

أحكام القسمة الودية للملكية العقارية الشائعة وفق التشريع الجزائري

Provisions for the amicable division of common real estate ownership according to Algerian legislation

براحلية زوير

جامعة 8 ماي 1945 قالمة (الجزائر)، berahliazoubir@gmail.

تاريخ النشر: 2023/06/18

تاريخ القبول: 2023/06/09

تاريخ الاستلام: 2023/04/02

ملخص:

تعتبر القسمة الاتفاقية للملكية العقارية الشائعة هي الأصل و الأنسب لإنهاء حالة الشيوع و ما يعتره من مساوئ ، و القسمة الاتفاقية تخضع في أحكامها للقواعد العامة المقررة في القانون المدني من حيث إنعقادها، كما أن عقد القسمة هو من العقود الرضائية و لكن من نوع خاص ، ذلك أن صحته متوقف على موافقة جميع المشاعين ، كما أنه يعد من العقود الشكلية كونها تقع على الملكية العقارية ، فلا تصح إلا بالكتابة الرسمية و الشهر العقاري لهذا العقد ، ضف إلى ذلك يمكنها أن تخضع للطعن فيها أمام القضاء سواء لنقص أهلية أحد المتقاسمين أو لعيب من عيوب الرضا أو لغبن و قع فيه أحد أو بعض المتقاسمين الملخص هنا (يتم الإشارة في الملخص إلى هدف البحث، والنتائج المتوصل إليها في فقرتين).

كلمات مفتاحية: القسمة الاتفاقية ، الملكية العقارية الشائعة.

Abstract:

The agreement agreement division of the common real estate property is considered the origin and the most suitable to end the state of communism and its disadvantages, and the agreement division is subject in its provisions to the general rules established in the civil law in terms of its contract, just as the division contract is one of the consensual contracts, but of a special kind, that Its validity depends on the approval of all the common people, and it is also considered a formal contract because it is based on real estate ownership, so it is not valid except by the official writing and the real estate declaration of this contract, in addition to that it can be subject to appeal before the courts, whether due to the lack of eligibility of one of the co-participants or because of a defect. Consent or unfairness in which one or some of the co-participants fell.

Keywords: agreement division, common real estate property.

يعتبر البقاء في الشيوخ أمرا غير مرغوب فيه، نظرا لما له من انعكاسات سلبية على الشركاء والمال الشائع على حد سواء، ذلك أن الملكية الشائعة قد تتسبب في تفكيك الروابط الأسرية وخاصة تلك الناتجة عن طريق الإرث، كما ان الشيوخ يؤدي إلى غياب المبادرة الفردية وعرقلة تداول الأموال العقارية. لذلك فإن الملكية الشائعة ليست هي الصورة المثلى للملكية، وحتى وإن كانت للشيوخ بعض المزايا، فإن هذه المزايا غالبا ما تذوب وتمحى أما مساوئه الكثيرة، وتشتد المشكلة إذا كان المال الشائع عقارًا، فباستمرار بقاء العقار على الشيوخ بين مالكيه يصبح الانتفاع به غير ممكن أو على الأقل غير مكتمل. علاوة على تأثير ذلك على قيمة العقار والاستفادة منه على الوجه الأمثل؛ مما يؤثر على الائتمان العقاري وبالتالي على حجم الاستثمارات في البلد المعني، ولا يخفى تأثير ذلك على الاستثمار الوطني الذي لطالما شكلت الأوعية العقارية أحد أهم معوقاته، إضافة إلى ذلك، فالشيوخ بخلفه مركزًا قلًا للشركاء على الشيوخ يخلق نوعًا من عدم استقرار العلاقات القانونية الأخرى التي يمكن أن يُستغل بها العقار، مثل العلاقات الإيجارية. علاوة على صعوبة التصرف في العقار الشائع، وكنتيجة لما سبق فإن حالة الشيوخ تعد حالة استثنائية يمكن لكل شريك أن يطلب إنهاءها والخروج منها متى شاء، وهذا هو جوهر القاعدة التي تقضي بأنه لا يجبر أحد على البقاء في الشيوخ، والتي أقرها المشرع الجزائري بموجب القسم الرابع من الكتاب الثالث المتضمن الحقوق العينية الأصلية من القانون المدني¹، وكرستها المادة 722 من القانون المدني والتي تنص في فقرتها الأولى على: " لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوخ بمقتضى نص أو إتفاق ... "

و عليه تبقى الملكية المفروزة هي الصورة المثلى للانتفاع بالشيء، حيث يمكن القول أن الشركاء يمكنهم أن ينهوا الملكية الشائعة عن طريق القسمة، و الأصل في القسمة أن تكون اتفاقية أي بتراضي المشاعين فيما بينهم، ذلك أن القسمة الاتفاقية هو الطريق الأنسب و الأنجع للخروج من حالة الشيوخ، أيضا أن هذا النوع من القسمة تبعد المشاعين عن القسمة القضائية التي تقود موريدوها إلى إجراءات تستغرق الكثير من الوقت و يصحبها تكاليف جمة المشاعين هم في غنا عنها، لذلك كما سبق تبقى القسمة الاتفاقية هي الأسهل، و هو النوع الذي يخص مجال دراستنا هذه، و على ضوء ما سبق، فإن الإشكالية التي يستلزم منا مقارنتها في هذا البحث هي:- إلى أي حد استطاع المشرع الجزائري تنظيم عقد القسمة تنظيما محكما يمكن من خلاله أن تلعب القسمة الاتفاقية دورا فعالا في إنهاء الشيوخ بشكل نهائي و يجنب المشاعين اللجوء إلى نوع آخر من القسمة من جهة، و هل أستطاع المشرع فرض رقابة قضائية على هذا النوع من القسمة من جهة ثانية؟

للإجابة على هاته الإشكالية قسمنا دراستنا هذه إلى مبحثين حيث خصصنا المبحث الأول أحكام القسمة الاتفاقية، بينما المبحث الثاني فسنتناول من خلاله للطعن القضائي فيها من خلال إخضاعها للرقابة القضائية.

¹ - الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 ديسمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، جريدة رسمية مؤرخة في 30 ديسمبر 1975، عدد 78.

يعتبر البقاء في الشيوع أمرا غير مرغوب فيه، نظرا لما له من انعكاسات سلبية على الشركاء والمال الشائع على حد سواء، ذلك أن الملكية الشائعة قد تتسبب في تفكيك الروابط الأسرية وخاصة تلك الناتجة عن طريق الإرث، كما ان الشيوع يؤدي إلى غياب المبادرة الفردية وعرقلة تداول الأموال العقارية. لذلك فإن الملكية الشائعة ليست هي الصورة المثلى للملكية، فحتى وإن كانت للشيوع بعض المزايا، فإن هذه المزايا غالبا ما تذوب وتتمحي أما مساوئه الكثيرة، وتشتد المشكلة إذا كان المال الشائع عقارًا، فباستمرار بقاء العقار على الشيوع بين مالكيه يصبح الانتفاع به غير ممكن أو على الأقل غير مكتمل. علاوة على تأثير ذلك على قيمة العقار والاستفادة منه على الوجه الأمثل؛ مما يؤثر على الائتمان العقاري وبالتالي على حجم الاستثمارات في البلد المعني، ولا يخفى تأثير ذلك على الاستثمار الوطني الذي لطالما شكلت الأوعية العقارية أحد أهم معوقاته، إضافة إلى ذلك، فالشيوع بخلقه مركزًا قلفًا للشركاء على الشيوع يخلق نوعًا من عدم استقرار العلاقات القانونية الأخرى التي يمكن أن يُستغل بها العقار، مثل العلاقات الإيجارية. علاوة على صعوبة التصرف في العقار الشائع، وكنتيجة لما سبق فإن حالة الشيوع تعد حالة استثنائية يمكن لكل شريك أن يطلب إنهاءها والخروج منها متى شاء، وهذا هو جوهر القاعدة التي تقضي بأنه لا يجبر أحد على البقاء في الشيوع، والتي أقرها المشرع الجزائري بموجب القسم الرابع من الكتاب الثالث المتضمن الحقوق العينية الأصلية من القانون المدني¹، وكرستها المادة 722 من القانون المدني والتي تنص في فقرتها الأولى على: " لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو إتفاق ... "

و عليه تبقى الملكية المفروزة هي الصورة المثلى للانتفاع بالشيء، حيث يمكن القول أن الشركاء يمكنهم أن ينهوا الملكية الشائعة عن طريق القسمة، و الأصل في القسمة أن تكون اتفافية أي بتراضي المشاعين فيما بينهم، ذلك أن القسمة الاتفافية هو الطريق الأنسب و الأنجع للخروج من حالة الشياخ، أيضا أن هذا النوع من القسمة تبعد المشاعين عن القسمة القضائية التي تقود موريدوها إلى إجراءات تستغرق الكثير من الوقت و يصحبها تكاليف جمة المشاعين هم في غنا عنها، لذلك كما سبق تبقى القسمة الاتفافية هي الأسهل، و هو النوع الذي يخص مجال دراستنا هذه، و على ضوء ما سبق، فإن الإشكالية التي يستلزم منا مقاربتها في هذا البحث هي:- إلى أي حد استطاع المشرع الجزائري تنظيم عقد القسمة تنظيمًا محكما يمكن من خلاله أن تلعب القسمة الاتفافية دورا فعالا في إنهاء الشيوع بشكل نهائي و يجنب المشاعين اللجوء إلى نوع آخر من القسمة من جهة، و هل استطاع المشرع فرض رقابة قضائية على هذا النوع من القسمة من جهة ثانية؟

للإجابة على هاته الإشكالية قسمنا دراستنا هذه إلى مبحثين حيث خصصنا المبحث الأول أحكام القسمة الاتفافية بينما المبحث الثاني فسنتناول من خلاله للطعن القضائي فيها من خلال إخضاعها للرقابة القضائية .

¹ - الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 ديسمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، جريدة رسمية مؤرخة في 30 ديسمبر 1975، عدد 78.

المبحث الأول : أحكام القسمة الاتفاقية

للقسمة الاتفاقية أحكام قانونية خاصة تنظمها و تضبط كيفية إجرائها ، و تحدد طبيعتها القانونية ، لهذا سوف نتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم القسمة الاتفاقية و طبيعتها القانونية في المطلب الأول ، ثم نستعرض طرق و إجراءات القسمة الاتفاقية في المطلب الثاني .

المطلب الأول : مفهوم القسمة الاتفاقية و طبيعتها القانونية

لما كانت القسمة الاتفاقية هي الأصل و السبب الرئيسي لانقضاء الشيوخ و التخلص من مضاره ¹ ، سنحاول من خلال هذا المطلب معرفة مفهوم القسمة الاتفاقية في الفرع الأول ، ثم نستعرض طبيعتها القانونية في الفرع الثاني .

الفرع الأول : مفهوم القسمة الاتفاقية

سبق و أشرنا إلى أن أحد أهم أسباب انقضاء الشيوخ هو القسمة سواء كانت قسمة رضائية أو ودية و هي الأصل أو كانت قسمة قضائية وهي الاستثناء ، و دراستنا هذه تنصب على القسمة الاتفاقية بإعتبارها هي الأصل في قسمة الملكية العقارية الشائعة ، و من ثم وجب معرفتها من حيث تعريف القسمة الاتفاقية ، و تبيان شروطها .

أولا : تعريف القسمة الاتفاقية

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا دقيقا للقسمة ، و إنما ترك مثل هكذا تعاريف للفقهاء هذا الأخير عرف القسمة بأنها عملية الغرض منها إخراج المالك من الملك المشترك إلى ملك خاص يستقل به دون باقي الشركاء ، و من ثم فالقسمة هي سبيل أزال الشيوخ و بمقتضاه يختص كل شريك بجزء يتناسب مع حصته في المال الشائع ² ، لكن المشرع الجزائري جعل من القسمة الاتفاقية أمر مشروع متى تم إجماع الشركاء على اللجوء إليها و هذا ما نصت عليه المادة 723 من القانون المدني ³ بقولها " يستطيع الشركاء اذا انعقد اجماعهم أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها ، فإذا كان بينهم من هو ناقص الأهلية وجبت مراعاة الإجراءات التي يفرضها القانون " ، و لهذا فالقسمة الاتفاقية هي التي تتم بإتفاق جميع الشركاء و يجب أن تتوافر جميع أركان العقد من رضا و محل و سبب بالإضافة إلى الشكلية ⁴ على إعتبار أن القسمة تخص الملكية العقارية الشائعة و هو ما سيتم تفصيله ضمن شروط القسمة الاتفاقية .

ثانيا : أركان القسمة الاتفاقية

كما تم الإشارة إلى ذلك فإن للقسمة الرضائية أركان معينة و التي بدونها لا تكون القسمة صحيحة و لا نافذة بحق المتقاسمين من جهة ، كما لا ترتب أثارها القانونية و تتمثل هذه الأركان في :

1 - مريم تومي ، قسمة المال الشائع في القانون المدني الجزائري ، مجلة التواصل في الاقتصاد و الإدارة و القانون ، عدد 45 ، مارس 2016 ، ص 128
 2 - بن مداني عيشة ، بن غربي أحمد حمزة ، طرق قسمة الملكية الشائعة ، مجلة قضايا معرفية ، المجلد 02 ، العدد 06 ، يناير 2021 ، ص 58 .
 3 - الأمر رقم 75 - 58 ، السابق ذكره .
 4 - بلبل محمد ، منازعات الملكية العقارية الشائعة في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية و الإدارية ، قانون خاص فرع قانون عقاري ، جامعة محمد الشريف مساعدي ، سوق أهراس ، السنة الجامعية 2008/2009 ، ص 81 .

1 - التراضي على القسمة :يشترط في القسمة الرضائية للملكية العقارية الشائعة أن تتم بموافقة كل الشركاء ، و أن يكون كل شريك راض عن الكيفية التي أختارها الشركاء للقيام بالقسمة ، و هذا ما تضمنته المادة 723 من القانون المدني ، حيث اشترطت إجماع الشركاء على القسمة الاتفاقية فلا تكفي الأغلبية لإتمام القسمة ، فإذا ما رفض أحدهم مهما كان نصيبه و لو ضئيلا فلا تعقد القسمة .

كما اشترطت المادة سالفه الذكر ضرورة تطابق إرادة الشركاء حول اقتسام العقار الشائع إذ يعتبر الشرط الجوهري في القسمة الرضائية ، و حتى يتحقق الإجماع فلا بد من رضا جميع الشركاء الذين يشترط فيهم الأهلية و أن تكون إرادتهم خالية من كل عيوب الرضا و إلا كان الاتفاق محلا للطعن أمام القضاء .

كما يشترط لتمام القسمة أن يكون الشركاء المتقاسمين حاضرين في القسمة أو من يمثلهم قانونا و هذا الشرط لا بد منه ، و يشترط فيمن يحضر القسمة أن يكون حرا و مؤهلا للتعبير عن رغبته في اقتسام العقار الشائع ، فإن حدث و تماشيا مع الشرط الأخير من المادة 723 من الأمر 75-58¹ و أن كان بين الشركاء شريك أو أكثر قاصرا أو محجورا عليه إما لجنون أو عته أو غفلة أو سفه أو كان فيهم غائب أو كان منهم من منعه ظروف للحضور لذا يحضر من ينوب عنه قانونا بحسب الحالة إما الولي أو الوصي أو القيم أو الوكيل .

و قد أولى المشرع الجزائري حماية خاصة للفئات سالفه الذكر من خلال فرض رقابة مسبقة عن القسمة ، لذا اشترط الحصول على الإذن من القاضي ليتصرف في من هم تحت مسؤوليته ، وأن يبدي في ذلك عناية الرجل الحريص ، سواء تعلق الأمر بالولي أو الوصي أو المقدم وهذا ما أخذت به المادة 88 من قانون الأسرة الجزائري² ، وقد فرض المشرع الجزائري على القاضي الذي ينظر في طلب الإذن بالتصرف في أموال ناقص أو فاقد الأهلية³ أن يراعي حالة الضرورة والمصلحة وان يتم البيع بالمزاد العلني اذا رأى وجها لذلك ففي هذه الحالة لا بد أن تتم الإجراءات تحت إشراف المحكمة لمراعاة مصلحة القاصر لان حماية القصر من النظام العام، ويتم البيع بناء على قائمة شروط البيع و الإذن القضائي⁴ ، وكون القسمة تصرف يتأرجح بين النفع والضرر فهي موقوفة على إجازة الولي أو الوصي بالنسبة للقاصر المميز ، فإذا وقع نزاع بين الأطراف بشأن القسمة يرفع الأمر إلى القاضي .

1 - الأمر رقم 75 - 58 ، المتضمن القانون المدني ، السابق ذكره .

2 - القانون رقم 84 - 11 ، المؤرخ في 09 جوان 1984 ، المتضمن قانون الأسرة الجزائري ، الجريدة الرسمية ، عدد 24 ، المؤرخة في 12 جوان 1984 المعدل و المتمم بالأمر 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005 ، الجريدة الرسمية عدد 15 ، لسنة 2005 .

3 - المادة 40 من القانون المدني الجزائري: "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية وسن الرشد 19 سنة كاملة".

4 - فلاح سفيان، قسمة المال المشاع-دراسة مقارنة ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ،نحخص قانون مدني معمق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغام ، السنة الجامعية 2018/2019 ، ص 14.

2 - محل القسمة : و يعبر عنه بموضوع العقد أو الشيء محل القسمة (المقسوم) و هو العقار المشاع محل القسمة أو العين المشتركة التي يشترك المتقاسمون في ملكيتها ، و الذي يجب أن يكون مستوفيا لجميع شروطه ، و هي نفس الشروط المقررة للمحل في القواعد العامة ، إذ يشترط في العقار أن يكون موجودا أو قابلا للوجود ، وان يكون معيننا أو قابلا للتعين ، أن يكونا مشروعاً وقابل للتعامل فيه وان يكون مملوكا للشركاء المتقاسمين¹ وقت القسمة .

كما نشير إلى أن سبب القسمة أو الدافع لإجراء القسمة يجب أن يكون مشروعاً و غير مخالف للنظام و الآداب العامة ، فهو الآخر يخضع لأحكام القواعد العامة المكرسة في القانون المدني ، و السبب هنا هو إتفاق المشاعين على الخروج من حالة الشبوع ، و هو إتفاق مشروع و نص عليه القانون كما تم الإشارة إليه سابقا .

3- الكتابة الرسمية للقسمة : باعتبار أن القسمة تخص الملكية الشائعة العقارية فإن المشرع الجزائري أجاز للأطراف المتفقة على القسمة بطريقة ودية أن يلتجئوا إلى الموثق لإفراغ القسمة المبرمة بينهم في شكل رسمي طبقاً لأحكام المادة 03 من القانون المتضمن تنظيم مهنة الموثق² ، و هو ما أقره المشرع الجزائري كذلك من خلال المادتين 324 و 324 مكرر 1 من القانون المدني .

4 - شهر عقد القسمة الاتفاقية للعقار: إذا تعلقت القسمة الرضائية بعقار فلا بد من احترام ركن الشكلية، وهنا لم نتكلم عن الشكلية فهذا يعني الشكلية المباشرة وغير المباشرة ، فالشكلية المباشرة وتعني الرسمية وهذا ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، فعقد القسمة في هذه الحالة يجره الموثق³ ، أما الشكلية غير المباشرة فهي لا تمس التصرف بحد ذاته وإنما الهدف منها نقل الملكية، لأنه بالرجوع إلى المادتين 15 و 16 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نجد أنها تنص على ما يلي: "حيث نصت المادة 15 على أن: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إظهارها في مجموعة البطاقات العقارية" و عليه لا يمكن الاحتجاج بالقسمة غير المشهورة في مواجهة الغير إلا بعد شهرها في المحافظة العقارية⁴ ، وتنص المادة 16 من نفس القانون على أن: " العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"، وهذا ما أكده الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا الذي قضى بأنه من المقرر قانوناً أن العقود الإدارية التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية، ومن ثم فإن استبعاد وثيقة القسمة الودية المحتج بها من قبل الطاعنين لعدم شهرها والأمر بإجراء قسمة التركة يعد تطبيقاً سليماً للقانون".

¹ - فلاح سفيان، المرجع السابق، ص 13.

² - القانون رقم 06 - 02 ، المؤرخ في 20 فيفري 2006 ، المتضمن تنظيم مهنة الموثق .

³ - بلبل محمد، المرجع السابق، ص 82.

⁴ - وليد ميرة ، قسمة العقارات التي لها سند في ضوء القضاء و التشريع الجزائري ، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية ، جامعة زيان عاشور بالجللفة ، الجزائر ، المجلد الرابع ، العدد الثالث ، سبتمبر 2019 ، ص 550 .

كما أن القضاء بالمصادقة على قسمة ودية تمت بعقد عربي مؤرخ في 1993 هو قضاء مخالف للقانون مادام نقل ملكية أي عقار يجب أن يكون في الشكل الرسمي، ولهذا لا بد من احترام مبدأ الرسمية والشهر لأنه في الأصل لا يمكن التكلم عن الشهر دون الرسمية، وعليه فالقسمة لا تكون حجة على الغير إلا من تاريخ تسجيلها، أما فيما يتعلق بالمتقاسمين يصبح كل شريك مالكا للقدر الذي آل إليه بموجب عقد القسمة ويعتبر كل متقاسم مالكا للحصة التي آلت إليه منذ أن ملك في الشيوع، وأنه لم يملك غيرها نصيبا في بقية الحصص التي اختص بها برضى المتقاسمين¹.

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للقسمة الاتفاقية

من خلال ما سبق نجد أن عقد القسمة الاتفاقية الواردة على الملكية العقارية الشائعة ، يأخذ صورتين من العقود ، الأول أن عقد القسمة الاتفاقية هو عقد رضائي بإمتياز ، أما الثاني فعقد القسمة الاتفاقية التي يكون محلها عقار مشاع فيأخذ صورة العقود الشكلية و هو ما سيتم توضيحه فيمايلي .

أولا: القسمة عقد رضائي: يعتبر عقد القسمة من العقود الرضائية التي يكفي فيها ارتباط القبول بالإيجاب حتى ينشأ العقد، إذ يكفي لتمامه أن يقوم الطرفان بالتعبير عن إرادتهما تعبيرا صريحا أو ضمنيا حتى يقوم العقد، ويضاف لهذه الشروط شرط رابع وهو التسجيل لهذا العقد.

إذن فهي تعتبر قسمة اختيارية بالتراضي بين الشركاء يتفق فيها الشركاء جميعا على أن يأخذ كل منهم نصيبه من المال طبقا لما تراضوا عليها، وهي بمثابة عقد ومن ثمة فهي تكون ملزمة لجميع الشركاء وخلفائهم، ويتضح من ذلك أن القسمة الرضائية لا تتم إلا بإجماع² الشركاء ورضاهم، ولا تكفي الأغلبية أيا كانت قسمتها/ فإن رفض بعض الشركاء أو أحدهم للقسمة فإنها لا تتم إلا بواسطة القضاء (القسمة القضائية)، أما إذا تراضوا جميعا فإنها يمكن أن تتم بأي طريقة تروق لهم فقد يجريها بطريقة عينية أو بطريقة التصفية في حال تعذر القسمة عينا ، و هنا نخلص إلى القول أن عقد القسمة الاتفاقية هو عقد رضائي من نوع خاص إذ لا تكفي فيه حصول موافقة أغلبية الشركاء للانعقاد بل وجب أن يتم انعقادها بموافقة الجميع .

ثانيا: القسمة عقد شكلي: إن الاتفاق الوارد على الرضائية يجب أن يخضع أولا للشكلية المطلوبة، لأن القسمة عقد تسري عليه الأحكام العامة المطبقة على العقود من جهة و أنها ترد على عقار مشاع من جهة أخرى، وهذا ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها... في شكل رسمي"، وفي هذه الحالة يقوم الموثق بتحرير عقد

¹ - بلبل محمد ، المرجع السابق، ص 84.

² - مرقود سليمة، القسمة الرضائية في العقار المشاع في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، الجزائر، 2015، ص 10.

القسم، حيث يقوم بإعداد مخطط لموقع الأمكنة وهذا بالرجوع إلى مخطط مسح الأراضي للمنطقة الموجودة فيها الأراضي، فلا بد من تعيين مساحة وحدود العقار المشاع بصفة كلية، وتحديد نسبة الحقوق العقارية في العقد الخاضع للشهر حسب النطاق الطبيعي للعقار بطريقتين.

1- الطريقة الأولى: إذا كانت الأرض عارية موضوعة للفلاحة وليس بها بناء، فهنا يعبر عن الحصص بالكسور كالمربع والنصف أو المساحة بالمتر مربع.

2- الطريقة الثانية: تمثل في التعيين الدقيق إذا كانت الأرض الشائعة مشتملة على عقارات مبنية.¹

الخلاصة أن عقد القسم الاتفاقي للملكية العقارية الشائعة هي من العقود الشكلية التي يفرضها القانون تحت طائلة البطلان .

المطلب الثاني: طرق و إجراءات القسم الاتفاقي

لقد نص المشرع الجزائري على هذه الصورة من صور القسم بالمادة 723 من القانون المدني، ولهذا سنتعرض إلى طرق القسم الرضائية في فرع أول، ثم نتطرق إلى الإجراءات التي تمر بها القسم الرضائية في فرع ثاني.

الفرع الأول: طرق القسم الاتفاقي:

تصنف القسم الاتفاقي إلى عدة تصنيفات، فمن حيث الشمول تقسم إلى قسم جزئية وقسم كاملة ومن حيث نوع المال الذي يؤول إلى الشريك بعد القسم إلى قسم عينية وقسم تصفية (نقدية)، وذلك حسب ما يلي:

أولاً: القسم من حيث الشمول: فالقسم للمشاع تشمله كله أو تنصب على جزء منه وهي بذلك تنقسم إلى نوعين هما:

1- القسم الكلية (الشاملة): وهي التي تشمل جميع الأموال الشائعة ويحصل بموجبها كل شريك على نصيب مفرز منها، وهذا هو الأصل والأساس في القسم، ويرجع الأمر إلى الشركاء في اختيار نوع القسم والغالب هو اختيارهم القسم الكلية.²

2- القسم الجزئية: وهي التي تقع على جزء من المال الشائع، فتصيب وتنحصر بمال معين من الأموال الشائعة أو قسم من تلك الأموال، فهي لا تشمل كل هذه الأموال فيبقى القسم الآخر شائعاً بين الشركاء، ويتحقق ذلك إما بإخراج شريك أو أكثر من حالة الشيوخ ويفرزون نصيب كل منهم في المال الباقي أو قد يحصل اتفاقهم على تجنيب جزء مفرز من المال الشائع نصيباً لأحد الشركاء ويبقى الآخرون في حالة الشيوخ فيما تبقى من المال وهذا القول الأخير في القسم الجزئية ينطبق على التخارج التي أسماها القانون المدني الأردني بالمخارجة، وعرفها بأنها بيع الوارث نصيبه في التركة بعد وفاة المورث لوارث آخر أو أكثر بعوض معلوم ولو لم تكن موجودات التركة معينة.³

¹ - مقرود سليمة، المرجع السابق، ص 11.

² - علي جابر صكيل الأسدي، الملكية الشائعة و أحكام إزالة الشيوخ، الطبعة الأولى، دار الرضوان للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2016، ص 261.

³ - نفس المرجع، ص 261.

ثانيا: القسمة من حيث نوع المال الذي يؤول للشريك بعد القسمة: وصنفها القسمة من حيث نوع المال الذي يعود على الشريك بعد إتمام القسمة، فقد يكون مالا عينيا أو مالا نقديا وذلك حسب التفصيل الآتي:

1- القسمة العينية: القسمة العينية تطبق في القسمة الرضائية والقسمة القضائية على السواء، وبمقتضاها يفرز نصيب الشريك في الأموال الشائعة فيستحق هذا الشريك نصيبا في المال الشائع، فيفرز بموجب هذه القسمة نصيبهم عينا في المال الشائع، ويتم هذا الإفرز إما بطريقة التجنيب أو القرعة، ويختار الشركاء الطريقة التي يفضلونها بأن تكون بمعدل أو بغير معدل، وتتم بذلك حسب وضعية المشاع فإذا لم يكن بالإمكان إجراء القسمة إلا إذا حصل أحد الشركاء على نصيب يعد أكثر من حصته فيسدد للشركاء الآخرين الذين نالوا نصيبا أقل، مقابل نقدي يساوي أنصبتهم، فتصبح موازية ومعادلة لحصصهم، وهذه القسمة نوعان إما قسمة جمع أو قسمة تفريق وهي كالتالي:

أ- قسمة الجمع: وقد تضمنتها مجلة الأحكام العدلية وتتم بجمع الحصص الشائعة في كل فرد من أفراد الأعيان المشتركة في أقسامها مثلا: ثلاثين شاة مشتركة بين ثلاثة لكل واحد عشرة.¹

ب- قسمة التفريق: وعرفتها مجلة الأحكام العدلية بأنها القسمة التي تعين فيها الحصة الشائعة في العين الواحدة المشتركة في جزء منها مثلا قسمة عرصة بين اثنين، فيقال لها قسمة تفريق أو قسمة فرد، فتقسم إلى قسمين فيعطي كل واحد منهما قسما يكون كل واحد أفرز نصف حصته وبادل شريكه بالنصف الآخر بنصف حصته بهذا الإجراء فرقت حصة كل شريك في الأرض المشتركة في جزء منها.

02 - قسمة التصفية: هي القسمة التي تعتمد على بيع المال الشائع بالمزاد أو بدونه، واقتسام ثمن البيع على الشركاء بنسبة حصصهم.²

الفرع الثاني: الإجراءات التي تمر بها القسمة الإتفاقية:

لما كانت القسمة الإتفاقية اتفاق يبرمه الشركاء بهدف إنهاء حالة الشبوع القائم بينهم، فإن هذا الاتفاق يخضع في انعقاده لما تخضع له سائر العقود، فلا بد من تراضي الشركاء جميعا ولا بد من توافر أهلية التصرف فيهم، وبالإضافة إلى ذلك وجب أن تكون إرادتهم سليمة خالية من العيوب التي تشوبها، ومحل هذا العقد هو العقار الشائع الذي تعود ملكيته إلى جميع الشركاء، وبالتالي فإن حق الاستغلال وحق الاستعمال وحق التصرف يعود لهم جميعا.

وكما سبق التطرق إليه فإن القسمة الرضائية عقد تسري عليه القواعد العامة التي تحكم العقود، وهذا ما يجعل للشركاء الحرية في اختيار طريقة القسمة، غير أن هذا الاختيار مرتبط بإتباع بعض الإجراءات، وهذا إذا كان المال المشاع المراد قسمته عقارا³، و تنص المادة 723 من القانون المدني ما يلي: "يستطيع الشركاء إذا انعقد إجماعهم، أن يقتسموا

¹ - علي جابر صكيل الأسدي، المرجع السابق، ص 268.

² - رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية، كلية الحقوق، جامعة بنها، مصر، دون سنة نشر، ص 100.

³ - عويسي نادية وغياطو صليحة، القسمة الرضائية في العقار، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، 2013، ص 30.

المال الشائع بالطريقة التي يرونها.. "، إذن فللشركاء إختيار الطريقة التي تتم بها القسمة الرضائية، فقد يختارون أن تكون القسمة عينية فيفرزون نصيب كل منهم عينا في المال الشائع، وقد تكون هذه القسمة العينية بمعدل أو تكون بغير معدل، وقد يختارون أن تكون القسمة قسمة كلية كما هو الغالب أن تكون قسمة جزئية فيبقون بعض المال في الشيوخ ويفرزون نصيب كل منهم في المال الباقي، أو يتفقون على تجنب جزء مفرز من المال الشائع نصيبا لأحدهم ويستمر الباقيون في الشيوخ فيما بقي من المال بعد التجنيب¹، وقد يختارون القسمة بطريقة التصفية وخاصة إذا كان يتعذر قسمة المال عينا، ويتفقون على بيع المال الشائع كله أو بعضه في المزاد ويقتسمون ثمنه، وقد يختارون البيع بالممارسة إذا اجمعوا على ذلك، فليس هناك ما يجبرهم على البيع بالمزاد جاز لهم حصر المزايدة فيما بينهم فقط إذا اجمعوا على ذلك وإذا لم يتفقوا جاز للأجانب عنهم أن يشاركوا في المزايدة، وفي جميع الأحوال إذا رسي المزاد على الأجنبي اعتبر رسوا المزاد بيعا لا قسمة، أما إذا رسي على أحد الشركاء فإنه يعتبر قسمة تصفية²، و تخضع قسمة العقار الشائع في القسمة الإنفاكية للشكالية المطلوبة حسب نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري، فعقد القسمة في هذه الحالة يجره موثق وهو من يقوم بإجراءاتها في غالب الأحيان، فتتم هذه القسمة بإعداد مخطط لموقع الأمكنة وهذا بالرجوع إلى مخطط مسح الأراضي للمنطقة الموجود بها العقار، وبعد الاطلاع على وثائق الملكية الشائعة وشهادة السلبية، يقوم خبير عقاري معتمد بإعداد مشروع القسمة الذي اتفق عليه الشركاء على خمس نسخ، فيشترط :

أولاً: رخصة التجزئة : وهي عبارة عن تقسيم للملكية العقارية إلى عدة قطع أرضية لأشخاص يرغبون في إقامة بنايات سكنية وتهدف هذه العملية إلى توفير السكن الحضري الفردي المنسجم مع النسيج العمراني وتتم هذه العملية بواسطة رخصة التجزئة ، هذه الأخيرة تم التطرق إليها بواسطة القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المادة 57 التي تنص على : " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها³ ، و تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم " ، وعرفتها المادة 8/2 من القانون 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها بنصها : " التجزئة : القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من اجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير " ، وحددت المواد من 07 إلى 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 كفيات تحضير وتسليم رخصة التجزئة حيث يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة مرفقا بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل وفق القانون المدني ،أو بنسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية كالشركات مشتملا على ملف محدد في نفس المرسوم على خمس نسخ يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص ليبلغ المعني بالقرار المتضمن رخصة التجزئة

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "حق الملكية" مع شرح مفصل للأشياء والأموال ، الجزء الثامن ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان ، دون سنة طبع، ص 809.

² - مرقود سليمة، المرجع السابق، ص 18.

³ - القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 51 ، لسنة 1990 .

في غضون شهرين من تاريخ إيداع الطلب ثم يتم إشهار رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري من طرف السلطة التي أبدت رأيها بالموافقة عليها خلال شهر من تاريخ تبليغ صاحب الطلب والذي يلتزم بإنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي مجزأة قابلة للاستغلال ، و تسلم له شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والتي تثبت مطابق الأشغال حيث أن بيع أو كراء الأراضي المجزأة لا يتم إلا بعد تسليم شهادة قابلية الاستغلال والتي يجب أن تذكر مراجعها في العقد ، هذا في حالة كون العقار قطعة أرضية .

ثانيا: شهادة التقسيم : نصت عليها المواد من 33 إلى 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر في إطار أحكام المادة 59 من القانون 90-29 و عرفها المشرع الجزائري في المادة 26 من المرسوم 91-176 الملغى بالمرسوم 15-19¹ على أنها "الوثيقة التي تبين إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام وتسلم من طرف الهيئة الإدارية المختصة ، وذلك بإيداع طلب يتقدم به الشركاء في المال المشاع أو وكيلهم الذي يوكل لتقديم الطلب الذي يجب أن يكون موقعا من طالب الشهادة ويرفق الطلب بالوثائق اللازمة من سندات الملكية والتوكيل إن وجد ، كما يرفق بتصميم للموقع يشمل الواجهة وشبكات الخدمة ونقاط الاستدلال والتصاميم الترشيدية التي تبين حدود الأرض ومساحتها والموقع واقتراح التقسيم .

يودع الملف لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في خمس نسخ ليرسل هذا الطلب الهيئات المكلفة بالتحقيق فيه ، وبالنظر إلى أن طلب شهادة التقسيم وتسليمه يكون وفقا للأشكال المنصوص عليها في رخصة التجزئة بإصدار شهادة التقسيم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وهذا في حالة وجود مخطط شغل الأراضي ، ويكون من اختصاصه باعتباره ممثلا للدولة في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي ، وعلى الهيئة المكلفة أن تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب وحدد المشرع الجزائري مدة سنة واحدة لصلاحيه شهادة التقسيم يبدأ سريانها من تاريخ تبليغها، حيث تعتبر شهادة التقسيم من الوثائق الضرورية التي يجب على الشركاء في العقار المشاع استخراجها لأنها تراعي الطابع العمراني وتضبط واجهة البناءات ، وتقلل من التجاوزات في المجال العمراني والتي من شأنها أن تمس بسلامة الشركاء في العقار المشاع إذا تمت قسمة البناية أو الغير ، ولهذا أوجد المشرع الجزائري قسمة التصفية كحل بديل في حالة استحالة قسمة المال الشائع ، أو الإنقاص من قيمة المال ، وبما أن القواعد المتعلقة باستخراج الرخص والحصول على الشهادات من النظام العام فلا تصح القسمة بخلافها ولا يستجاب لطلب إنهاء حالة الشروع إذا لم يستوفي الشريك أو الشركاء شهادة القسمة .

¹ - المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 21 ماي 1991 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07-01-2006 ، وكذا بالمرسوم التنفيذي 09-307 المؤرخ في 22/09/2009 ، الذي يحدد كليات وإجراءات ومحتوى وثائق رخصة التجزئة وشهادة تقسيم الأرض ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم(المواد من 07 إلى 30 منها)، الملغى بالمرسوم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 ، المحدد لكليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية ، عدد 07 ، الصادرة في 12-02-2015.

وكلاهما أي كلا الشهادتين يجب إشهارهما بالمحافظة العقارية، لأن لهذا الشهر أثر قانوني وهو اختفاء وحدة عقارية وإنشاء وحدتين أو عدة وحدات عقارية، وهذا ما نصت عليه المادة 28 من المرسوم التنفيذي 91-176 المتعلق بكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم¹.

ثالثا: رخصة تقسيم الأراضي الفلاحية: أما إذا كان المال الشائع عقارا فلاحيا فإن المشرع وضع قيودا على القسمة، ومن ذلك نجد المادة 55 من قانون التوجيه العقاري: "لا تخلق هذه المعاملات المختلفة ضررا بقابلية الأرض للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية ولا تتسبب في تكوين الأراضي قد يتعارض حجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجها..."، وحماية للوجهة الفلاحية للأرض صدر المرسوم التنفيذي 97-490 الذي يحدد شروط عملية تجزئة العقار الفلاحي وهي:

- أن لا يقل الجزء المفضل لأصغر نصيب عن المساحة المرجعية المحددة بالمادة 03 من المرسوم 97-490².

- يجب أن يحصل المتقاسمين على رخصة تقسيم الأراضي الفلاحية وهي رخصة تثبت قابلية الأرض الفلاحية للقسمة العينية، والتي تقدم من قبل مصالح مديرية الفلاحة على مستوى الولاية بناء على مخطط الأمكنة ومخطط القسمة الودية وترخيص الإدارة المختصة، ويقوم الموثق بعد ذلك بتحرير عقد القسمة ثم يسجله ويشهره بالمحافظة العقارية.

الفرع الثالث: أحكام خاصة لقسمة بعض الملكيات العقارية الشائعة:

نعالج في هذه الجزئية بعض الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة والتي أفردتها المشرع بأحكام استثنائية .

أولا: القسمة الاتفاقية للتركة العقارية :

أوجب المشرع على الأطراف في القسمة الاتفاقية للتركة العقارية أن يفرغوا اتفاقهم في شكل رسمي ، وذلك باللجوء إلى موثق طبقا لأحكام المادة 03 من القانون 06-02 المؤرخ في 20/02/2006 والمتضمن مهنة الموثق ، حيث يقوم الأطراف بتقديم ملف كامل يقوم على ضوئه الموثق بتحرير فريضة شرعية مراعيها فيها أحكام قانون الأسرة في قسمة التركة وعلم الفرائض والموارث المستمد من أحكام الشريعة الإسلامية ، حيث يحدد فيها نصيب كل وارث أي الحصة التي تعود لكل شريك ، وعلى الموثق أن يتحرى إدراج أسماء جميع الورثة مع تحديد أنصبتهم تفاديا للنزاعات التي قد تنشأ فيما بعد³ ، وفي قرار صادر عن المحكمة العليا تحت رقم: 40396 مؤرخ في "13/02/1989 أن تحديد الأنصبة في أي تركة كانت لا يقع إلا بعد إقامة فريضة شرعية⁴ ، كما أن التركة العقارية بين الورثة لا تتم إلا بوفاء المورث حقيقة أو حكما ، وعليه فإن أي تصرف من المورث بقسمة أملاكه العقارية على أولاده لا أساس له قانونا أو شرعا وهذا ما أخذت به المحكمة العليا في قرارها حيث نص على " حيث أن تصرف مورث الأطراف بقسمة أملاكه على أولاده لا أساس له في الشريعة الإسلامية

¹ - المرسوم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

² - المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20/12/1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 84، سنة 1997.

³ - حسين طاهري، دليل الموثق، الطبعة الأولى ، دار الخلدونية، ، 2007، ص 46.

⁴ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة النزاع ، الطبعة 15 ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2017 ، ص 102.

أو القانون لأن التركة لا تفتح إلا بوفاة المورث ، بالإضافة إلى أن القسمة ذاتها لا تتم إلا بين الشركاء ، والورثة ليسوا شركاء مع مورثيهم فتصرف المورث كما ذكر لم يعتمد على أساس شرعي أو قانوني ، لأن نصيب كل وارث لا يتحدد إلا بعد وفاة المورث.

ثانيا: القسمة الاتفاقية للعقارات الشائعة بين الدولة والخواص :

لقد حدد المشرع الجزائري الإجراءات الخاصة التي تجري بها قسمة العقارات الشائعة بين الدولة والخواص وذلك من خلال القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية¹ من المادة 39 إلى غاية المادة 44 وكذلك المذكرة رقم 3654 المؤرخة في 1999/07/19 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ويكون الهدف من عملية قسمة العقارات المشاعة بين الدولة والخواص هو الخروج من الشيوع بالنسبة للدولة وإفراز حصتها منه ، ففي حالة عدم قابلية العقار للقسمة تتنازل عنه الدولة للخواص الشركاء بمقابل، وحسب المذكرة الوزارية رقم 3654 الصادرة عن الأملاك الوطنية فان التنازل معناه تحويل ملكية عقار معين لفائدة شخص معين مقابل ثمن يحدد على أساس القيمة التجارية للعقار ، ويأخذ هذا التنازل شكل البيع لأن عملية البيع لا تتم إلا بعد حصول على إذن من الوالي ، وهناك تناقض بين مضمون المذكرة والقانون السالفي الذكر حيث أن المذكرة تقرر بأن يكون الإذن صادرا عن الوزير المكلف بالمالية ، في حين أن القانون نص على أن يكون الإذن صادرا من الوالي هذا في الحالة الرضائية² ، وفي حالة عدم قدرة الخواص على شراء الحصة العائدة للدولة لأي سبب كان فيكون الحل هو التنازل عن طريق التنافس إذ أن حصة الدولة تباع بأي طريقة تستدعي التنافس وهذا البيع يكون بناء على إذن من الوالي بينما الثمن يحدد من قبل إدارة الأملاك الوطنية، وتقوم بعد عملية البيع بتحصيل كل الثمن وتدفع لكل مالك من الملاك في الشيوع حصته وهو ما نصت عليه المادة 2/40، وفيما يخص الحق في طلب القسمة فإن لكل من الإدارة وباقي الشركاء الخواص في الشيوع الحق في طلب القسمة ويتخذ هذا الطلب شكل عريضة تقدم من طرف مسؤول الأملاك الوطنية في الولاية وتقدم هذه العريضة إلى والي الولاية التي يوجد فيها العقار محل القسمة، أما فيما يخص طلب المقدم من قبل الشركاء الخواص فإنه يتخذ صورتين:

- أن يقدم الطلب إلى الوالي قصد التقسيم بالتراضي.

- أن يقدم إلى الجهات القضائية المختصة طبقا لقانون المدني الخاصة بالقسمة القضائية³.

ويتضح أن قسمة العقارات الشائعة بين الدولة والخواص قد تكون ودية أو قضائية، فبعد أن يكلف الوالي مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بتقييم الحصص المطابقة بحقوق الدولة من جهة والخواص من جهة أخرى مع إضافة معدل فارق القيمة لبعض الحصص إذا اقتضى الأمر ذلك، ويكلف الأعوان التابعين لإدارة أملاك الدولة بإجراء القسمة وتحديد

1 - قانون 30-90 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد52، المؤرخة في 02-12-1990.

2 - حياة محمد كحيل، القسمة القضائية ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، مصر ، 2018، ص 71.

3 - نفس المرجع ، ص 72.

الحصة العائدة للدولة وإبقاء ما يزيد على الحصة المكونة ملكا مشاعا بين الشركاء الآخرين في الشيوخ، وبعد إتمام هذه العملية يتولى الوالي تبليغ كل شريك في الشيوخ بنتيجة العملية¹، وبالطرق الإدارية ويكون لكل للشريك الحق في الاعتراض كتابيا على النتيجة المتوصل إليها وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ التبليغ حسب نص المادة 42 من القانون أعلاه وتتوخ هذه العملية بقرار يتأخذها الوالي المختص يصادق على محضر توزيع الحصة على الملاك الشركاء في الشيوخ ثم يبلغهم المحضر المصادق عليه، وفي حالة الموافقة عليه من الجميع يتم تحرير عقد إداري للقسمة تعدده مصالح أملاك الدولة وتخضعه للإجراءات القانونية المتعلقة بالتسجيل والشهر العقاري وهذا بعد إمضائه من قبل جميع الأطراف، غير أنه قد يعترض عدة شركات على محضر توزيع الحصة المصادق عليه وفي هذه الحالة تلجأ مصالح أملاك الدولة إلى القضاء.

غير انه عمليا نجد أن القسمة القضائية للعقارات الشائعة بين الدولة والخواص نادرا ما تقع، وحتى ولو رفض الخواص شراء حصة الدولة لأي سبب كان فإنها تلجأ للطرق الودية للفصل في الأمر وذلك من خلال إبقاء شركائها الخواص شاغلين لحصتها مقابل أجر معين من خلال سند يدعى سند شغل.

المطلب الثالث: الطعن القضائي في القسمة الاتفاقية :

لما كانت القسمة الاتفاقية عقد تسري عليه أحكام سائر العقود، فإن وجوه الطعن فيها هي نفس وجوه الطعن في العقد، فقد يطعن في القسمة الاتفاقية بالبطلان المطلق، كما إذا وقعت قسمة اتفاقية بين الورثة قبل موت المورث، فهذا العقد يكون تعاملا في تركة مستقبلية ومن ثم يكون باطلا، ويجوز لكل ذي مصلحة أن يطعن فيه بالبطلان، وقد يطعن في القسمة الرضائية بالإبطال لنقص الأهلية أو لعيب من عيوب الإرادة كالغلط والتدليس والإكراه.

أما ما يهمنا هو الطعن بالغبن الذي أفرد له القانون أحكاما خاصة في القسمة الاتفاقية، وأجاز رفع دعوى نقض القسمة الرضائية للغبن، ويلاحظ نقض القسمة للغبن مقصور على القسمة الرضائية، أما القسمة القضائية فلا يجوز الطعن فيها بالغبن، لأنه من المفترض أنها أحيطت بالضمانات الكافية لرفع الغبن عن المتقاسمين، وكفالة المساواة بينهم.² وعليه نقسم هذا الفرع على النحو التالي: أولا أحكام نقض القسمة الرضائية و ثانيا شروط نقض القسمة الاتفاقية لغبن.

الفرع الأول: أحكام نقض القسمة الاتفاقية:

تنص المادة 732 من القانون المدني الجزائري:³ " يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد على الخمس (1/5)، على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة.

¹ - أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، 2001، ص 147-148.

² - إيمان عوبي محمد عبد الهادي، المعالجة التشريعية لقسمة الأراضي المملوكة على الشيوخ "دراسة مقارنة"، رسالة استكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الأزهر، غزة، فلسطين، 2013، ص 82.

³ - الأمر 75-78 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، القانون السابق ذكره .

1- اقتصر نقض القسمة للغبن على القسمة الإتفاقية وحدها: يتضح مما سبق انه وفقا للقانون المدني الجزائري يقتصر نقض القسمة للغبن على القسمة الإتفاقية وحدها دون القسمة القضائية، أما مجلة الأحكام العدلية فلم تقتصر نقض القسمة للغبن على القسمة الإتفاقية وحدها، بل جاء لفظ القسمة في المادتين 1160 و1127 من القانون المدني المصري عاما بحيث يشتمل على القسمة الرضائية والقضائية، وبهذا يتفق حكمها مع ما اخذ به القانون المدني الفرنسي الذي يميز نقض القسمة للغبن ولو كانت قضائية¹. ونرى أن ما أخذ به القانون المدني الجزائري مرده، أن القسمة القضائية تتخذ فيها كل الاحتياطات لمنع الغبن، وطالما أن نطاق جواز نقض القسمة للغبن محصور في القسمة الرضائية، فإنه يجوز نقض القسمة الرضائية بجميع أنواعها سواء كانت كلية أم جزئية، قسمة عينية أو بطريق التصفية، ولكن الغبن الذي يعتد به في القسمة الرضائية بطريق التصفية ليس هو الغبن الذي يقع في بيع المال الشائع إذا كان المشتري أجنبيا، وإنما هو الغبن في قسمة الثمن بين الشركاء، ولكن إذا كان المشتري في قسمة التصفية هو احد الشركاء فإنه يعتد بالغبن الذي يقع في البيع، لأن البيع في هذه الحالة يعتبر قسمة²، فإذا بيع المال الشائع لأحد الشركاء بأقل من أربعة أخماس القيمة وقسم الثمن بين الشركاء، فكان كل منهم فيما عدا الشريك المشتري أقل من أربعة أخماس القيمة الحقيقية، كان لكل هؤلاء الشركاء طلب نقض القسمة للغبن.

2- الغبن في حد ذاته عيب يميز نقض القسمة: يعتبر الغبن في ذاته عيبا في عقد القسمة الاتفاقية يميز نقضها، أي أن نقض القسمة الاتفاقية يتم لمجرد الغبن خلافا للقواعد العامة، فلا يشترط لنقض القسمة بالغبن أن يكون الغبن الحاصل في القسمة نتيجة لاستغلال طيش بين أو هوى جامع في الشريك المغبون، وذلك بهدف تحقيق المساواة بين الشركاء، ومن هذا المنطلق فإن أحكام الغبن في القسمة تختلف عن أحكام الغبن في بيع عقار مملوك لشخص لا تتوافر فيه الأهلية إذا كان الغبن يزيد على الخمس، فعلى خلاف ما هو مقرر في هذا البيع لا يشترط أن يكون محل القسمة عقارا ولا أن يكون المتقاسم المغبون كامل الأهلية³.

3- لا يجوز نقض القسمة الاتفاقية للغبن في العقود الاحتمالية: لا يجوز نقض عقد القسمة الاحتمالي بسبب الغبن، فمثلا لو قسمت قطعة أرض شائعة بين شريكين على أن تكون ملكية الأرض لأحدهما مقابل أن يقدم الشريك للشريك الآخر إيرادا مدنيا مدى الحياة أو مقابل أن يرتب له على الأرض كلها حق انتفاع مدى الحياة⁴. فقد يموت من سيحصل على المرتب مدى الحياة بعد المرتب الأول، وقد يستمر مدة طويلة تفوق قيمة الأرض، وعليه فالغبن أمر وارد في العقود الاحتمالية ومن ثم لا يجوز نقضها للغبن¹.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 901.

² - نفس المرجع، ص 905.

³ - مصطفى الجمال، نظام الملكية، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، دون سنة نشر، ص 171.

⁴ - عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام حق الملكية، دار الفكر العربي، مصر، 1991، ص 137.

الفرع الثاني: شروط نقض القسمة الاتفاقية للغبن:

تنص المادة 732 من القانون المدني الجزائري: ² " يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد على الخمس (1/5)، على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة، ويجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة. وللمدعى عليه أن يوقف سيرها ويمنع القسمة من جديد إذا أكمل للمدعى نقدا أو عينا ما نقص من حصته".

تعتبر دعوى نقض القسمة للغبن كغيرها من الدعاوي القضائية التي يجب أن تتوفر على مجموعة من الشروط والأوضاع المنصوص عليها في المواد 08، 13، 15، 16 والمواد 511 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتعلقة أساس بشروط قبول الدعوى والإختصاص النوعي للجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى نقض القسمة الودية. و من خلال نص المادة 732 من القانون المدني يمكن استنتاج شروط رفع دعوى الغبن وهي:

1- وجود غبن يزيد عن الخمس: يجب على المتقاسم المغبون أن يتمسك بحقه في نقض القسمة الاتفاقية للغبن، ويشترط في الغبن أن يزيد عن الخمس والعبرة من ذلك استقرار المعاملات، فلو فتح المجال للطعن في القسمة لمجرد وجود تفاوت في الأنصبة لما استقرت القسمة، على عكس ما هو سائر في القانون الفرنسي أين لا يجوز نقض القسمة الاتفاقية للغبن.

وتكون العبرة في تقدير الغبن بقيمة الشيء وقت القسمة، فالمشرع الجزائري اعتمد نسبة الخمس أسوة بالمشرع المصري والذي أخذها بدوره من الشريعة الإسلامية ³.

ولمعرفة مدى وقوع الغبن يجب تقدير نصيب كل من الشركاء في هذا المال، يتم تقدير المال الشائع بواسطة خبير أما التقدير الوارد في عقد القسمة لا يعتد به إلا في مجال المقارنة، ثم تقدر قيمة نصيب كل شريك في هذا المجال، وبعدها تتم مقارنة قيمة نصيب الشريك الحقيقية مع تلك التي تحصل عليها بعد القسمة.

وإذا كان الفرق بين القيمة الحقيقية لنصيب الشريك وقيمة ما تحصل عليه تزيد عن الخمس، كان هذا الشريك ضحية غبن في القسمة.

فإذا فرضنا أن القيمة الحقيقية للمال الشائع وقت القسمة هي خمسون ألف (50.000) دج وكان هناك خمس شركاء يملكون حصصهم بالتساوي، كانت القيمة الحقيقية للنصيب المفرز لكل شريك هي عشرة آلاف (10.000) دج.

حتى يعتبر مغبونا يجب أن تنزل قيمة نصيبه المفرز بعد القسمة عن أربعة أخماس القيمة الحقيقية لنصيبه المفرز أي أقل من ثمانية آلاف (8000) دج، أما إذا كانت متساوية أو أكثر فلا يجوز له نقض القسمة الاتفاقية للغبن.

¹ - إيمان عوني محمود عبد الهادي، المعالجة التشريعية لقسمة الأراضي المملوكة على الشيوع " دراسة مقارنة " ، رسالة استكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة الأزهر ، غزة ، فلسطين ، ص 85.

² - الأمر 75-78 المؤرخ في 1985/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، القانون السابق ذكره .

³ - عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام حق الملكية ، دار الفكر العربي ، مصر ، 1991، ص 138.

في هذا الصدد صدر قرار عن المحكمة العليا المجلس الأعلى سابقا بتاريخ 14/04/1982 تحت رقم 19926 جاء فيه: "حيث أن التقرير الذي صادق عليه قضاة الموضوع اكتفى بتقسيم أموال التركة الإجمالية وقارنها بقيمة نفس الأموال التي جاءت في تقرير القسمة، فكان ينبغي على الخبير أن يقوم:
أولا: تقسيم أموال التركة وقت القسمة ونصيب الشريك المغبون.
ثانيا: تقييم قيمة نصيب الشريك المغبون حسب القيمة.

ثم يجري مقارنة بين القيمتين لمعرفة ما إذا كان للشريك المدعي قد لحقه غبن...¹ ، والعبرة بالغبن الواقع على كل شريك على حدى وليس على مجموعة من الشركاء، فإذا افترضنا في المثال السابق خمس شركاء مشتركين في الحصص، حصة كل شريك بعد القسمة هي عشرة آلاف (10.000) دج ولو كان نصيب ما تحصل عليه أحد الشركاء هو ثمانية آلاف (8.000) دج، فنحن لسنا بصدد غبن يقع عبء إثبات الغبن الذي يزيد عن الخمس على عاتق المدعي أو الشريك المغبون، ويمكن لهذا الأخير التنازل صراحة عن حقه في التمسك بالنقض، فيستقر عقد القسمة بصفة نهائية ، ويجوز أن يكون التنازل ضمنيا كما إذا نفذ المتقاسم المغبون عقد القسمة تنفيذا اختياريا يعد علمه بالغبن الذي لحقه كأن يدفع المعدل الذي التزم بدفعه أو لقبضه إذا كان هو الدائن به، تسلم المال المفرز الذي وقع في نصيبه راضيا ولو لم تنقضي السنة التي يجب أن يرفع من خلالها دعوى نقض القسمة أو التصرف في المال المقرن بالبيع أو الهبة أو الرهن أو نحو ذلك من التصرفات الدالة على الرضا بما قسم له والنزول عن هذه الدعوى أو عن هذا الحق.²

2- ميعاد رفع دعوى القسمة للغبن: يجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة، وإذا كانت القسمة منصبة على عقار تحسب من تاريخ شهر القسمة، وبإنقضاء هذا الميعاد يسقط الحق في رفعها، فميعاد الإسقاط على خلاف مدة التقادم، لا ينقطع ولا يتوقف سريانه كما هو الشأن في دعوى تكملة الثمن التي تسقط بالتقادم إذا انقضت ثلاث سنوات حسب المادة 359 من القانون المدني، والهدف من تحديد مدة السنة مدة حتمية حددها القانون المدني بقاعدة أمره تقتضي الوجوب والإلزام ولا يمكن مخالفتها. وتسقط الدعوى الرامية إلى نقض القسمة الودية إذا لم ترفع خلال سنة من بلوغ القاصر سن الرشد.

3- الآثار المترتبة على نقض القسمة الودية: متى ثبت للقاضي وقوع الغبن للمدعي يزيد عن الخمس، فيجب عليه أن يقضي بنقض القسمة أي بإبطالها لأن القاضي ليس له سلطة تقديرية في ذلك لتحقيق سبب إبطال القسمة، يحق للمدعي عليه في دعوى نقض القسمة للغبن أن يوقف سير الدعوى ويمنع القسمة من جديد إذا أكمل للمدعي ما نقص من حصته نقدا أو عينا، هذا ما تضمنته المادة 732 في فقرتها الثانية من القانون المدني الجزائري³.

¹ -القرار رقم 19926 المؤرخ في 14/04/1982 ، نشرة القضاة، عدد خاص، سنة 1982، ص 111.

² - إيمان عوني محمود عبد الهادي، المرجع السابق، ص 86.

³ - فهيمة قسوري، " شهر دعاوى والأحكام القضائية العقارية"، مجلة المنتدى القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السابع، أفريل 2010، ص 333.

إن المشرع الجزائري قد شدد على تكملة ما نقص من حصة الشريك المغبون وهذا راجع إلى أن القسمة تقوم على مبدأ المساواة، أما إذا إنقضت القسمة للغبن بطلت واعتبرت كأن لم تكن، وعادة حالة الشيوخ إلى ما كانت عليه، واعتبر المال المملوك للشركاء شائعا بينهم منذ بدء الشيوخ وكأنه لم ينقطع، ويترتب عن هذا الحق لكل شريك في طلب القسمة من جديد سواء في ذلك الشريك المغبون الذي نقض القسمة أو أي شريك آخر لم يطلب نقضها، و يجوز أن تكون القسمة الجديدة قسمة اتفافية كما كانت من قبل وبالتالي نقضها أيضا للغبن، كما يمكن أن تكون قسمة قضائية و لا يجوز نقضها للغبن، و بما أن نقض القسمة الاتفافية للغبن له أثر رجعي ، وبالتالي تسقط تصرفات الشركاء في الأموال المقررة التي وقعت في نصيبهم نتيجة للقسمة، فتعود هذه الأموال خالية من الحقوق التي ترتبت للغير، أما أعمال الإدارة فتبقى محتفظة بآثارها حتى بعد نقض القسمة، وهذا طبقا للقواعد المقررة في هذا الشأن¹.

خاتمة

هذه الدراسة والتي تتمحور حول أحكام القسمة الاتفافية وفق التشريع الجزائري، أوصلتنا إلى جملة من النتائج نوجزها فيما يلي:

- تعد القسمة الاتفافية هي الأصل في إنهاء حالة الشيوخ بين الشركاء، التي تعد طريقة واضحة وسهلة لإنهاء الشيوخ فإجراءاتها بسيطة ولا تتطلب وقت طويل، إلا أنها حتى تتم بطريقة صحيحة وتنتج آثارها لا بد من توافرها على جملة من الشروط
- تُعد القسمة العقارية الاتفافية من أسهل وأفضل الطرق على الإطلاق لإنهاء حالة الشيوخ العقاري، ولكن مع توفير الضمانات القانونية والعملية للقسمة الاتفافية وحالاتها على النحو الوارد في المقترحات .
- كما تعد القسمة الاتفافية عقداً كسائر العقود، تسري عليها جميع أحكام العقود، ومنها أوجه الطعن على العقود. فقد يطعن على القسمة الاتفافية بالبطلان المطلق، أو البطلان النسبي في حالة توافر عيب من عيوب الإرادة كالغلط، التدليس، أو الإكراه. أما الاستغلال (الغبن) فقد أفرد المشرع له حكماً خاصاً؛ لأهميته في عملية القسمة.
- كما أن النص القانوني قرر أن نقض القسمة الاتفافية أمر جوازي للشريك المغبون، فله أن يجيزها صراحةً أو ضمناً، وبذلك يصبح عقد القسمة الاتفافية غير قابل للنقض، كما له أن يطلب نقضها. إضافة إلى أن الغبن وحده كافٍ لجعل عقد القسمة قابلاً للإبطال، فليس ضرورياً أن يقترن بالغبن أي من عيوب الرضا كالاستغلال أو الغلط أو التدليس. ولكن هذا لا يمنع من القول إن وقوع الغبن في كثير من الأحوال يكون نتيجة الغلط في قيمة العقار ، ومن المفيد أن نذكر أن مقدار الغبن الذي حدده القانون الجزائري هو الخمس .
- يترتب على الحكم بنقض القسمة، بطلانها واعتبارها كأن لم تكن، وعادت ملكية العقار على الشيوخ بين الشركاء بأثر رجعي، بحيث تعود أجزاء العقار المفزعة التي تم التصرف فيها إلى حالة الشيوخ خالية من أية حقوق تقررت عليها. و ترتيبا على ما تقدم نقترح كذلك جملة من الاقتراحات نلخصها فيما يلي :

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 906-907.

- يجب تعديل في بعض قواعد القسمة الاتفاقية خاصة إذا كانت تضم ثلاثة شركاء فمافوق بأن تنتج أثارها متى أراد أيا كان من الشركاء الخروج من حالة الشيوخ ، عكس ما هو كائن أن القسمة الاتفاقية تنتج أثارها بموافقة جميع المشاعين خاصة في ظل تعنت أحد أو بعض المشاعين .
- على المشرع الجزائري تفريد قسم خاص في القانون المدني للقسمة الخاصة بالملكية العقارية الشائعة ، كونها تختلف عن القسمة الواردة على الأموال غير العقارية من حيث إجراءاتها ، وطريقة إجرائها و ...
- ضرورة إخضاع القسمة الاتفاقية لرقابة قضائية بموجب نص قانوني صريح ، و أن لا تبقى خاضعة فقط للقواعد العامة المقررة في القانون المدني .
- على المشرع أن يعيد النظر في تطبيق قاعدة الأثر الرجعي للقسمة الاتفاقية في حالة نقض القسمة و رجوع المتقاسمين إلى الشيوخ من جديد ، خاصة أن ذلك يفقد القسمة الاتفاقية معناها و طبيعتها و الغرض منها .

قائمة المراجع:

الكتب:

- 1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "حق الملكية" مع شرح مفصل للأشياء و الأموال ، الجزء الثامن ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان ، دون سنة طبع.
- 2- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع ، الطبعة 15 ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2017.
- 3- علي جابر صكيل الأسدي، الملكية الشائعة و أحكام إزالة الشيوخ ، الطبعة الأولى ، دار الرضوان للنشر و التوزيع ، عمان ، الأردن ، 2016.
- 4- رضا عبد الحلیم عبد المجید عبد الباري، الوجيز في الملكية و الحقوق العينية التبعية، كلية الحقوق، جامعة بنها، مصر، دون سنة نشر.
- 5- حسين طاهري، دليل الموثق، الطبعة الأولى ، دار الخلدونية، 2007.
- 6- حياة محمد كحيل، القسمة القضائية ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، مصر ، 2018.
- 7- أعمر بجاوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة، 2001.
- 8- مصطفى الجمال، نظام الملكية ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، مصر ، دون سنة نشر.
- 9- عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام حق الملكية، دار الفكر العربي، مصر، 1991.

البحوث الجامعية:

- 1- فلاح سفيان، قسمة المال المشاع-دراسة مقارنة ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، تخصص قانون مدني معمق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، السنة الجامعية 2018/2019.
- 2- بلبل محمد ، منازعات الملكية العقارية الشائعة في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية و الإدارية، قانون خاص ، فرع قانون عقاري ، جامعة محمد الشريف مساعدي ، سوق أهراس ، السنة الجامعية 2008/2009.

- 3- إيمان عوني محمد عبد الهادي، المعالجة التشريعية لقسمة الأراضي المملوكة على الشيوع "دراسة مقارنة"، رسالة استكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الأزهر، غزة، فلسطين، 2013.
- 4- إيمان عوني محمود عبد الهادي، المعالجة التشريعية لقسمة الأراضي المملوكة على الشيوع "دراسة مقارنة"، رسالة استكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الأزهر، غزة، فلسطين.
- 5- مفرود سليمة، القسمة الرضائية في العقار المشاع في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، الجزائر، 2015.
- 6- عويسي نادية وغياطو صليحة، القسمة الرضائية في العقار، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، 2013.

المقالات:

- 1- مريم تومي، قسمة المال الشائع في القانون المدني الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة و القانون، عدد 45، مارس 2016
- 2- بن مداني عيشة، بن غربي أحمد حمزة، طرق قسمة الملكية الشائعة، مجلة قضايا معرفية، المجلد 02، العدد 06، يناير 2021.
- 3- وليد ميرة، قسمة العقارات التي لها سند في ضوء القضاء و التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجللفة، الجزائر، المجلد الرابع، العدد الثالث، سبتمبر 2019.
- 4- فهيمة قسوري، "شهر دعاوى والأحكام القضائية العقارية"، مجلة المنتدى القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السابع، أبريل 2010.

القرارات والقوانين:

- 1- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 ديسمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، جريدة رسمية عدد 78، مؤرخة في 30 ديسمبر 1975.
- 2- القانون رقم 84-11، المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، الجريدة الرسمية، عدد 24، المؤرخة في 12 جوان 1984، المعدل و المتمم بالأمر 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005، الجريدة الرسمية عدد 15، لسنة 2005.
- 3- القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 51، لسنة 1990.
- 4- قانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52، المؤرخة في 02-12-1990
- 5- المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 21 ماي 1991، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07-01-2006، وكذا بالمرسوم التنفيذي 09-307 المؤرخ في 22/09/2009، الذي يحدد كفايات وإجراءات ومحتوى وثائق رخصة التجزأة وشهادة تقسيم الأرض ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم (المواد من 07 إلى 30 منها)، الملغى بالمرسوم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية، عدد 07، الصادرة في 12-02-2015.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20/12/1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 84، سنة 1997.
- 7- القرار رقم 19926 المؤرخ في 14/04/1982، نشرة القضاة، عدد خاص، سنة 1982.