبيلة هي جماعة من الناس تنتمي في الغالب إلى نسب واحد يرجع إلى جد أعلى، وتتكون من عدة بطون وعشائر. وتعد القبيلة المجتمع الأكبر لأهل البادية حيث يرتبط أفرادها مع بعضهم بمجموعة من الروابط والعلاقات، وأهمها رابطة القرابة، وتزداد هذه الروابط بالزواج داخل ما يسمى بالأسر الممتدة التي لها نظامها الخاص في المسكن، والمطعم، واختيار الأسماء والأعراف والتقاليد، وتخضع القبيلة لقوانين صارمة نظمتها التقاليد والأعراف. ويلجأ أفراد القبيلة في حل الخلافات التي تنشأ بينهم إلى محاكم قبلية خاصة لها قوانينها المتوارثة، ولكل جرم أو تعدٍ أو دم عقاب رادع يهدف في النهاية إلى حفظ أهم مقومات الشرف في القبيلة وهي: المال والدم والعرض. ولمزيد من التفاصيل راجع: د. يعقوب يوسف الكندري، " القبيلة والمفاهيم السياسية في المجتمع الخليجي المعاصر، المجتمع الكويتي مثالاً"، بحث منشور بمجلة عُمران للدراسات الاجتماعية، المجلد ٤، العدد ١٥، ٢٠١٦، ص ٥١ وما بعدها.

أعضائها، كما لو كانوا من التجار، وورثوا محلاً تجارياً معاً، وتقوم مصلحتهم في إدارته إدارة جماعية، أو لحسابهم جميعاً[٥٩]. وعلى ذلك، فلو كانت الأموال المشتركة عبارة عن تركة، كمصنع، أو متجر، أو أرض زراعية، أو مسكن، فمن الواضح أن هناك عملاً، أو مصلحة بين الورثة. فإذا لم تكن هذه الأموال تركة، وحصل الاتفاق على إنشاء الملكية العائلية، فمن المؤكد أن الذي دفع الشركاء إلى ذلك هو رغبتهم في العمل المشترك بينهم، أو تحقيق مصلحة جماعية لهم جميعاً. ويتفق هذا الشرط مع ما قرره المشرع الاتحادي لدولة الإمارات بشأن ملكية الأسرة، حيث نصت المادة (١١٨٣) من قانون المعاملات المدنية على أنه[٦٠]: "لأعضاء الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة، أن يتفقوا كتابة على إنشاء ملكية الأسرة، وتتكون هذه الملكية، إما من تركة ورثوها، واتفقوا على جعلها كلها، أو بعضها ملكاً للأسرة، وإما من أي مال آخر معلوم لهم، اتفقوا على إدخاله في هذه الملكية.

٣- أن يتم تحديد نصيب وحصة كُل شريك في العقد :

نصت الفقرة الثالثة من المادة السادسة من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي على أن:"يتم تحديد نصيب وحصة كُل شريك في عقد الملكية العائلية". ويفهم من هذا النص، أنه في عقد الملكية العائلية، لابد من تحديد نصيب وحصة كل

(٥٩) مريم عواد حمد الغويري ، " إدارة ملكية الأسرة"، مرجع سابق، ص ٣٤؛ رنا عدنان القاضي، " أحكام ملكية الأسرة في القانون المدني الأردني"، مرجع سابق، ص ١٥.

(٦٠) ويرى بعض الفقه، بحق، أن ظاهر نص المادة (١١٨٣) من قانون المعاملات المدنية قد يوحي بأن:" وحدة العمل أو المصلحة، " هي شرط إضافي في أعضاء الأسرة لإنشاء ملكية الأسرة، إلا أن هذا لا يعد شرطاً يترتب على تخلفه بطلان الاتفاق على ملكية الأسرة، بل هو العلة، أو الحكمة من إنشاء ملكية الأسرة. راجع: د. سمير حامد الجمال، د. محمد السيد الدسوقي، مرجع سابق ص ١١١؛ د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني، "الحقوق العينية الأصلية"، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان –الأردن، ١٩٩٩م، ص ١٧٧؛ د. محمد المرسي زهرة، "حق الملكية بوجه عام، مرجع سابق، بند ٣١٢، ص٦٤٣؛ د. علي أحمد صالح المهداوي، " الحقوق العينية الأصلية"، مرجع سابق، ص ٧٣؛ د. علي هادي العبيدي، "الحقوق العينية الأصلية"، مرجع سابق، ص ٨١.

أطراف العقد، وإن كان من الممكن تحديد الأنصبة بصورة ضمنية إذا كان مصدر المال هو الميراث، فيكون تحديدها بموجب قواعد الميراث. أما المشرع الاتحادي لدولة الإمارات فلم يرد فيه هذا الشرط عند تنظيمه لملكية الأسرة.ونحن من جانبنا نثمن موقف المشرع المحلي لإمارة دبي؛ لأن النص على هذا الشرط يعد منطقياً وضرورياً لعقد الملكية العائلية؛ لأنه يترتب على هذا العقد استحقاق توزيع الأرباح والمنافع المُتأتية من المال المُشترك على الشركاء بالشكل والنِّسب التي ينُص عليها عقد الملكية العائلية(٦١).فإذا خلا هذا العقد من تحديد هذه الأنصبة، وبيان تلك الحصص، فكيف سيتم توزيع الأرباح على أطراف العقد؟ بل كيف يمكن لأحد الشركاء أن يتصرف في حصته، دون أن تكون هذه الحصة، قد تم تحديدها عند تكوين العقد؟

ولا شك أن الإجابة عن هذه التساؤلات ليست بالأمر اليسير، وتحتاج إلى قدر كبير من التفصيل الذي قد يجعلها تصلح لأن تكون موضوعاً لبحث مستقل، ولكن الغرض من طرح هذه التساؤلات هو إبراز الدور المهم لتحديد الأنصبة في عقد الملكية العائلية، وبيان الأثر الخطير المترتب على إغفال ذكرها.

٤ – أن تكون الأموال مملوكة لأطراف العقد أو لديهم حق التصرُّف فيها :

يجب أن تكون الأموال محل عقد الملكية العائلية مملوكة لأطراف العقد الذين اتفقوا على إنشائها، أو لهم حق التصرف فيها، سواء حصلوا على الملكية أو حق التصرف بالإرث، أو بسبب آخر، وسواء أكانت من العقارات، أم المنقولات. ويفهم من صياغة الفقرة الرابعة من المادة السادسة من قانون تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي، أنه: يجب أن تكون هذه الأموال مملوكة ملكية حالة لأطراف عقد الملكية العائلية، حيث لا يجوز أن تكون الأموال محل عقد الملكية العائلية، ملكية مستقبلة، أي ستؤول إلى أطراف العقد في المستقبل(٦٢).

(٦١) راجع الفقرة الثانية من المادة (١٧) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠ بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي.
(٦٢) د. نوري حمد خاطر، "شرح قواعد ملكية الأسرة"، مرجع سابق، ص ٩٠.

كما يجوز أن تكون الأموال محل عقد الملكية العائلية ليست مملوكة لأطراف العقد الذين اتفقوا على إنشائها، ولكن لهم حق التصرف فيها فقط، وهذا يستدعي أن نفرق بين حق الملكية وحق التصرف، حيث يجمع حق الملكية سلطات المالك الثلاث وهي: التصرف، والاستعمال، والاستغلال. أما حق التصرف، فيقصد به سلطة صاحب الشيء في التصرف فيه، إذا كان لا يحوز سلطتي الاستعمال والاستغلال. وقد ذهب بعض الفقه(٦٣) إلى أن حق التصرف يقابل حق الانتفاع؛ لأن حق التصرف يمثل حق الرقبة بلا انتفاع حيث يكون لصاحب هذا الحق سلطة التصرف دون الاستعمال والاستغلال.

ومن الأهمية بمكان الإشارة إلى أن المشرع الاتحادي لدولة الإمارات في تناوله لملكية الأسرة في المادة (١١٨٣) سالفة الذكر اكتفى بأن تكون الأموال المكونة لملكية الأسرة مملوكة لأطراف العقد ولم يتعرض للأموال التي لهم حق التصرف فيها . وبالتالي، يمكن القول بأن المشرع المحلي لإمارة دبي توسع في مفهوم الأموال التي يمكن أن تكون محلاً لعقد الملكية العائلية حيث لم يقصرها على الأموال المملوكة لأطراف العقد وإنما أجاز أن يكون لهم حق التصرف فيها فقط.

٥- المُصادقة على العقد، وفقاً للقواعد والإجراءات القانونية :

يجب لصحة عقد الملكية العائلية، أن تتم المُصادقة عليه لدى الكاتب العدل، وفقاً للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم (٤) لسنة ٢٠١٣م، بشأن الكاتب العدل في إمارة دبي، والتي من بينها: أن يكون العقد مكتوباً بشكل واضح، ومثبت فيه الاسم الكامل لذوي العلاقة، وجنسيتهم، وكذلك بيان محل وتاريخ ميلادهم، ومحل إقامتهم في الأحوال التي تستدعي ذلك، وترقيم صفحات العقد بالأختام المعتمدة في هذا الشأن(٦٤)، كما يجب أن يكون

(٦٣) راجع: د. الشهابي إبراهيم الشرقاوي، د. مجدي حسن خليل، " المدخل لدراسة القانون"، دار النهضة العلمية الإمارات، الطبعة الأولى ٢٠١٦، ص ٢٢٥؛ د. جاسم علي سالم الشامسي، "المدخل للعلوم القانونية، الكتاب الثاني، نظرية الحق"، مطبوعات جامعة الإمارات، ٢٠٠٠، ص ١١٤.

(٦٤) راجع المادة (٢٦) من القانون رقم (٤) لسنة ٢٠١٣ بشأن الكاتب العدل في إمارة دبي.

العقد مكتوباً باللغة العربية، ويجوز أن يكون مكتوباً بلغة أجنبية، وفقاً لضوابط معينة(٦٥). أما المشرع الاتحادي فلم يتطلب هذا الشرط، واستعاض عنه بشرط الكتابة، حيث نصت المادة (١١٨٣) من قانون المعاملات المدنية على أنه : " لأعضاء الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة أن يتفقوا كتابة على إنشاء ملكية الأسرة.....". ويفهم من هذه المادة، أن مصدر ملكية الأسرة هو العقد، وهو عقد شكلي لا ينعقد الا بالكتابة. ويجب أن تتوافر في هذا الاتفاق أركان العقد وشروطه، ومن هذه الشروط وجوب تمتع الشركاء بالأهلية الكاملة. ولم يشترط المشرع الاتحادي أن تكون الكتابة رسمية، بل يكفي أن تكون عرفية، والكتابة هنا شرط للانعقاد وليست لمجرد الإثبات، مما يعني أنه بغير الكتابة لا تنشأ ملكية الأسرة، وتظل الأموال المخصصة لإنشائها في مركزها القانوني القائم، وذلك لأن تخلف الشكل المشترط للانعقاد، يؤدي إلى بطلان التصرف الذي اشترط هذا الشكل لإنشائه(٦٦).

٦- عدم مخالفة العقد للنظام العام :

يقصد بالنظام العام، مجموعة الأسس والأركان التي يقوم عليها كيان المجتمع من النواحي السياسية، والاقتصادية، والاجتماعية، والتي تشكل إطارًا متكاملًا يحمي هذا المجتمع من كل ما يقوض أركانه(٦٧). وقد اشترطت الفقرة السادسة، من المادة السادسة من قانون تنظيم

(٦٥) تتمثل هذه الضوابط في: أنه إذا كان المحرر المطلوب إجراؤه مكتوباً باللغتين العربية والأجنبية، فإنه يجب أن تكون اللغتان في محرر واحد متصل، وأن يوقع أطراف العلاقة قرين كل من اللغتين في كل صفحة من صفحات المحرر. أما إذا كان المحرر المطلوب إجراؤه مكتوباً بلغة أجنبية فقط، فإنه يجب على أطراف العلاقة، أن يقوموا بترجمته إلى اللغة= =العربية بواسطة المترجم، وأن ترفق هذه الترجمة بالمحرر المطلوب إجراؤه باللغة الأجنبية، ويوقع أطراف العلاقة عليها، وعلى ترجمتها، ويتم التصديق من قبل الكاتب العدل على النص المحرر باللغة الأجنبية. راجع المادة (٢٧) من القانون رقم (٤) لسنة ٢٠١٣ م بشأن الكاتب العدل في إمارة دبي.

(٦٦) د. علي أحمد صالح المهداوي، مرجع سابق، ص ٧٢.

(٦٧) راجع: د. فيصل نسيغة، د. رياض دنش، "النظام العام"، بحث منشور بمجلة المنتدى القانوني التي تصدرها كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر، العدد الخامس، مارس ٢٠٠٨م، ص ١٦٧ وما بعدها؛ د. مجدي حسن خليل، د. الشهابي إبراهيم الشرقاوي، "المدخل لدراسة القانون"، مكتبة الجامعة –الشارقة، الطبعة الثالثة

الملكية العائلية في إمارة دبي، ألا يكون عقد الملكية العائلية مخالفاً للنظام العام. ومن وجهة نظرنا، إن هذا الشرط ما هو إلا تحصيل حاصل؛ لأن هذا الشرط لا يقتصر على عقد الملكية العائلية وحده، وإنما يمتد إلى سائر العقود قاطبة، بل إنه يعد قيداً وارداً على مبدأ سلطان الإرادة، والذي يترتب عليه أن الأفراد أحرار في أن ينشؤوا ما أرادوا من العقود، ولا يحد من حريتهم في ذلك، إلا تقيدهم بضوابط النظام العام، حيث لا يجوز للأفراد إنشاء أي عقد يكون مخالفاً للنظام العام في الدولة، وإلا أُعتبر عقداً غير مشروع. وعلى ذلك، لا يجوز إنشاء عقد ملكية عائلية للتجارة في السلاح، أو المواد المخدرة، أو الاتجار في البشر.

أما المشرع الاتحادي لدولة الإمارات، فلم ينص على هذا الشرط عند تناوله لعقد ملكية الأسرة ولعل السبب في ذلك يرجع إلى أن عدم مخالفة النظام العام يعد قيداً وارداً على مبدأ سلطان الإرادة، وبالتالي يطبق على كافة العقود حتى ولو لم ينص عليه المشرع.

المطلب الثاني
أحكام عقد الملكية العائلية

أولاً- حجية عقد الملكية العائلية :

تنص المادة السابعة من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي، على أن:" يتمتع عقد الملكية العائلية، الذي تتوافر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة (٦) من هذا القانون، بالحجية ذاتها التي تتمتع بها المحررات التي يتم توثيقها لدى الكاتب العدل، سواء في مواجهة الشركاء، أو خلفهم الخاص، أو العام، أو الغير". ويفهم من هذه المادة أن المشرع المحلي لإمارة دبي قد أضفى الصفة الرسمية[٦٨] على عقد الملكية العائلية؛ لأن الكاتب العدل يعد موظفاً عاماً، والفقرة

٢٠١٣م، ص ٩٨.

(٦٨) لمزيد من التفاصيل حول الصفة الرسمية في المحررات والآثار المرتبة عليها راجع: د. محمد المرسي زهرة، "أحكام الإثبات في ضوء قانون الإثبات الاتحادي رقم (١٠) لسنة ١٩٩٢م في المعاملات المدنية والتجارية"، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الأولى ٢٠٠٥م، بند ١١٠، ص ١٨٣ وما بعدها.

الأولى من المادة السابعة من قانون الإثبات الاتحادي رقم (١٠) لسنة ١٩٩٢[٦٩]، نصت على أن:"المحررات الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام، أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم على يديه، أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأوضاع القانونية، وفي حدود سلطته واختصاصه" . ويترتب على إضفاء الصفة الرسمية على عقد الملكية العائلية، أن جميع بيانات هذا العقد وشروطه، تعتبر حجة على جميع أطراف العقد، وخلفهم العام، والخاص، والغير، ولا يمكنهم دحض هذه الحجية، إلا إذا تم إثبات تزوير[٧٠]المحرر الرسمي[٧١].

ثانياً- مدة عقد الملكية العائلية :

أوضح المشرع المحلي لإمارة دبي، أن عقد الملكية العائلية، يتم تحديد مدته باتفاق الشركاء[٧٢]، على ألا تزيد هذه المدة على خمس عشرة سنة، ويجوز تجديد مدة عقد الملكية العائلية، بإجماع الشركاء للمدة التي يتفق عليها بينهم، على ألا تزيد هذه المدة في كل مرة يتم فيها تجديد العقد على المدة ذاتها. وإذا لم يكن هناك اتفاق بين الشركاء على تحديد مدة عقد الملكية العائلية، فإنه يجوز لأي شريك أن يطلب من اللجنة القضائية الخاصة، التي يشكلها صاحب

(٦٩) تم نشر هذا القانون بتاريخ ٢٥/ ١/ ١٩٩٢م، وتم العمل به اعتباراً من ٢٥/ ٤/ ١٩٩٢م.

(٧٠) وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة نقض أبو ظبي بأن: " المحررات الرسمية – وفق ما تقضي به المواد ٧، ٨، ٢٣، ٢٨ من قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية – هي التي يثبت فيها موظف عام، أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم على يديه، أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأوضاع القانونية، وفي حدود سلطته واختصاصه، ويكون لهذه المحررات حجة على الكافة، بما دون فيها من أمور قام بها محررها في حدود مهمته، أو وقعت من ذوي الشأن في حضوره، وذلك ما لم يثبت تزويرها بالطرق المقررة قانوناً. وعلى من يطعن بالتزوير، عبء إثباته، بعد أن يبين أدلته وإجراءات التحقيق التي يطلب إثبات التزوير بها، وذلك بموجب مذكرة يقدمها إلى محكمة الموضوع المطروح عليها النزاع، أو بإثبات كل ذلك بمحضر الجلسة". راجع حكم محكمة نقض أبوظبي، الأحكام المدنية والتجارية، الطعن رقم ٦٢١ لسنة ٢٠١٦ قضائية، الدائرة التجارية بتاريخ ٢٩/ ١٢/ ٢٠١٦م، مكتب فني ١٠، الجزء الثالث، ص ١٧٥٢.

(٧١) راجع المادة (٨) من قانون الإثبات الاتحادي رقم (١٠) لسنة ١٩٩٢م .

(٧٢) راجع: الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكيّة العائلية في إمارة دبي.

السمو حاكم دبي[٧٣]، لتسوية المنازعات الناشئة عن عقد الملكية العائلية، الإذن له في إخراج نصيبه من الملكية العائلية بعد ستة أشهر[٧٤]من قيامه بإشعار باقي الشركاء بشكل مكتوب، برغبته في ذلك. وتتفق هذه القواعد مع ما ذهب إليه المشرع الاتحادي لدولة الإمارات في المادة (١١٨٤) والتي نصت على أنه:"١- يجوز الاتفاق على إنشاء ملكية الأسرة لمدة لا تزيد على خمس عشرة سنة،على أنه يجوز لكل شريك أن يطلب من المحكمة الإذن في إخراج نصيبه من هذه الملكية قبل انقضاء الأجل المتفق عليه، إذا وجد مبرر قوي لذلك.

٢-وإذا لم يكن للملكية المذكورة أجل محدد كان لكل شريك أن يخرج نصيبه منها بعد ستة أشهر من يوم إعلان الشركاء برغبته في إخراج نصيبه."من قانون المعاملات المدنية.[٧٥].

ثالثاً – سريان عقد الملكية العائلية :

عالجت المادة التاسعة من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي، كيفية سريان عقد الملكية العائلية، حيث أوضحت الفقرة الأولى من هذه المادة، أن

(٧٣) من الجدير بالذكر، أن هذه اللجنة، يتم تشكيلها بقرار من الحاكم من ذوي الخبرة والاختصاص في المجالات القانونية، والمالية، وإدارة الأعمال العائلية. وتختص اللجنة دون غيرها في إمارة دبي، بنظر المنازعات المتعلقة بالملكية العائلية، ويُحدد في قرار تشكيلها كيفية اختيار أعضائها، وتحديد اختصاصاتها، وبيان حجية أحكامها، وكيفية تنفيذها. راجع: المادة (٢٣) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي. ويبدو أن النص على هذه اللجنة، جاء بهدف مراعاة خصوصية النزاعات التي تنشأ بين أطراف عقد الملكية العائلية. ولذلك، حرص المشرع المحلي لإمارة دبي على أن يجمع في تشكيلها بالإضافة إلى الخبرات القانونية، وجود أشخاص داخل تشكيل اللجنة من ذوي الخبرات المالية وإدارة الأعمال العائلية.

(٧٤) راجع:الفقرة الثانية من المادة الثامنة من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي.

(٧٥) كما تتفق المادة (١١٨٤) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي أيضاً مع المواد المنظمة لمدة ملكية الأسرة في التشريعات العربية وهي: المادة (٥٨٢) من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨م؛ والمادة (١٠٦٢) من القانون المدني الأردني رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦م؛ والمادة (٨٠٧) من القانون المدني السوري رقم ٨٤ لسنة ١٩٤٩م؛ والمادة (٨١٠) من المرسوم بقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠١ م بشأن إصدار القانون المدني البحريني؛ والمادة (٨٨٠) من قانون رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٤ م بشأن إصدار القانون المدني القطري.

هذا العقد يعتبر سارياً، ومرتباً لآثاره القانونية، اعتباراً من التاريخ الذي يحدده الشركاء، حيث يجوز أن يتفق الشركاء فيما بينهم، على تعليق سريان العقد إلى حين وفاة الشريك الذي يحدده عقد الملكية العائلية. أما بالنسبة للوارث، ومدى سريان عقد الملكية العائلية في مواجتهه، والالتزام به من عدمه، فقد أوضحت الفقرة الثانية من المادة التاسعة من القانون سالف الذكر، أن عليه أن يختار بين البقاء في عقد الملكية العائلية، بقدر حصته التي آلت إليه بالميراث من عقد الملكية العائلية، أو التصرف في حصته، وفقاً للضوابط المنصوص عليها في المادة (١٣) من قانون تنظيم الملكية العائلية والتي سنعالجها لاحقاً.

رابعاً – تعديل عقد الملكية العائلية :

نصت المادة العاشرة من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي، على أنه:" يجوز تعديل عقد الملكية العائلية بموافقة الشركاء الذين يملكون ما نسبته (٧٥٪) على الأقل من الملكية العائلية، ما لم يتضمن عقد الملكية العائلية تحديد نسبة أعلى". ويفهم من هذه المادة، أن المشرع المحلي لإمارة دبي، وضع حداً أدنى لا يجوز النزول عنه عند إجراء تعديل لعقد الملكية العائلية، وهو موافقة الشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع المال، ويجوز للشركاء عند إبرام العقد أن يتفقوا على نسبة أعلى من هذه النسبة، بينما لا يجوز لهم أن يتفقوا على حد أقل من موافقة (٧٥٪) من الشركاء الذين يملكون الأنصبة. ويبدو أن الهدف من ذلك، هو ضمان المُحافظة على استمرارية الملكية العائلية، والابتعاد عن كُل ما قد يُثير المنازعات بين أفراد العائلة الواحدة[٧٦].وتجدر الإشارة، إلى أن المشرع الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة، لم يتعرض في تنظيمه لملكية الأسرة في المواد (١١٨٣ – ١١٨٧) [٧٧]من قانون المعاملات المدنية لهذه المسألة،

(٧٦) راجع: الفقرة الثانية والثالثة من المادة الثالثة من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكيّة العائلية في إمارة دبي.
(٧٧) وقد تناول المشرع الاتحادي لدولة الإمارات في هذه المواد الاتفاق على إنشاء ملكية الأسرة، ولم يتعرض لتعديل هذا الاتفاق. ولمزيد من التفاصيل حول تنظيم المشرع الاتحادي لملكية الأسرة، راجع: د. محمد المرسي زهرة، "حق الملكية بوجه عام "، مرجع سابق، بند ٣٠٨ ص ٦٣٧ وما بعدها؛ د. علي هادي العبيدي، "الحقوق العينية الأصلية"، مرجع سابق، ص ٨٢ وما بعدها؛ د. علي أحمد صالح المهداوي، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص ١٤ وما بعدها.

ويعد هذا من وجهة نظرنا نقصاً في التنظيم التشريعي من جانب المشرع الاتحادي. ولذلك، نُهيب به، أن يحذو حذو المشرع المحلي لإمارة دبي في تنظيمه لتلك المسألة.

خامساً – انتهاء عقد الملكية العائلية :

تناولت المادة (٢٢) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي، الحالات التي ينتهي فيها عقد الملكية العائلية، حيث يتضح من هذه المادة، أن عقد الملكية العائلية ينتهي بانتهاء مدة عقد الملكية العائلية، وإعلان الشركاء عن عدم رغبتهم في تجديده، وفقاً للضوابط التي وضعها المشرع المحلي لإمارة دبي(٧٨). كما أجازت الفقرة الثانية من المادة (٢٢) من القانون سالف الذكر، اتفاق الشركاء الذين يملكون ما نسبته (٥١ ٪) على الأقل من الملكية العائلية على إنهائه قبل انتهاء مدته، ما لم ينص عقد الملكية العائلية على نسبة أخرى. والمتأمل في صياغة هذه الفقرة، يجد أنها سمحت للشركاء عند إبرام عقد الملكية العائلية، أن يتفقوا على جواز إنهاء عقد الملكية العائلية إذا وافق الشركاء الذين يملكون ما نسبته (٥١ ٪) من الأنصبة بينما تطلب المشرع لتعديل العقد موافقة الشركاء الذين يملكون ٧٥٪ من الأنصبة، في حين يتطلب لإنهاء العقد نسبة ٥١٪ ! ولا شك أن هذا أمر يحتاج إلى إعادة نظر، لأن الإنهاء أشد تأثيراً على الملكية العائلية من تعديل عقد الملكية العائلية، فكيف تكون النسبة المتطلبة للتعديل وهو الأقل تأثيراً أعلى بكثير من النسبة المتطلبة لإنهاء العقد رغم أنه الأشد والأخطر تأثيراً.

ومن الحالات الأخرى التي ينتهي بها عقد الملكية العائلية، هلاك، أو زوال، أو نقص الأموال التي تكون محلاً للملكية العائلية بنسبة تجعل من استمرار الملكية العائلية أمراً متعذراً، و صدور حكم قضائي بات من اللجنة بإنهاء عقد الملكية العائلية. فضلاً عن أي حالة أخرى ينص عليها عقد الملكية العائلية على الإنهاء، طالما أنها لا تخالف النظام العام في الدولة(٧٩).

(٧٨) راجع: الفقرة (ب) من المادة الثامنة من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكيّة العائلية في إمارة دبي.
(٧٩) راجع: الفقرة الثالثة، والرابعة، والخامسة من المادة (٢٢) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠ م، بشأن تنظيم الملكيّة العائلية في إمارة دبي.

وبذلك نكون قد انتهينا من المبحث الثاني الذي عالجنا فيه إنشاء وتنظيم الملكية العائلية، والسؤال الذي يفرض نفسه الآن هو كيف تنتقل ملكية الحصة الشائعة في الملكية العائلية؟ وماهي الأحكام المنظمة لإدارة هذا النوع من الملكية؟ لا شك أن الإجابة على هذا السؤال عظيمة المجال، إلا أنها ليست بعيدة المنال مما يجعلها جديرة بأن تكون موضوعاً للمبحث القادم.

المبحث الثالث

ملكية الشركاء في الملكية العائلية وكيفية إدارتها

تمهيد وتقسيم:

نتناول ملكية الشركاء وفقاً لأحكام القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي، من خلال معالجة انتقال ملكية الحصة الشائعة، والتعرض لكيفية إدارة الملكية العائلية. وعلى ذلك، ينقسم هذا المبحث إلى المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: انتقال ملكية الحصة الشائعة في الملكية العائلية

المطلب الثاني: إدارة الملكية العائلية

المطلب الأول

انتقال ملكية الحصة الشائعة في الملكية العائلية

عالج المشرع المحلي لإمارة دبي انتقال ملكية الحصة الشائعة في الملكية العائلية في المواد (١٣-١٥) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م سالف الذكر، حيث عرض في المادة (١٣)، لتصرف الشريك أو الوارث في حصته، ثم بين في المادة (١٤) أيلولة حصة الشريك للغير، وفي المادة (١٥) تناول شهر إفلاس الشريك أو إعساره، وسُنلقي على هذه النصوص أضواء المعرفة الكاشفة من خلال التفصيل الآتي:

أولاً – تصرف الشريك أو الوراث في حصته:

من المفيد في البداية، أن نشير إلى أن قانون تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي، لا يُجيز

لأي شريك، أن يطلب قسمة[٨٠] الملكية العائلية، ما دام عقـد الملكية العائلية سارياً[٨١]. بيد أنه إذا لم يكُن هناك اتفاق بين الشركاء على تحديد مدة عقد الملكية العائلية، فإنه يجوز لأي شريك أن يطلب من اللجنة القضائية الخاصة التي يشكلها الحاكم لتسوية المُنازعات الناشئة عن عقد الملكية العائلية، الإذن له في إخراج نصيبِه من الملكية العائلية بعد (٦) أشهُر من قيامه بإشعار باقي الشُّركاء بشكل مكتوب برغبته في ذلك[٨٢].أما المشرع الاتحادي لدولة الإمارات العربية، فقد أكد على أنه: إذا لم يكن لملكية الأسرة أجلاً محدداً، فيجوز لكل شريك أن يخرج نصيبه منها بعد ستة أشهر من يوم إعلان الشركاء برغبته في إخراج نصيبه[٨٣].ونلاحظ، أن المشرع المحلي لإمارة دبي قد اشترط أن يكون الإشعار بالرغبة في إخراج حصته مكتوباً، بينما اكتفى المشرع الاتحادي بضرورة إعلان الشريك في ملكية الأسرة عن هذه الرغبة، دون اشتراط الكتابة

(٨٠) القسمة، هي: الوسيلة القانونية التي تنتهي بها حالة الشيوع، بتجزئة الملكية وفق أنصبة محددة ومعلومة سلفاً، حسب مصدر الشيوع. أي: إخراج المالك من الملك الشائع إلى ملك مستقل خاص به، دون باقي الشركاء. ويتحقق ذلك، إما بقسمة المال عيناً، متى كان قابلًا للقسمة العينية، أو بقسمة التصفية عن طريق البيع، متى كان غير قابل للقسمة العينية. وعلى ذلك، فالقسمة يترتب عليها اختصاص كل شريك بجزء مفرز من المال الشائع، يوازي حصته فيه، وينحصر حق الشريك عن الأجزاء الأخرى التي خصصت لشركائه. راجع: المستشار محمد عزمي البكري، " قسمة المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيب فقهًا وقضاءً"، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الخامسة ١٩٩٧م، ص ٢٠ وما بعدها. وقد قضت المحكمة الاتحادية العليا بأنه:"من المقرر قانوناً، عملًا بالمادة ١١٦١ من قانون المعاملات المدنية، أنه يجب أن يكون المقسوم عيناً قابلة للقسمة مملوكة للشركاء على الشيوع عند إجرائها، كما أن لمحكمة الموضوع سلطة تحصيل فهم الواقع في الدعوى، وتقدير الأدلة، وتفسير المستندات فيها، متى كان ذلك سائغاً وكافياً لحمل قضائه". راجع: حكم المحكمة الاتحادية العليا، الأحكام المدنية والتجارية، الطعن رقم ١٥٧ لسنة ٢٥ قضائية، جلسة ٢٥-١٢-٢٠٠٤، مكتب فني ٢٦، الجزء الرابع، ص ٢٦٧٠.

(٨١) راجع: الفقرة (أ) من المادة (١٣) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي.

(٨٢) راجع: الفقرة (ب) من المادة (٨) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي.

(٨٣) راجع: الفقرة الثانية من المادة (١١٨٤) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥. ولمزيد من التفاصيل راجع: د. عبد الخالق حسن أحمد، "الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية"، مرجع سابق، بند ١١٢، ص ٢١٤ وما بعدها.

في هذا الإعلان[٨٤]. وإذا رغب أي من الشركاء، أو الورثة، التصرف بحصته في الملكية العائلية، وجب عليه عرضها على الشركاء كل بحسب حصته، ما لم يكن هذا التصرف تنازلاً عن حصته لزوجه، أو لأي من أقاربه حتى الدرجة الأولى، أو لأي شريك مُحدد بذاته، ولا يلزم في هذه الحالة عرضها على باقي الشركاء، إلا إذا نص عقد الملكية العائلية على غير ذلك[٨٥]. وهذا يعني، أنه يمكن لأطراف عقد الملكية العائلية، أن يتفقوا على أنه في حالة رغبة أحد أطراف العقد، التنازل عن حصته لزوجه، أو لأي من أقاربه حتى الدرجة الأولى، يجب عليه أن يعرضها على باقي الشركاء. كما أنه لا يجوز لأي شريك، أو وارث أن يتصرف بحصته لغير الشركاء، أو أن يرتب حقاً عينياً لمصلحة الغير عليها، إلا بموافقة الشركاء الذين يملكون ما نسبته(٥١٪) على الأقل من الملكية العائلية [٨٦]. أما المشرع الاتحادي لدولة الإمارات العربية، فقد أكد على عدم جواز قيام أي شريك[٨٧] في ملكية الأسرة، بالتصرف في نصيبه لأجنبي عن هذه الأسرة، إلا بموافقة الشركاء جميعاً، ونحن نميل من جانبنا إلى موقف المشرع الإماراتي حيث نرى أن الأفضل لمصلحة الملكية العائلية، اشتراط موافقة جميع الشركاء وليس موافقة الشركاء الذين يملكون ما نسبته (٥١٪) من الأنصبة لأن الهدف من قانون تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي هو المُحافظة على التماسُك الاجتماعي، والابتعاد عن كُل ما قد يُثير المُنازعات بين أفراد العائلة الواحدة. ولم شمل أفراد العائلة ضمن شراكات قويّة ومتينة، ولا شك

(٨٤) راجع: د. علي هادي العبيدي، "الحقوق العينية الأصلية"، مرجع سابق، ص ٨٢ ؛ د. نصر أبو الفتوح فريد حسن، "الوجيز في الحقوق العينية الأصلية "، مرجع سابق، بند ٧٧، ص ١٠٦.

(٨٥) راجع: الفقرة (ب) من المادة (١٣) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي. ويتضح من صياغة هذه الفقرة أن القاعدة الواردة فيها هي قاعدة مكملة وليست آمرة، ولذلك يجوز للأطراف الاتفاق على ما يخالف حكمها.

(٨٦) راجع: المادة (٣) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكيّة العائلية في إمارة دبي.

(٨٧) راجع: الفقرة الأولى من المادة (١١٨٥) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥. وانظر في ذلك: د. علي أحمد صالح المهداوي، الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص ٧٥.

أن قيام أي شريك، أو وارث بالتصرف في حصته لغير الشركاء دون موافقتهم جميعاً يتعارض مع الأهداف التي ذكرها المشرع المحلي لإمارة دبي(٨٨).

وإذا لم يقم أي من الشركاء بإبداء رغبته بتملك حصة الشريك، أو الوارث الذي يرغب بالتصرف في حصته في الملكية العائلية، أو لم يوافق الشركاء على تصرفه بها للغير، فيجوز للجنة القضائية الخاصة بتسوية منازعات الملكية العائلية، السماح للشريك، أو الوارث، التصرف بحصته للغير، إذا كان هناك مبرر قوي لذلك، شريطة ألا يُؤثر هذا التصرف على استمرار الملكية العائلية(٨٩). ويفهم من ذلك، أن الشريك يمكن أن يتصرف في حصته في الملكية العائلية للغير، رغم عدم موافقة الشركاء على هذا التصرف بضوابط تتمثل في:

- وجود مبرر قوي يكفي لإقناع اللجنة القضائية بالسماح بهذا التصرف.
- ألا يؤثر هذا التصرف على استمرار الملكية العائلية.
- أن يكون التصرف قد تم وفقاً للتشريعات السارية في إمارة دبي(٩٠).

ثانياً – أيلولة حصة الشريك للغير:

إذا تملك الغير حصة أحد الشركاء، أو الورثة، لأي سبب من غير الأسباب المحددة في المادة (١٣) من قانون تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي، فيجوز لبقية الشركاء، أو لمن يرغب منهُم، خلال ستين يوماً من تاريخ علمهم بذلك، طلب تملك هذه الحصة بالقيمة التي يتم الاتفاق عليها بينهم وبين الغير، أو بالقيمة التي تُحددها اللجنة في حال عدم الاتفاق على ذلك(٩١).

أما إذا لم يقم الشركاء بطلب تملك حصة الشريك، أو الوارث، التي آلت للغير، خلال ستين

(٨٨) راجع: الفقرة (ج) من المادة (١٣) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكيّة العائلية في إمارة دبي.
(٨٩) راجع: الفقرة (د) من المادة (١٣) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠ م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي.
(٩٠) راجع: الفقرة (ه) من المادة (١٣) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠ م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي.
(٩١) راجع: الفقرة (أ) من المادة (١٤) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠ م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي.

يوماً من تاريخ علمهم بذلك، فلا يُصبح هذا الغير شريكاً في الملكية العائلية، إلا بمُوافقة الشركاء الذين يملكون ما نسبته (٥١) ٪ على الأقل من الملكية العائلية، ما لم ينص عقد الملكية العائلية على نسبة أخرى. وبخلاف ذلك، فإنه يتم، وبقرار من اللجنة، إخراج هذه الحصة من الملكية العائلية بعد فرزها، أو تعويض الغيرعنها، وتمكين الغير منها بما يتفق وأحكام التشريعات السارية في إمارة دبي[٩٢]. ويفهم من ذلك، أن المشرع المحلي لإمارة دبي، يبدو حريصاً على ترابط وتوافق الشركاء في الملكية العائلية، بحيث لم يجز للغير الدخول إلى الملكية العائلية، حتى ولو آلت إليه نتيجة لأي سبب من غير الأسباب المحددة في المادة (١٣) من تنظيم الملكية العائلية، بل حتى ولو لم يطلب الشركاء تملك هذه الحصة. بيد أنه من جهة أخرى راعى مصلحة هذا الغير، بحيث أجاز للجنة القضائية الخاصة بتسوية منازعات الملكية العائلية، أن تقوم بفرز هذه الحصة، وتمكين الغير منها، أو تعويض الغيرعنها، في ضوء التشريعات المطبقة في إمارة دبي.

ثالثاً – شهر إفلاس الشريك أو إعساره:

إذا تم إشهار إفلاس أحد الشركاء، أو إعساره[٩٣]، فإنه يكون لبقية الشركاء، كلٌّ بحسب

(٩٢) راجع: الفقرة (ب) من المادة (١٤) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠ م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي.

(٩٣) يعد كل من الإفلاس والإعسار من الوسائل المشروعة للتنفيذ على أموال المدين، وجبره على سداد ديونه، وتصفية أمواله لتوزيعها على الدائنين توزيعاً عادلاً، ورغم هذا الاتفاق إلا أنهما يختلفان عن بعضهما، لأن الإفلاس، هو نظام خاص بالتجار والشركات التجارية، ويقوم على تحقيق التوازن بين المصالح المتعارضة، أي مصالح الدائنين في مواجهة المدينين بتمكينهم من الحصول على حقوقهم، أو جزء منها بالمساواة فيما بينهم. وفي الوقت نفسه، يمنع المدين من التصرف في أمواله. وغل يده عن إدارتها، وكذلك يمثل حماية للدائنين في مواجهة بعضهم البعض بحسب ما إذا كان الدين عادياً، أو ممتازاً، سابقاً على إشهار الإفلاس، أو لاحقاً عليه. أما نظام الإعسار، فهو نظام يطبق على غير التجار، حيث يعد المدين في حالة إعسار إذا زادت ديونه المستحقة على أمواله. وعلى ذلك، فأهم ما يفرق بين الإفلاس والإعسار، هو أن الأول تجاري، والثاني مدني، وأن الأول تصفية جماعية لأموال المدين التاجر المعسر، بينما الثاني لا يمنع الدائنين من اتخاذ إجراءات فردية تجاه المدين. وقد نظم المشرع الإماراتي الإفلاس بالمرسوم بقانون اتحادي رقم (٩) لسنة ٢٠١٦. وأما الإعسار، فقد نظمه المشرع بالمرسوم بقانون اتحادي رقم (١٩) لسنة ٢٠١٩. لمزيد من التفاصيل حول التفرقة بين الإعسار والإفلاس، راجع: د. نسيبة إبراهيم حمو، "حماية الائتمان التجاري بين الإعسار المدني والإفلاس التجاري"،=

حصته في الملكية العائلية، تملك حصة الشريك التي قد تدخُل في التفليسة، بالقيمة التي يتم الاتفاق عليها مع أمين الإفلاس، أو بالقيمة التي تُحددها اللجنة في حال عدم الاتفاق على ذلك(٩٤). وإذا لم يقم الشركاء بطلب تملك حصة الشريك التي دخلت في التفليسة، فيتم بقرار من اللجنة القضائية الخاصة بتسوية منازعات الملكية العائلية، إخراج هذه الحصة من الملكية العائلية، وفرزها، أو تعويضه عنها، وتمكين أمين الإفلاس منها، بما يتفق وأحكام التشريعات السارية في إمارة دبي(٩٥).

وهكذا، فإن المشرع المحلي لإمارة دبي، تناول شهر إفلاس الشريك، أو إعساره من خلال التفرقة بين فرضين، هما: الفرض الأول، ويتحقق عندما يرغب باقي الشركاء في الملكية العائلية في تملك حصة الشريك المفلس، أو المعسر. وفي هذا الفرض، يتملك باقي الشركاء حصة هذا الشريك التي قد تدخل في التفليسة، كلٌّ بحسب حصته في الملكية العائلية، بالقيمة التي يتم الاتفاق عليها مع أمين الإفلاس، فإذا لم يتم الاتفاق على القيمة مع هذا الأخير، فإن اللجنة الخاصة بفض منازعات الملكية العائلية هي التي تقوم بتحديد هذه القيمة.أما الفرض الثاني، فيتمثل في: عدم رغبة باقي الشركاء في الملكية العائلية في تملك حصة الشريك المفلس، أو المعسر، فيتم بقرار من اللجنة الخاصة بفض منازعات الملكية العائلية، إخراج هذه الحصة من الملكية العائلية وفرزها أو تعويضِه عنها، وتمكين أمين الإفلاس منها.

ومن الأهمية بمكان، الإشارة إلى أن المشرع المحلي لإمارة دبي لم يتناول الحالة لا يصل فيها الشريك لمرحلة الإعسار أو الإفلاس، وهي حالة تنفيذ أحد الدائنين العاديين على حصة الشريك في الملكية العائلية، وبيعها وفقاً لقواعد التنفيذ الجبري، فما هو الموقف القانوني في هذه

=بحث منشور بمجلة الرافدين للحقوق التي تصدرها كلية الحقوق جامعة الموصل، المجلد (١٠)، العدد (٣٨)، السنة ٢٠٠٨م، ص ٣ وما بعدها؛ فهد سعيد فلاح سعيد، " التنظيم القانوني للإعسار المدني"، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الحقوق جامعة الشرق الأوسط، الأردن، ٢٠١٤م، ص ٣٨ وما بعدها.

(٩٤) راجع: الفقرة (أ) من المادة (١٥) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي.

(٩٥) راجع: الفقرة (ب) من المادة (١٥) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي.

الحالة؟ لذا، نُهيب بالمشرع المحلي أن يتصدي لهذه الحالة، ونرى من جانبنا أنه: يمكن قياس هذه الحالة على حالة إفلاس الشريك، أو إعساره، بحيث إذا رغب باقي الشركاء في الملكية العائلية في تملك حصة الشريك الذي تم اتخاذ إجراءات التنفيذ في مواجهته، أن يقوموا بسداد دين هذا الشريك ويتملكوا حصته كلٌّ بحسب حصته في الملكية العائلية. أما في حالة عدم رغبة باقي الشركاء في الملكية العائلية في تملك حصة الشريك الذي تم اتخاذ إجراءات التنفيذ في مواجهته، فيتم بقرار من اللجنة الخاصة بفض منازعات الملكية العائلية، إخراج هذه الحصة من الملكية العائلية، وبالتالي استكمال إجراءات التنفيذ على هذا المال بعد خروجه من الملكية العائلية.

المطلب الثاني

إدارة الملكية العائلية

تناول المشرع المحلي لإمارة دبي، إدارة الملكية العائلية في المواد: (١٦-٢١) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي، وسنُلقي على هذه النصوص أضواء المعرفة الكاشفة على النحو الآتي :

أولاً – تعيين مدير الملكية العائلية وعزله:

نتناول كيفية تعيين مدير الملكية العائلية وعزله من خلال التفصيل الآتي:

١ – تعيين مدير الملكية العائلية

تتم إدارة الملكية العائلية بواسطة مُدير، يتم تعيينه بقرار من الشركاء الذين يملكون ما نسبته ثلثي الملكية العائلية، على الأقل، ويجوز أن يكون المدير شخصاً واحداً، أو أكثر، على أن يكون عددهم فردياً، سواء كانوا من بين الشركاء أنفسهم، أو من الغير، كما يجوز أن يكون المدير شخصاً معنوياً. كما يجوز النص في عقد الملكية العائلية على تشكيل مجلس إدارة يُشرِف على إدارة الملكية العائلية[٩٦]، وعلى أعمال المدير، وتتم تسمية أعضاء مجلس الإدارة في عقد الملكية

(٩٦) راجع: الفقرة (أ) من المادة (١٦) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي.

العائلية[٩٧]، وتبقى إدارة الملكية العائلية على حالها في وفاة واحد، أو أكثر من الشركاء، أو إفلاسه، أو إعساره، أو فقدان أو انتقاص أهليته إلى حين تعيين مُدير جديد، أو إعادة تشكيل مجلس الإدارة، وفقاً للطريقة المنصوص عليها في عقد الملكية العائلية[٩٨]. ويكون من حق الشركاء غير المُديرين الاطلاع على شؤون الملكية العائلية، كما يجوز لهم تشكيل مجلس للشركاء، وتحديد اختصاصاته، وشروط العضوية فيه، وهيكله التنظيمي والإداري والمالي، وغيرها من المسائل المتعلقة بحوكمة مجلس الشركاء[٩٩].

ويمكننا من خلال استقراء المادة (١٦) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، أن نلاحظ ما يلي:

- القرار الصادر بتعيين المدير، يجب أن يكون صادراً من الشركاء الذين يملكون نسبة الثلثين من الملكية العائلية، وهي نسبة كبيرة، وتتناسب مع خطورة وأهمية هذا القرار.
- يجوزأن يكون المدير شخصاً طبيعياً في صورة فرد، أو شخصاً معنوياً في صورة مجلس لإدارة الملكية العائلية.
- يجوزأن يكون المدير، أو المدراء من بين الشركاء أنفسهم، أو من الغير.

أما بالنسبة للمشرع الاتحادي فقد نصت المادة (١١٨٦) من قانون المعاملات المدنية على أنه:" ١- لأصحاب أغلبية الحصص في ملكية الأسرة أن يعينوا من بينهم واحداً أو أكثر لإدارة المال المشترك وللمدير أن يدخل على ملكية الأسرة من التغيير في الغرض الذي أعد له المال المشترك ما يحسن به طرق الانتفاع بهذا المال ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك".وطبقًا لهذه

(٩٧) فإن خلا عقد الملكية العائلية من هذا النص، فإنه يجب أن يُحدَّد في عقد الملكية العائلية الجهة المُخولة بتسمية أعضاء مجلس الإدارة، كما يجوز أن يتضمن عقد الملكية العائلية القواعد والضوابط والشروط التي تحكُم تشكيل مجلس الإدارة وصلاحياته، ومُدة العضوية فيه، وأتعاب أعضائه، وعزلهم واللجان التابعة له، وتحديد المعايير الشخصية والموضوعية المُلائمة للعُضوية فيه، وسائر المسائل المُتعلقة بحوكمة مجلس الإدارة. راجع: الفقرة (د) من المادة (١٦) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠ م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي.

(٩٨) راجع: الفقرة (ه) من المادة (١٦) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكيّة العائلية في إمارة دبي.

(٩٩) راجع: الفقرة (و) من المادة (١٦) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكيّة العائلية في إمارة دبي.

المادة، وتحقيقاً للمصالح المشتركة للشركاء في استمرار الملكية والروابط العائلية يجوز للشركاء الذين يملكون أغلبية الحصص في ملكية الأسرة تعيين مدير أو أكثر لملكية الأسرة وذلك من بين الشركاء، ولا يجوز تعيين مدير من غيرهم، وفي هذا يختلف المشرع الاتحادي عن المشرع المحلي لإمارة دبي حيث أجاز الأخير أن يكون المدير، أو المدراء من بين الشركاء أنفسهم، أو من الغير. ونحن من جانبنا نميل إلى موقف المشرع المحلي لإمارة دبي ونرى أنه الأفضل لمصلحة الملكية العائلية؛ لأن الإدارة علم وفن في آن واحد، وربما احتاج الشركاء مديراً محترفاً لديه مؤهلات، وخبرات خاصة[١٠٠] يساعدهم في حُسن إدارة الملكية العائلية [١٠١].

٢ – عزل المدير:

نصت المادة (٢١) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي على أنه:" يتم عزل المُدير، في الأحوال المحددة في عقد الملكية العائلية، بالطريقة والأغلبية التي عُيِّن بها. فإذا تم تعيينه بنص صريح في عقد الملكية العائلية، فإنه لا يجوز عزله، إلا بتوفرالنسبة المقررة لتعديل عقد الملكية العائلية، على أن يُراعى في هذا الشأن، عدم مُشاركة المدير في التصويت على عزله، إذا كان من بين الشركاء".

ويتبين من هذا النص، أن عقد الملكية العائلية يلعب الدور الجوهري في بيان الحالات والطريقة التي يتم من خلالها عزل المدير.أما المشرع الاتحادي، فقد نص في الفقرة الثانية من المادة (١١٨٦) من قانون المعاملات المدنية[١٠٢] على أنه: " ويجوز عزل المدير بالطريقة التي

(١٠٠) لمزيد من التفاصيل حول هذا الموضوع راجع: مارك بلايني، " فن إدارة الشركات بنجاح"، دار الفاروق للاستثمارات الثقافية، الطبعة الأولى ٢٠٠٨م، ص٦٥ وما بعدها؛ بيتر دركر" فن الإدارة"، ترجمة عبد الهادي الميداني، مكتبة العبيكان، الرياض المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى ٢٠٠٤م، ص ١٧ وما بعدها.

(١٠١) لمزيد من التفاصيل حول هذا الموضوع، راجع: د. رنده الدبل، "تقييم الشركات العائلية"، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى ٢٠١٩م، ص ٣٥؛ د. عمرو علاء الدين زيدان، إدارة الشركات العائلية، ٥ قضايا استراتيجية معاصرة، منشورات المنظمة العربية للتنمية الإدارية، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى ٢٠٠٩م، ص ٤٣.

(١٠٢) د. نوري حمد خاطر، "شرح قواعد ملكية الأسرة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم ٥ لسنة ١٩٨٥، مرجع سابق، ص ٩٥.

عين بها، كما يجوز للقاضي عزله بناء على طلب أي شريك، إذا وجد سبب قوي يبرر هذا العزل." ووفقاً لهذا النص يجوز لملاك أغلب الحصص، أن يعزلوا المدير المعين لملكية الأسرة. كما يجوز لأي شريك أن يلجأ إلى القضاء طالباً عزل المدير، وتقضي المحكمة بالعزل، إذا وجد سبب قوي يبرر هذا العزل(١٠٣).

ثانياً – صلاحيات وواجبات مدير الملكية العائلية:

أكد المشرع المحلي لإمارة دبي على أن عقد الملكية العائلية هو الذي يحدد مهام وصلاحيات المدير، والتي منها : تمثيل الملكية العائلية أمام الغير، وتوزيع الأرباح على الشركاء، والطلب من اللجنة القضائية الخاصة بتسوية منازعات الملكية العائلية، إخراج أي شريك من عقد الملكية العائلية، وبيع حصته في الملكية العائلية لباقي الشركاء، في حال عدم التزام الشريك بالوفاء بالتزاماته المنصوص عليها في هذا القانون، وعقد الملكية العائلية.كما يجوز للمدير الاستعانة بمن يراه مُناسباً لمُعاونته في إدارة الملكية العائلية، والقيام بأي مهام أخرى يتم تحديدها في عقد الملكية العائلية(١٠٤).

وعلى ذلك، فعقد الملكية العائلية يمثل المنبع الذي يستقي منه المدير اختصاصاته، وخارطة الطريق التي تحدد له اتجاهاته في إدارة الملكية العائلية. لذلك، نجد أن الاختصاصات الواردة في قانون تنظيم الملكية العائلية جاءت على سبيل المثال وليس الحصر.أما المشرع الاتحادي فوفقاً للفقرة الأولى من المادة (١١٨٦) سالفة الذكر يكون لهذا المدير القيام بأعمال الإدارة المعتادة، وأعمال الإدارة غير المعتادة، بحيث يجوز له أن يدخل على ملكية الأسرة تغييرات في الغرض الذي أعد له المال المشترك بحيث يحسن طرق الانتفاع به، بشرط ألا يتضمن قرار تعيينه أو اتفاق لاحق لأغلبية أعضاء الأسرة، منعه من القيام بأعمال الإدارة غير المعتادة(١٠٥).

(١٠٣) تقابلها المادة (٨٥٤) من القانون المدني المصري؛ والمادة (١٠٦٤) من القانون المدني الأردني؛ والمادة (٨٠٩) من القانون المدني السوري؛ والمادة (٨١٢) من القانون المدني البحريني؛ والمادة (٨٨٢) من القانون المدني القطري.
(١٠٤) راجع: المادة (١٧) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠ م، بشأن تنظيم الملكيّة العائلية في إمارة دبي.
(١٠٥) علي أحمد صالح المهداوي، مرجع سابق، ص ٧٥.

كما تناول المشرع المحلي لإمارة دبي، التزامات المدير، حيث بين أن على المدير، أن يبذل عناية الشخص الحريص للمحافظة على الملكية العائلية، وألا يتصرف بالمال المشترك، إلا في حدود ما نص عليه قانون الملكية العائلية وعقد الملكية العائلية، كما يجب عليه أن يُقدم إلى الشركاء تقارير دورية عن إدارته للملكية العائلية، بما في ذلك الوضع المالي للمال المشترك، وألا يتملك أو يُدير بشكل مباشر، أو غير مباشر، سواء لحساب نفسه، أو لحساب الغير، أي نشاط اقتصادي منافس للنشاط الاقتصادي، الذي يتم مزاولته استناداً لعقد الملكية العائلية، إلا بمُوافقة الشركاء الذين يملِكون ما نسبته (٧٥) ٪ على الأقل من الملكية العائلية. كما لا يجوز له الاقتراض باسمه الشخصي بضمانات الملكية العائلية[١٠٦].

ويمكننا من خلال استقراء نص المادة (١٧) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠ م، والمتعلق بالتزامات مدير الملكية العائلية، أن نلاحظ ما يلي:

- لم يكتف المشرع بعناية الرجل المعتاد، وإنما ارتفع بمستوى العناية إلى درجة الرجل الحريص، في الحفاظ على الملكية العائلية .
- إعمال رقابة قوية على من يتولى إدارة الملكية العائلية، من خلال تقديم تقارير دورية عن أعمال إدارته، والوضع المالي للملكية العائلية، من حيث بيان مدى الربح، أو الخسارة المتحققة.
- وضع قواعد دقيقة لضمان عدم تعارض المصالح، والحفاظ على الملكية العائلية من سوء سلوك المدير، أو محاولة التربح من كونه يدير الملكية العائلية، حيث منع القانون المدير من الاقتراض باسمه الشخصي بضمانات من أموال الملكية العائلية، كما منعه من تملك، أو إدارة أي نشاط اقتصادي مُنافس للنشاط الاقتصادي الذي تمارسه الملكية العائلية بشكل مباشر، أو غير مباشر، ولم يجز القانون مخالفة هذا الأمر، إلا إذا حصل المدير على

(١٠٦) راجع: المادة (١٨) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠ م، بشأن تنظيم الملكيّة العائلية في إمارة دبي.

موافقة الشُّركاء الذين يملِكون (٧٥) ٪ من حصص الملكية العائلية[١٠٧].

أما المشرع الاتحادي فلم ينص على واجبات محددة بنصوص معينة تقع على عاتق مدير ملكية الأسرة وإنما نصت المادة (١١٨٧) من قانون المعاملات المدنية على أنه: "فيما عدا القواعد السابقة تطبق قواعد الملكية الشائعة وقواعد الوكالة وأحكام التركة على ملكية الأسرة." أي أن المشرع الاتحادي أحال فيما لم يرد فيه نص متعلق بملكية الأسرة إلى تطبيق قواعد الوكالة وأحكام التركة على ملكية الأسرة. ونحن من جانبنا نميل إلى موقف المشرع المحلي لإمارة دبي، ونرى ضرورة أن ينص المشرع الاتحادي على التزامات محددة تقع على عاتق المدير؛ لأننا نرى أن هذا يدفع المدير إلى مزيد من الحرص والعناية في الحفاظ على مصالح ملكية الأسرة.

ثالثاً – مسؤولية المدير أو المديرين:

نصت المادة (١٩) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي على أن:" يكون المُدير مسؤولاً عن تعويض أي ضرر يلحق بالملكية العائلية، أو بأي من

(١٠٧) ولا شك، أن الشُّركاء الذين يملكون (٧٥) ٪ من حصص الملكية العائلية لن يسمحوا للمدير تملك، أو إدارة أي نشاط اقتصادي مُنافس للنشاط الاقتصادي الذي تمارسه الملكية العائلية؛ لأن هذا سيلحق الضرر بهم. ونرى من جانبنا، أن نسبة (٧٥) ٪ من حصص الملكية العائلية نسبة ملائمة لاتخاذ مثل هذا القرار، حيث إنها هي النسبة التي اعتمدها المشرع الاتحادي في المادة (١١٥٧) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي، والمتعلقة بالقيام بأعمال الإدارة غير المعتادة، التي يكون الهدف منه تحسين الانتفاع بالمال الشائع، وذلك إما عن طريق إجراء تغييرات أساسية في المال الشائع، كإقامة بناء على أرض فضاء، أو أن يكون عن طريق التعديل في الغرض الذي أعد له المال الشائع، مثل: تحويل المبنى المعد للسكن إلى فندق. ونظراً لخطورة هذا النوع من أعمال الإدارة، لم يكتف المشرع بشأنها بالأغلبية المطلقة، كما هو الحال فيما يتعلق بأعمال الإدارة المعتادة، بل اشترط أغلبية موصوفة هي من يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع. ولمزيد من التفاصيل راجع: د. أيمن سعد عبد المجيد سليم، "سلطات المالك على الشيوع في استعمال المال الشائع واستغلاله"، دراسة مقارنة"، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى ٢٠١٣م، ص ٢٠٥ وما بعدها؛ د. محمود عبد الرحمن محمد، "استعمال وإدارة المال الشائع، دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقه الإسلامي"، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى ١٩٩٣م، ص ٨٨ وما بعدها؛ خالد سلطي نواف، " تصرف الشريك في الملكية الشائعة، دراسة فقهية وقانونية مقارنة"، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الحقوق –جامعة الشرق الأوسط عام ٢٠١٣م، ص٤٩.

الشُّركاء، أو الغير في أي من الحالات التالية:

١- مُخالفة عقد الملكية العائلية، أو شروط تعيينه.

٢- الإخلال بالتزاماته المنصوص عليها في هذا القانون.

٣ - حدوث أي إهمال من جانبه، أو ارتكابه أي خطأ في معرض قيامه بواجباته، لا تتلاءم مع التزامه ببذل عناية الشخص الحريص".

ويفهم من هذه المادة، أن مسؤولية المدير عن تعويض الأضرار، إما أن تكون مسؤولية عقدية(١٠٨)، ناشئة من الإخلال بالالتزامات القانونية المترتبة على عقد إنشاء الملكية العائلية الذي عين المدير وحدد اختصاصاته، وإما أن تكون مسؤولية ناشئة عن الفعل الضار(١٠٩) الناتج من الإخلال بالالتزامات القانونية، سواء أكانت هذه الالتزامات واردة في القانون بشكل عام، أو في قانون تنظيم الملكية العائلية بشكل خاص.

(١٠٨) فالمسؤولية العقدية، هي جزاء عدم قيام المتعاقد بتنفيذ التزامه، مما سبب للدائن ضرراً جراء عدم التنفيذ، وهي تؤدي بالمدين إلى تعويض الدائن عما أصابه من ضرر، وهذا ما يسمى بالتنفيذ عن طريق التعويض، أو التنفيذ بمقابل. ويجب لانعقاد المسؤولية العقدية، أن يتوافر خطأ عقدي، ينشأ عنه ضرر للمتعاقد، ويكون بين هذا الخطأ، وذلك الضرر، رابطة سببية. وتؤدي المسؤولية العقدية، بهذا الشكل إلى حرص المتعاقد على تنفيذ التزامه؛ ليتجنب جزاء الإخلال بما التزم به، وهذا ما يرتب ضمان أو حماية حقوق المتعاقد الآخر. وعليه، فإن كل هذا يحقق استقرار المراكز القانونية والمعاملات بين الأفراد في المجتمع. راجع: د. معن عبدالقادر إبراهيم صالح العقيلي، "المسؤولية العقدية وتنفيذ الالتزام: دراسة مقارنة"، بحث منشور بمجلة القانون والأعمال التي تصدرها جامعة الحسن الأول، المغرب، العدد ٤٧، أغسطس ٢٠١٩م، ص ٢٠٥ وما بعدها.

(١٠٩) من الجدير بالذكر، أن التشريعات تختلف فيما بينها في النظريات التي تبنى على أساسها المسؤولية غير التعاقدية، فبعضها يقيم هذا النوع من المسؤولية على فعل الإضرار دون اشتراط الخطأ، ويطلق عليه المسؤولية عن الفعل الضار، مثلما فعل المشرع الأردني، والمشرع الإماراتي، وبعضها الآخر يقيمها على الخطأ، بحيث إن المتسبب في الضرر، لايسأل عن التعويض، إلا إذا كان مخطئاً، ويطلق عليه المسؤولية التقصيرية، ومن هذه التشريعات المشرع المصري، والمشرع الفرنسي. لمزيد من التفاصيل راجع: د. نائل علي المساعدة، " الضرر في الفعل الضار وفقاً للقانون الأردني، دراسة مقارنة"، بحث منشور بمجلة المنارة للبحوث والدرسات التي تصدرها جامعة آل البيت الأردنية، المجلد ١٢، العدد ٣، ٢٠٠٦م، ص ٣٩٢ وما بعدها.

حكم تعدد المديرين:

عالجت المادة (٢٠) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي، بيان الحكم في حالة تعدد المديرين، حيث فرقت بين ثلاثة فروض، نتناولها على النحو الآتي:

الفرض الأول : تعدد المديرين مع وجود شرط الإجماع:

يقصد بشرط الإجماع ضرورة موافقة جميع الشركاء، لإمضاء أي عمل يتعلق بإدارة ملكية الأسرة. وشرط الإجماع، تفرضه الطبيعة القانونية لملكية الأسرة؛ لأن تماثل حقوق الملاك المشتاعين في الطبيعة على مال واحد بغض النظر عن مقدار حصة كل منهم، يترتب عليه تماثل حقوقهم وسلطانهم على الأموال الداخلة في هذه الملكية، فليس لأحدهم حق متميز، أو أقوى من حقوق شركائه الآخرين، حتى يفرض إرادته عليهم، باختيار الطريقة التي تروق له لإدارة هذه الملكية(١١٠).

وإذا تعدَّد المُديرون، وكان هُناك شرط في عقد الملكية العائلية، أو في قرار تعيينهم، يقضي بأن يقوموا بأعمال الإدارة مُجتمعين، فلا تكون قراراتهم صحيحة، إلا بالإجماع، ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك، ويُستثنى من ذلك، قيام أي من المديرين مُنفرداً، بأي عمل بصورة مستعجلة بهدف عدم إلحاق خسائر جسيمة بالملكية العائلية، أو تفويت فائدة كبيرة على الشركاء (١١١).

وعلى ذلك، فإن وجود شرط الإجماع، يُلزم إدارة الملكية العائلية، بأن تكون القرارات صادرة بإجماع المدراء، بيد أن الإجماع يرد عليه استثناء يتمثل في: جواز قيام أحد المديرين بالقيام بعمل يهدف إلى منع خسائر جسيمة، قد تلحق بالملكية العائلية، أو الحيلولة دون ضياع فوائد كبيرة على الشركاء. بيد أننا نرى، أن صياغة هذا الاستثناء، جاءت بصيغة عامة فضفاضة، وتفتقد إلى وضع ضوابط لحالات الاستعجال، التي يمكن من خلالها الترخيص لأحد الشركاء، أن يستقل بقرار

(١١٠) د. أكرم محمود حسن، بسام مجيد سليمان، "إدارة ملكية الأسرة"، مرجع سابق، ص ١٠.
(١١١) راجع: الفقرة (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠ م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي.

دون تحقق الإجماع . ولذا، نُهيب بالمشرع المحلي لإمارة دبي وضع هذه الضوابط، حتى لا يستغل أحد المديرين هذا الاستثناء، اعتماداً على صياغته العامة التي تفتقد إلى التحديد.

الفرض الثاني : تعدد المُديرين دون وجود شرط الإجماع:

لا شك، أن تطبيق شرط الإجماع بصورة مطلقة، قد يؤدي إلى الإضرار بالمصلحة المشتركة للشركاء، والتي وُجدت هذه الشرط لحمايتها، فيكفي أن يكون من بين الشركاء الأعضاء في ملكية العائلة، واحد فقط غير مكترث بإدارة هذه الملكية، وذلك لضآلة حصته فيها، أو ربما لسوء نيته، فيستطيع برفضه أن يشل حركة إدارة ملكية الأسرة، وفي هذا إضرار كبير بمصلحة سائر الأعضاء الآخرين فيها. وعلى ذلك، فقد قرر المشرع المحلي لإمارة دبي أنه:" إذا تعدَّد المديرون، ولم يتضمن عقد الملكية العائلية، أو قرار تعيينهم، شرطاً بأن يقوموا بأعمال الإدارة مُجتمعين، فإنه يجوز لِكُلِّ واحد منهم أن يقوم بأي عمل من أعمال الإدارة، ويكون عمله صحيحاً، ما لم يعترض أغلبية المُديرين على هذا العمل قبل إتمامه. وفي حال تساوي الآراء، يتم عرض هذا الأمر على مجلس الإدارة، أو الشُّركاء، بحسب الأحوال، للفصل فيه بشكل نهائي"(١١٢).

الفرض الثالث : تعدَّد المُديرين مع تحديد الاختصاصات:

إذا تعدد المُديرون، وحُدد لِكُلِّ واحد منهم اختصاص معين، فلا يُسأل أي مدير تجاه الشركاء، أو الغير، إلا في حدود الأعمال التي تدخل في نطاق اختصاصه(١١٣).

(١١٢) راجع: الفقرة (ج) من المادة (٢٠) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي.
(١١٣) راجع: الفقرة (ب) من المادة (٢٠) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠ م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي.

الخاتمـــــة

لقد تناولنا في هذا الدراسة، بالفحص والتحليل، أحكام الملكية العائلية، وفقاً لما جاء بالقانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي. ومن خلال هذه المعالجة يمكن أن نخلص إلى النتائج والتوصيات التالية:

أولاً- النتائج

١) هدف المشرع المحلي لإمارة دبي من إصدار قانون لتنظيم الملكية العائلية، إلى المحافظة على استمرارية الملكية العائلية، وتعزيز الدور الذي تقوم به في تحقيق النمو الاقتصادي والاجتماعي، والمحافظة على التماسك الاجتماعي، والابتعاد عن كل ما قد يُثير المنازعات بين أفراد العائلة الواحدة، ولم شمل أفراد العائلة ضمن شراكات قوية ومتينة، تستطيع المنافسة في الأنشطة الاقتصادية كافة، وتحفيزها على خدمة المجتمع.

٢) يشمل مفهوم العائلة الوارد في قانون تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي: الزوج والأقارب بالدم والنسب حتى الدرجة الرابعة. أما مفهوم الأسرة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، فيشمل: ذوي القربى وكل من يجمعهم أصل مشترك، دون تحديد درجة معينة من درجات القرابة. وقد رأينا من جانبنا أن الأفضل للمجتمع الخليجي بوجه عام، والإماراتي بوجه خاص بالنسبة للملكية العائلية هو التوسع في مفهوم العائلة؛ لأن ذلك يصب في مصلحة العائلة بمفهومها الواسع، ومصلحة الاقتصاد الوطني على حد سواء .

٣) وضع المشرع المحلي لإمارة دبي، تعريفاً محدداً للملكية العائلية، بينما المشرع الاتحادي لدولة الإمارات عند تعرضه لملكية الأسرة، لم يضع تعريفاً محدداً للمقصود بهذا النوع من الملكية.

٤) وضع المشرع المحلي لإمارة دبي، حداً أدنى لا يجوز النزول عنه عند إجراء تعديل لعقد الملكية العائلية، وهو موافقة الشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع المال، ويجوز للشركاء عند إبرام العقد أن يتفقوا على نسبة أعلى من هذه النسبة. بينما لم يتعرض المشرع

الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة، في تنظيمه لملكية الأسرة، لتعديل الاتفاق المنشئ لهذا النوع من الملكية.

٥) أجاز المشرع المحلي لإمارة دبي، اتفاق الشركاء الذين يملكون ما نسبته (٥١ ٪) على الأقل من الملكية العائلية الاتفاق على إنهاء عقد الملكية العائلية، قبل انتهاء مدته، كما أجاز لهم أن يتفقوا عند إبرام العقد على نسبة أقل من هذه النسبة للقيام بالإنهاء.

٦) اشترط المشرع المحلي لإمارة دبي أن يكون الإشعار بالرغبة في إخراج الشريك حصته من الملكية العائلية مكتوباً، بينما اكتفى المشرع الاتحادي، بضرور إعلان الشريك في ملكية الأسره عن هذه الرغبة، دون اشتراط الكتابة في هذا الإعلان.

٧) يمثل عقد الملكية العائلية المنبع الذي يستقي منه مدير الملكية العائلية اختصاصاته، وخارطة الطريق التي تحدد له اتجاهاته في هذه الإدارة. لذلك، نجد أن الاختصاصات الواردة في قانون تنظيم الملكية العائلية جاءت على سبيل المثال، وليس الحصر. كما يلعب عقد الملكية العائلية، الدور الجوهري في بيان الحالات والطريقة التي يتم من خلالها عزل المدير.

٨) لم يكتف المشرع المحلي لإمارة دبي، بالنسبة لمدير الملكية العائلية، بعناية الرجل المعتاد، وإنما ارتفع بمستوى العناية إلى درجة الرجل الحريص، في الحفاظ على الملكية العائلية.

ثانياً – التوصيات:

١) نُهيب بالمشرع الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة، أن يُعيد النظر في التنظيم التشريعي الخاص بملكية الأسرة الوارد في قانون المعاملات المدنية، ويراعى فيه المقترحات الآتية:

- عدم الاكتفاء بالمواد الخمس الواردة بالتنظيم التشريعي الحالي، وعدم الاكتفاء بالإحالة إلى قواعد الملكية الشائعة وقواعد الوكالة وأحكام التركة على ملكية الأسرة، وإنما يتم تخصيص عدد أكبر من النصوص التشريعية لمعالجة مختلف جوانب ملكية الأسرة على غرار ما قام به المشرع المحلي لإمارة دبي عند تنظيمه

لقانون الملكية العائلية رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠م، نظراً لما يحظى به هذا النوع من الملكية من أهمية على صعيد الأبعاد الاجتماعية، والأهمية الاقتصادية للثروات العائلية.

- وضع تعريف محدد للمقصود بملكية الأسرة، والمصطلحات الأخرى التي سوف يضعها المشرع في التنظيم التشريعي الجديد حتى لا تُحدث المصطلحات الواردة في هذا التنظيم التشريعي أي لبس أو غموض عند وضعها موضع التطبيق.
- وضع نص تشريعي يعالج مسألة تعديل عقد إنشاء ملكية الأسرة، ونقترح أن تكون صياغته على النحو الآتي:" يجوز تعديل عقد إنشاء ملكية الأسرة، بموافقة الشركاء الذين يملكون ما نسبته ثلاثة أرباع المال على الأقل من ملكية الأسرة، ما لم يتضمن عقد إنشاء ملكية الأسرة تحديد نسبة أعلى."

٢) نُهيب بالمشرع المحلي لإمارة دبي أن يُعيد النظر في تعريف العائلة الوارد في المادة الأولى من قانون تنظيم الملكية، العائلية بحيث يحذو حذو المشرع الاتحادي في التوسع في مفهوم العائلة، واعتبارها تشمل كلًا من ذوي القربى ومن يجمعهم أصل مشترك، دون تحديد درجة معينة من درجات القرابة .

٣) نهيب بالمشرع المحلي لإمارة دبي إعادة النظر في صياغة الفقرة(٢) من المادة (٢٢) من قانون تنظيم الملكية العائلية؛ لأنها سمحت للشركاء عند إبرام عقد الملكية العائلية، أن يتفقوا على جواز إنهاء عقد الملكية العائلية، إذا وافق الشركاء الذين يملكون ما نسبته (٥١ ٪) من الأنصبة، بينما تطلب المشرع لتعديل العقد في المادة العاشرة من نفس القانون موافقة الشركاء الذين يملكون ٧٥٪ من الأنصبة، ولا شك أن إنهاء العقد أشد تأثيراً على الملكية العائلية من تعديله، فكيف تكون النسبة المتطلبة للتعديل وهو الأقل تأثيراً أعلى بكثير من النسبة المتطلبة لإنهاء العقد رغم أنه الأشد قوة والأخطر تأثيراً؟

٤) نهيب بالمشرع المحلي لإمارة دبي أن يضيف فقرة إلى المادة (١٥) من قانون تنظيم

الملكية العائلية يتناول من خلالها بيان الحكم في الحالة التي يقوم فيها أحد الدائنين العاديين، بالتنفيذ على حصة الشريك في الملكية العائلية قبل أن يصل الشريك لمرحلة الإعسار أو الإفلاس.

٥) نُهيب بالمشرع المحلي لإمارة دبي أن يضع ضوابط لحالات الاستعجال التي يمكن من خلالها الترخيص لأحد الشركاء بأن يستقل بقرار دون تحقق الإجماع، حتى لا يستغل أحد المديرين هذا الاستثناء اعتماداً على الصياغه الفضفاضة الواردة في الفقرة (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠، بشأن تنظيم الملكيّة العائلية في إمارة دبي والتي تفتقد إلى التحديد .

المراجع

أولا-المراجع العامة:

١) د. سمير حامد الجمال، محمد السيد الدسوقي، "شرح الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة"، الطبعة الأولى ٢٠١٥ م.
٢) د.الشهابي إبراهيم الشرقاوي، "مصادر الالتزام الإرادية في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، العقد والتصرف الانفرادي"، الآفاق المشرقة ناشرون، الطبعة الرابعة ٢٠١٤م.
٣) د. عبد الخالق حسن أحمد، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، الجزء السادس، الحقوق العينية الأصلية،" أكاديمية شرطة دبي، الطبعة الأولى، ١٩٩٠م.
٤) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، مع شرح مفصل للأشياء والأموال"، تنقيح المستشار أحمد مدحت المراغي، منشأة المعارف الإسكندرية، ٢٠٠٤ م.
٥) د. عبد الناصر العطار، "مصادر الالتزام الإرادية في قانون المعاملات المدنية الإماراتي"، مطبوعات جامعة الإمارات، الطبعة الثانية ٢٠٠٠ م.
٦) د. علي أحمد صالح المهداوي، "الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية، الحقوق العينية الأصلية"، مكتبة الجامعة، الشارقة، الطبعة الأولى ٢٠١٠ م.
٧) د. علي هادي العبيدي، "الحقوق العينية الأصلية ووفقًا لأحكام قانون المعاملات المدنية في دولة الإمارات العربية المتحدة"، الآفاق المشرقة ناشرون، الشارقة، ٢٠١٣م.
٨) د. محمد شكري سرور، " موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري "، دار النهضة العربية، القاهرة،٢٠٠٩ م.
٩) د. محمد المرسي زهرة، "الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية

الاتحادي، حق الملكية بوجه عام والحقوق المتفرعة عنه"، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، الجزء الأول، الطبعة الأولى ١٩٩٩ م.

١٠) د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني (الحقوق العينية الأصلية)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان –الأردن، ١٩٩٩م.

١١) د. نصر أبو الفتوح فريد حسن، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية وفقاً لقانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥"، دار النهضة العلمية، دبي– الإمارات، الطبعة الأولى ٢٠١٧ م.

ثانيا –المراجع الخاصة:

١) د.أحمد حمد أحمد، "الأسرة: التكوين، الحقوق والواجبات، دراسة مقارنة في الشريعة والقوانين"، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، الكويت، الطبعة الأولى ١٩٨٣م.

٢) د.أنور طلبة، "الملكية الشائعة"، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، الطبعة الأولى،٢٠٠٤م.

٣) د. أيمن سعد عبد المجيد سليم، "سلطات المالك على الشيوع في استعمال المال الشائع واستغلاله، دراسة مقارنة"، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى ٢٠١٣م.

٤) د.بسام مجيد سليمان العباجي، "ملكية الأسرة، دراسة مقارنة"، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان – الأردن، الطبعة الأولى ٢٠٠٩ م.

٥) د. بلعيد رتاب، طارق أبو فخر، ماريتا مورادا،" الشركات العائلية في دبي: تعريفها، بنيتها، وأداؤها"، غرفة تجارة وصناعة دبي ـ إدارة البيانات والأبحاث الاقتصادية، الطبعة الأولى ٢٠٠٥ م.

٦) جود ورد ،" الشركات العائلية الازدهار و الانهيار"، ترجمة عبدالرحمن توفيق، مركز الخبرات المهنية للإدارة، القاهرة، الطبعة الأولى ٢٠٠٥ م.

٧) د.رنده الدبل، "تقييم الشركات العائلية"،دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى ٢٠١٩م.
٨) د.عمرو علاء الدين زيدان،" إدارة الشركات العائلية،٥ قضايا استراتيجية معاصرة"، منشورات المنظمة العربية للتنمية الإدارية، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى ٢٠٠٩م.
٩) فردريك إنجلز، "أصل العائلة والملكية الخاصة والدولة"، ترجمة أحمد عز العرب، دار الفارابي للنشر والتوزيع، بيروت، الطبعة الأولى ٢٠١٥م.
١٠) د. محمود عبد الرحمن محمد، "استعمال وإدارة المال الشائع، دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقه الإسلامي"، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى ١٩٩٣م.
١١) د."وليد نجيب القسوس، "إدارة وإزالة المال الشائع، دراسة مقارنة"، دار الثقافة للنشر والتوزيع، بيرت ١٩٩٣م.

ثالثاً –الأبحاث العلمية:

١) د. أسعد حمود السعدون، "نحو رؤية واقعية للشركات العائليـة في دول مجلس التعاون الخليجي"، بحث مقدم لملتقى الشركات العائلية المنعقد في الدوحة، ٥–٧ يناير ٢٠٠٤م، منشورات المنظمة العربية للتنمية الإدارية، القاهرة.
٢) د.أكرم محمود حسن، بسام مجيد سليمان، "إدارة ملكية الأسرة" بحث منشور بمجلة الرافدين للحقوق التي تصدرها جامعة الموصل، المجلد العاشر، العدد ٣٦، ٢٠٠٨م.
٣) د. بن شويخ الرشيد، عيادة الحسين،" دور القاضي في حماية الأسرة في النزاعات المالية بين الزوجين"، بحث منشور بمجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية التي تصدرها جامعة حسيبة بوعلي بالشلف، الجزائر، العدد ٢٠، يونيو ٢٠١٨م.

٤) حمزة الفسيكي،" الشركات العائلية ودورها في المجتمعات الجماعية، الآثار والتبعات"، بحث منشور بمجلة ثروات، العدد ١٨، يونيو2013 م.
٥) د. سرمد كوكب الجميل،"الشركات العائلية العربية بين خيارات التطوير وتحديات البيئة"،مجلة دراسات اقتصادية، بيت الحكمة، بغداد، العدد ١٦، السنة الرابعة، ٢٠٠٢م.
٦) د.سيد عبد الحميد متولي،" أحكام الشركات والتصرفات العائلية في القانون ١٥٧ لسنة ١٩٨١م، وتعديلاته ومدى التعارض بينهما"، بحث منشور بمجلة الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب"، المجلد الأول، نوفمبر ١٩٩٩م.
٧) د. علي الزميع، "الشركات العائلية في دول مجلس التعاون"، ورقة عمل مقدمة لندوة الشركات العائلية في دول مجلس التعاون التي تنظمها غرفة تجارة وصناعة الكويت، ٢٠ مايو، ٢٠٠٠ م. منشورات المنظمة العربية للتنمية الإدارية، القاهرة، ٢٠٠٠ م.
٨) مريم أحمد خلفان الصندل،" الالتزام بالإفصاح كأحد معايير حوكمة الشركات العائلية في التشريع الإماراتي"، بحث منشور بمجلة العلوم القانونية والسياسية، التي تصدرها الجمعية العلمية للبحوث والدراسات الاستراتيجية، السنة العاشرة، العدد الثالث، يونيو ٢٠٢٠ م.
٩) د. نسيبة إبراهيم حمو، السيد علي غانم أيوب،" الآثار القانونية لتحول الشركات العائلة إلى شركات مساهمة"، بحث منشور بمجلة الرافدين للحقوق التي تصدرها كلية الحقوق جامعة الموصل، العدد ٤٤، ٢٠١٠م.
١٠) د. نوري حمد خاطر، "شرح قواعد ملكية الأسرة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم ٥ لسنة ١٩٨٥"، بحث منشور بمجلة الدراسات القضائية التي يصدرها معهد التدريب والدراسات القضائية بالشارقة، العدد ١٤، السنة الثامنة، يونيو ٢٠١٥ م.
١١) ورود حمودة الشرباتي، عارف عطاري، "دور الملكية العائلية للجامعات الأردنية

الخاصة في اتخاذ القرار وعلاقتها بتطبيق مبادئ الحوكمة في تلك الجامعات"، بحث منشور بمجلة دراسات، العلوم التربوية،المجلدد46 ، العدد2 ،2019 م.

رابعاً–الرسائل الجامعية:

١) عبد العزيز سعيد علي الصبري، "تحول الشر كات العائلية إلى شركات مساهمة، دراسة فقهية مقارنة بين القانون اليمني والسوداني"، رسالة دكتوراه مقدمة إلى كلية الشريعة والقانون بجامعة أم درمان الإسلامية، السودان، ٢٠١٢ م.
٢) خالد سلطي نواف، " تصرف الشريك في الملكية الشائعة، دراسة فقهية وقانونية مقارنة"، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الحقوق –جامعة الشرق الأوسط عام ٢٠١٣م.
٣) رنا عدنان القاضي،" أحكام ملكية الأسرة في القانون المدني الأردني"، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الحقوق جامعة الإسراء، الأردن، ٢٠١٢م.
٤) علي غانم أيوب الرحو،"الجوانب القانونية لتحول الشركات العائلية إلى شركات مساهمة"، رسالة ماجستير كليـة الحقـوق مقدمة إلى جامعة الموصل ٢٠٠٩م.
٥) محمد نادر أحمد مرعي،" حوكمة الشركات العائلية في دولة قطر :التحديات والبدائل"، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية القانون جامعة قطر، ٢٠١٧م.
٦) مريم عواد حمد الغويري،" إدارة ملكية الأسرة"، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الحقوق جامعة جرش، الأردن، ٢٠١٣م.

Romanization of Arabic references

1) Dr. Samir Hamed El-Gamal, Mohamed El-Sayed El-Desouki,"shrah alhuquq aleayniat al'asliat fi qanun almueamalat almadaniat lidawlat al'iimarat alearabiat almutahidati", altabeat al'uwlaa 2015 ma.
2) Dr. Al-Shihabi Ibrahim Al-Sharqawi, "masadir alailtizam al'iiradiat fi qanun almueamalat almadaniat al'iimarati, aleaqd waltasaruf alainfiradia", alafaq almushriqat nashiruna, altabeat alraabieat 2014m.
3) Dr. Abdul-Khaleq Hassan Ahmed, alwajiz fi sharh qanun almueamalat almadaniat lidawlat al'iimarat alearabiat almutahidati, aljuz' alsaadisi, alhuquq aleayniat al'asliata," 'akadimiat shurtat dibi, altabeat al'uwlaa, 1990m.

4) Dr. Abd al-Razzaq Ahmad al-Sanhouri, "alwsit fi sharh alqanun almadanii, aljuz' althaamin, haqu almilkiati, mae sharh mufasal lil'ashya' wal'amwali", tanqih almustashar 'ahmad midhat almaraghi, munsha'at almaearif al'iiskandariat, 2004 ma.
5) Dr. Abdel Nasser Al-Attar, "masadir alailtizam al'iiradiat fi qanun almueamalat almadaniat al'iimarati", matbueat jamieat al'iimarati, altabeat althaaniat 2000 ma.
6) Dr. Ali Ahmed Saleh Al-Mahdawi, "alwjiz fi sharh qanun almueamalat almadaniati, alhuquq aleayniat al'asliata", maktabat aljamieati, alshaariqat, altabeat al'uwlaa 2010 mi.
7) Dr. Ali Hadi Al-Obaidi, "alhuquq aleayniat al'asliat wwfqan li'ahkam qanun almueamalat almadaniat fi dawlat al'iimarat alearabiat almutahidati", alafaq almushriqat nashirun, alshaariqat, 2013m.
8) Dr. Muhammad Shukri Sorour, " mujaz tanzim haqi almilakiat fi alqanun almadanii almisrii ", dar alnahdat alearabiati, alqahirati,2009 ma.
9) Dr. Muhammad Al-Mursi Zahra, "alhuquq aleayniat al'asliat fi qanun almueamalat almadaniat alaitihadiu, haqu almilkiat biwajh eamin walhuquq almutafarieat eanha", matbueat jamieat al'iimarat alearabiat almutahidati, aljuz' al'awala, altabeat al'uwlaa 1999 ma.
10) Dr. Muhammad Waheed Al-Din Swar, sharh alqanun almadanii al'urduniyi (alhuquq aleayniat al'asliatu), dar althaqafat lilnashr waltawziei, eaman - al'urduni, 1999m.
11) Dr. Nasr Aboul Fotouh Farid Hassan, alwajiz fi alhuquq aleayniat al'asliat wfqaan liqanun almueamalat almadaniat al'iimaratii raqm (5) lisanat 1985", dar alnahdat aleilmiati, dibi-al'iimarat, altabeat al'uwlaa 2017.
12) Dr. Ahmed Hamad Ahmed, "al'usrati: altakwinu, alhuquq walwajibatu, dirasat muqaranat fi alsharieat walqawanina", dar alqalam liltibaeat walnashr waltawzie, alkuaytu, altabeat al'uwlaa 1983.
13) Dr. Anwar Tolba, "almilakiat alshaayieati", almaktab aljamieii alhadithi, al'iiskandiriata, altabeat al'uwlaa, 2004.
14) Dr. Ayman Saad Abdel Majid Selim, "sulutat almalik ealaa alshuyue fi aistiemal almal alshaayie waistighlalihi, dirasat muqaranati", dar alnahdat alearabiati, alqahirati, altabeat al'uwlaa 2013.
15) Dr. Bassam Majid Suleiman Al-Abaji, "malakiat al'usrati, dirasat muqaranati", dar alhamid lilnashr waltawziei, eamaan - al'urduni, altabeat al'uwlaa 2009.
16) Dr. Belaid Ratab, Tariq Abu Fakhr, maryyta murada," alsharikat aleayiliat fi dibi: taerifuha, biniatha, wa'adawuha", ghurfat tijarat wasinaeat dubay 'iidarat albayanat wal'abhath alaiqtisadiati, altabeat al'uwlaa 2005.
17) juod Ward," alsharikat aleayiliat alaizdihar w alainhiar", tarjamat eabdalrahman tufyq, markaz alkhibrat almihniat lil'iidarati, alqahirati, altabeat

al'uwlaa 2005.

18) Dr. Randa Al-Dabal, "taqyim alsharikat aleayiliati",dar alyazurii aleilmiat lilnashr waltawziei, al'urduni, altabeat al'uwlaa 2019.
19) Dr. Amr Alaa El-Din Zeidan," 'iidarat alsharikat aleayiliyti,5 qdaya astiratyjiyt mueasirati", manshurat almunazamat alearabiyt liltanmiyt al'iidariyti, alqahirat, masir, altabeat al'uwlaa 2009.
20) Frederick Engels, "'asl aleayilat walmalakiat alkhasat waldawlati", tarjamat 'ahmad eiz alearabi, dar alfarabi lilnashr waltawzie, bayrut, altabeat al'uwlaa 2015.
21) Dr. Mahmoud Abdel-Rahman Mohamed, "aistiemal wa'iidarat almal alshaayiea, dirasat muqaranat fi alqanun alwadeii walfiqh al'iislamii", dar alnahdat alearabiati, alqahirati, altabeat al'uwlaa 1993.
22) Dr. Walid Najeeb Al-Qusous, "'iidart wazalt almal alshaayiea, dirasat muqaranati", dar althaqafat lilnashr waltawzie, birt 1993.
23) Dr. Asaad Hammoud Al-Saadoun, "nahw ruyat waqieiat lilsharikat aleayilit fi dual majlis altaeawun alkhalijii", bahth muqadim limultaqaa alsharikat aleayiliat almuneaqad fi aldawhat, 5-7 yanayir2004, manshurat almunazamat alearabiat liltanmiat al'iidariati, alqahirati.
24) Dr. Akram Mahmoud Hassan, basaam majid sulayman, "'iidarat milkiat al'usrati" bahath manshur bimajalat alraafidayn lilhuquq alati tusdiruha jamieat almusl, almujalad aleashir, aleadad 36, 2008.
25) Dr. Benchouikh Al-Rasheed, Eiadat Al-Hussein, " dawr alqadi fi himayat al'usrat fi alnizaeat almaliat bayn alzawjayni", bahath manshur bimajalat al'akadimiat lildirasat alaijtimaeiat wal'iinsaniat alati tusdiruha jamieat hasibat bueali bialshalf, aljazayar, aleadad 20, yuniu 2018.
26) Hamza Al-Fisiqi," alsharikat aleayiliat wadawruha fi almujtamaeat aljamaeiati, aluathar waltabieatu", bahth manshur bimajalat tharawati, aleadad 18, yuniu 2013.
27) Dr. Sarmad Kawkab Al-Jamil,"alsharkaat aleayiliat alearabiat bayn khiarat altatwir watahadiyat albiyati", mjalat dirasat aiqtisadiatin, bayt alhikmat, baghdad, aleadad 16, alsanat alraabieatu, 2002.
28) Dr. Sayed Abdel Hamid Metwally," 'ahkam alsharikat waltasarufat aleayiliat fi alqanun 157 lisanat 1981ma, wataedilatih wamadaa altaearud baynahuma", bahth manshur bimajalat aljameiat almisriat lilmaliat aleamat waldarayibi", almujalad al'uwla, nufimbir 1999.
29) Dr. Ali Al-Zamie, "alsharikat aleayilit fi dual majlis altaeawuna", wariqt eamal muqadamt linadwat alsharikat aleayilit fi dual majlis altaeawun alati tunazimuha ghurfat tijarat wasinaeat alkuayti, 20 mayu, 2000 mu. manshurat almunazamat alearabiat liltanmiat al'iidariati, alqahirata, 2000.
30) Maryam Ahmed Khalfan Al-Sandal," alailtizam bial'iifsah ka'ahad maeayir

hawkamat alsharikat aleayiliat fi altashrie al'iimarati", bahath manshur bimajalat aleulum alqanuniat walsiyasiati, alati tusdiruha aljameiat aleilmiat lilbuhuth waldirasat alastratijiati, alsanat aleashirati, aleadad althaalithi, yuniu 2020.

31) Dr. Nusaiba Ibrahim Hamo, Ali Ghanem Ayoub,, " aluathar alqanuniat litahawul alsharikat aleayilat 'iilaa sharikat musahimatin", bahth manshur bimajalat alraafidayn lilhuquq alati tusdiruha kuliyat alhuquq jamieat almusil, aleadad 44, 2010.
32) Dr. Nouri Hamad Khater, "shrah qawaeid milkiat al'usrat fi qanun almueamalat almadaniat al'iimaratii raqm 5 lisanat 1985", bahth manshur bimajalat aldirasat alqadayiyat alati yusdiruha maehad altadrib waldirasat alqadayiyat bialshaariqat, aleadad 14, alsanat althaaminata, yuniu 2015.
33) Waroud Hamouda Al-Sharbati, Aref Atari, "dawr almilakiat aleayiliat liljamieat al'urduniyat alkhasat fi aitikhadh alqarar waealaqatiha bitatbiq mabadi alhawkamat fi tilk aljamieati", bahath manshur bimajalat dirasati, aleulum altarbawiati, almujaldad 46, aleadad 2, 2019.
34) Abdul Aziz Saeed Ali Al-Sabri, "tahawwl alshari kat aleayiliat 'iilaa sharikat musahimati, dirasat fiqhiat muqaranat bayn alqanun alyamanii walsuwdanii", risalat dukturah muqadimatan 'iilaa kuliyat alsharieat walqanun bijamieat 'um dirman al'iislamiati, alsuwdan, 2012.
35) Khaled Salti Nawaf, " tasaruf alsharik fi almilkiat alshaayieati, dirasat fiqhiat waqanuniat muqaranati", risalat majistir muqadimatan 'iilaa kuliyat alhuquq - jamieat alsharq al'awsat eam 2013.
36) Rana Adnan Al-Qadi," 'ahkam milkiat al'usrat fi alqanun almadanii al'urduniyi", risalat majistir muqadimatan 'iilaa kuliyat alhuquq jamieat al'iisra'i, al'urduni, 2012.
37) Ali Ghanem Ayoub Al-Rahho,"aljawanib alqanuniat lituhawul alsharikat aleayiliat 'iilaa sharikat musahimati", risalat majistir kilit alhuqwq muqadimatan 'iilaa jamieat almawsil 2009.
38) Muhammad Nader Ahmed Maree," hawkamat alsharikat aleayiliat fi dawlat qutr: altahadiyat walbadayila", risalat majistir muqadimatan 'iilaa kuliyat alqanun jamieat qatr, 2017.
39) Maryam Awwad Hamad Al-Ghuwairi," 'iidarat milkiat al'usrati", risalat majistir muqadimatan 'iilaa kuliyat alhuquq jamieat jursha, al'urduni, 2013.