

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

قسمة العقارات التي لها سند في ضوء القضاء والتشريع الجزائري

The division of real estates that have a bond in the light of the
Algerian judiciary and legislation

الأستاذ وليد ميرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بوضياف المسيلة

walidmira@gmail.com

تاريخ النشر: 2019/09/01

تاريخ القبول: 2019/07/22

تاريخ ارسال المقال: 2019/07/22

المرسل: الأستاذ وليد ميرة

الأستاذ وليد ميرة

قسمة العقارات التي لها سند في ضوء القضاء والتشريع الجزائري

ملخص

يعالج هذا البحث قسمة العقارات التي ليس لها سند، حيث يعد التعامل مع العقارات التي ليس لها سند من اعقد المسائل التي يواجهه الممارسون. وقد بينت في هذا البحث أن الطريق الوحيد لقسمة عقار ليس له سند هو عن طريق القضاء فقط، حيث أنه يمكن للقضاء التثبت من الملكية بمختلف الطرق إذ أن الملكية واقعة مادية يمكن إثباتها بمختلف الطرق لاسيما إن كان مصدر الملكية الميراث أو التقادم وهو ما أكدته المحكمة العليا في عدة قرارات لها، بعد صدور حكم القسمة لا بد تسجيله ثم شهره في المحافظة العقارية طالما أن العقار ليس له سند لا يمكن إيداع حكم القسمة للشهر عملاً بمبدأ الشهر السبق وعليه يتعين على المستفيد من الحكم إتباع إجراءات التحقيق العقاري لشهر حكمه وفقاً لإجراءات التحقيق العقاري.

الكلمات المفتاحية: ميراث. قسمة. عقار. قضاء. شهر. ملكية. سند.

Abstract:

This research deals with the procedures of division of real estate which has no title, where dealing with real estate which has no title is one of the most complex issues faced by practitioners. Through this research, I have clarified that the only way to divide real estate which has no title is by a judicial only, because the judiciary can verify ownership by various ways. Property is a material fact that can be proved by various ways, especially if the source of ownership is inheritance or statute of limitations. That is the Supreme Court says in several of its decisions. After making decision of division by judiciary. The judgment must be deposited at administration of tax to register and then a deposited it in administration of land registry as long as the real estate does not have a title, the judgment dividing the real estate which has no title cannot deposit it at the administration of land registry. so the beneficiary of the judgment dividing a real estate which has no title .he should follow the procedures of real estate investigation for depositing his judgment at the administration of land registry.

مقدمة

الأمالك العقارية للمتوفى تنتقل إلى الورثة بالميراث بمجرد حصول واقعة الوفاة ويصبح الورثة هم الملاك الجدد للعقار المورث، غير أنه لا يمكن للورثة التصرف في العقارات إلا بعد شهر حقهم في المحافظة العقارية، وفقا لما هو مقرر في باب قسمة العقارات المشاعة فإن القسمة قد تكون ودية عن طريق مكاتب التوثيق بتحرير عقد قسمه يسجل ويشهر أو عن طريق القضاء وذلك في حالة اختلاف الشركاء حول كيفية قسمة العقار المشاع ، فإذا كان للعقار المشاع سند ملكية مشهر فان إجراءات القسمة لا تثيرا إشكالا ، غير أن الإشكال يثار عندما يكون لا يكون للعقار المملوك سند ملكية ، فهل يمكن أن يكون محل للقسمة؟ وإن كان كذلك فما هي الإجراءات التي يمكن اتباعها لقسمة عقار ليس له سند مشهر؟.

سنحاول معالجة هذا الموضوع وفق العناصر التالية :

المطلب الأول : إجراءات قسمة العقار الذي ليس له سند

الفرع الأول : قسمة ملكية لعقار ليس لها سند

الفرع الثاني : قسمة الانتفاع لعقار ليس لها سند

المطلب الثاني: تسجيل و شهر حكم القسمة لعقار ليس له سند

الفرع الأول : تسجيل حكم القسمة لعقار ليس لها سند

الفرع الثاني : شهر حكم القسمة لعقار ليس لها سند

المطلب الأول : إجراءات قسمة العقار الذي ليس له سند

كما سبق الإشارة إليه ، فإنه بمجرد حصول واقعة الوفاة تنتقل التركة من المتوفى إلى ورثته، غير أن هذه الملكية تبقى ملكية شائعة بينهم، كما أنهم في الوقت نفسه غير ملزمين بالبقاء في الشيوخ وفقا لنص المادة 722 من القانون المدني والتي تنص على ما يلي " لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوخ بمقتضى نص أو اتفاق" ، ومن ثم فإنه يكون من حق الشركاء قسمة ذلك العقار في أي وقت شاؤوا مهما طال مدته¹، فالحق في طلب القسمة القضائية لا يسقط بالتقادم ، فيستطيع الشريك أن يطلب القسمة في أي وقت مادامت حالة الشيوخ قائمة².

الأصل أن الشركاء يقتسمون العقار بالطريقة التي يرونه إذا اتفقوا فيما بينهم على طريقة قسمته، حيث تنص المادة 723 من القانون المدني على ما يلي " يستطيع الشركاء إذا انعقد إجماعهم، أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها " .

غير أنه قد تكون القسمة القضائية وجوبية في حالتين ، في حالم إذا لم تجتمع آراء الشركاء على إجراء قسمة اتفاقية وأراد أحدهم الخروج من الشيوخ فليس أمامه إلا أن يلجا إلى القسمة القضائية³، في حالة إذا انعقد إجماع الشركاء على القسمة وكان فيهم ناقص أهلية أو غائب⁴.

فإذا اختلفوا في طريقة قسمة المال الشائع فإنه يتعين علي من يريد الخروج من الشيوخ رفع دعوى على سائر الشركاء حيث تنص المادة 1/724 من القانون المدني على ما يلي " إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج أن يرفع دعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة".

كذلك في حالة وجود ناقص أهلية أو غائب بين الشركاء فيكون الشركاء مجبرين على اللجوء إلى القضاء إذا أردوا قسمة العقار، حيث نصت المادة 181 من قانون الأسرة على ما يلي " يراعي في قسمة التركات أحكام المادتين 109 و 173 من هذا القانون وما ورد في القانون المدني فيما يتعلق بالملكية الشائعة، وفي حالة وجود قاصر بين الورثة يجب أن تكون القسمة عن طريق القضاء".

وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني نجد أن لقسمة العقار صورتين ، قسمة رقبة و قسمة انتفاع أو ما تسمى قسمة مهياة ، وعليه سنحاول معالجة هذا المطلب في فرعين نتناول في الفرع الأول قسمة ملكية لعقار ليس لها سند ، وفي الفرع الثاني نتطرق فيه لقسمة الانتفاع لعقار ليس لها سند.

الفرع الأول: قسمة ملكية لعقار ليس لها سند

تنص المادة 827 من القانون المدني على ما يلي " من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا استمر حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع"

تعد الحيازة إذا استمرت لمدة 15 سنة سبباً من أسباب كسب الملكية بصفة عامة وتملك العقار بصفة خاصة.

تقوم الحيازة على عنصرين هما العنصر المادي والعنصر المعنوي،⁵ فالعنصر المادي يتمثل في سيطرة شخص على حق عيني والظهور بمظهر المالك أو صاحب الحق وللسيطرة مظاهر تختلف باختلاف طبيعة الشيء المحاز، فإذا كان أرضاً زراعية زرعتها، و إذا كانت مسكن سكنه و إذا كانت حق ارتفاق أو حق انتفاع استعمله.⁶ الأصل أن الحائز يباشر الأعمال المادية للحق الذي يريد أن يظهر بمظهر الملك بنفسه، غير أنه يصح أن يباشر هذه الأعمال المادية بالوساطة، أي عن طريق غيره يكون متصلاً بالحائز التابع بالمتابع يأتمر بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة،⁷ حيث تنص المادة 810 من القانون المدني على ما يلي " تصح الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز، وكان متصلاً به اتصالاً يلزمه الائتمار بأوامر فيما يتعلق بهذه الحيازة".

وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها " تصح الحيازة بواسطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز و كان متصلاً به اتصالاً يلزمه الامتثال بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة و أن القضاة في قضية الحال لما أثبتوا بأن الحيازة المدعى في الطعن كانت على أساس الوساطة باسم المطعون ضده لما قضاوا بطرده و إنهاء هذه الحيازة فإنهم طبقوا القانون تطبيقاً سليماً"⁸

والركن المعنوي للحيازة يقصد به نية التملك و ظهور الحائز أمام الناس بمظهر صاحب الحق محل الحيازة.⁹ إلى جانب استيفاء الحيازة لعنصرها المادي والمعنوي، فيجب أن تتوافر في الحيازة مجموعة من الشروط، فيجب أن تكون الحيازة مستمرة، علنية، وهادئة غير مشوبة بالإكراه واضحة لا يشوبها غموض.

1- أن تكون مستمرة غير منقطعة:

و يقصد به توالي أعمال السيطرة المادية على الحق العيني محل الحيازة في فترات متقاربة و منتظمة 10، و قياس هذه الفترات يرجع في معرفتها و تقديرها إلى المالك الحريص على الانتفاع بملكه 11، أي كما يستعمل المالك ملكه عادة و استمرار استعمال الشيء محل الحيازة يختلف بحسب طبيعة الشيء المحاز 12، فإذا كانت أراضي زراعية فيقوم بغرسها و زراعتها و استغلالها استغلالا لائقا وفق طبيعتها، و إذا كانت مساكن فيجب على الحائز سكنها، فإذا انقطعت حيازة الحائز بعدم زراعة الأرض و شغل المساكن و استعمال حق الانتفاع و الارتفاع في هذه الحالة، فإنه لا يعتد بهذه الحيازة في تملك العقار، إذ يشترط أن تكون الحيازة مستمرة غير منقطعة حيث تنص المادة 827 من القانون المدني على ما يلي " من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمر حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".

فلا تصلح الحيازة أساسا لاكتساب الملكية بالتقادم انقطعت فتكون معيبة بعبء عدم الاستمرار 13، فعدم الاستمرار تبقى مسألة موضوعية يخضع تقديرها لقاضي الموضوع، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها " حيث أن قضاة الموضوع الذين يتمتعون بكامل السيادة في تقدير الوقائع، كانوا على صواب عندما استخلصوا من وقائع الدعوى بأن الحيازة المحتج بها من طرف المدعين في الطعن بالنقض على العقار المتنازع عليه ليست لا هادئة و لا مستمرة، حيث أن وجود عقد توثيقي يعين التقادم المكتسب و تسديد الضرائب لم يتمكن من إثبات التقادم المكتسب المنصوص عليه في المادة 827 من القانون المدني ما دام أن قضاة الاستئناف عابوا في قضية الحال بأن الحيازة المحتج بها ليست لا هادئة و لا مستمرة 14"

2- أن تكون علنية في غير خفاء:

يشترط في الحيازة أن تكون ظاهرة للملأ 15، ولذلك يجب أن تكون الحيازة ظاهرة، بحيث يباشر الحائز أعمال السيطرة المادية على العقار بمرأى ومسمع الناس أو على الأقل على مشهد من المالك أو صاحب الحق الذي يستعمله 16.

واعتبار الحيازة علنية ليس شرطا أن يعلم بها المالك علم اليقين، بل يكفي إمكانية واستطاعته العلم بها، فالجهل بالحيازة لا يعنى إخفاؤها فإذا لم يعلم صاحب الملكية بالحيازة لعدم يقظته أو لغيابه فلا تكون الحيازة خفية بالنسبة له 17.

3- أن تكون هادئة لا يشوبها أي إكراه:

فيجب أن تكون الحيازة هادئة، فيتمكن الحائز من استعمال الشيء والانتفاع به دون اللجوء إلى العنف والقوة 18، فمتى استعمل الحائز العنف أو القوة أو التهديد باستعمالهما، فإن حيازته تكون معيبة بعبء الإكراه 19.

ولا فرق بين استعمال الإكراه المادي أو المعنوي 20، يستوي أن يستخدم الإكراه ضد صاحب الحق أو ضد حائز سابق غير مالك لانتزاع حيازته، كما يستوي أن يكون الحائز شخصا هو الذي يستعمل وسائل الإكراه أو

أعوانه 21، كما يستوي أن تكون الحيازة قد انتزعت عنوة بالقوة أو التهديد أو أن يكون الحائز السابق قد أذعن للقوة أو التهديد فسلم العين مكرها 22، فإذا كانت الحيازة مصحوبة بإكراه فإنه لا يترتب عليها أي أثر قانوني تجاه الغير 23، وهو ما أشارت إليه المادة 808-2 من القانون المدني، حيث نصت على ما يلي " إذا اقتزنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التباس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب "، يلاحظ أن عيب الإكراه الذي قد يشوب الحيازة، يمكن أن يزول فتصبح الحيازة هادئة من وقت انقطاع الإكراه، وتبدأ في إنتاج آثارها فيحق للحائز أن يحمي حيازته بدعاوي الحيازة وأن يمتلك العقار بالتقادم 24.

4- أن تكون واضحة لا يشوبها الغموض:

فيجب أن تكون الحيازة واضحة لا يشوبها غموض وإلا كانت معيبة بعيب اللبس 25 أو الغموض، عيب اللبس يصيب الركن المعنوي للحيازة، على خلاف العيوب السابقة التي تصيب الركن المادي 26، فلا يعرف ما إذا كان الحائز يحوز لحساب نفسه أو يحوز لحساب غيره 27.

ومن أمثله حيازة المالك في الشيوع، فإنه كشريك له أن يباشر أعمالا مثل التي يباشرها المالك ملكية مفرزة، ومن ثم تكون حيازته للمال الشائع مشوبة بالغموض أو اللبس 28، وعيب الغموض نسبي، فلا يكون له أثر إلا بالنسبة لمن التبس عليه أمر الحيازة، ومتى زال هذا العيب كان للحائز اكتساب الحق بالحيازة من وقت انتفاء الغموض 29.

ومن القرارات القضائية التي وردت في شأن عيب اللبس نذكر " المستفاد من القرار المطعون فيه أن الطاعنة التمسست الحكم بإثبات حقوقها في التركة على أساس أن الطاعن حاز العقارات بصفة عاصب لها في تركة والدها، إلا أن قضاة المجلس أغفلوا الرد على هذا الدفع الجوهري مبررين قضائهم بأن المطعون ضده يستفيد من التقادم المكسب و هو قضاء لا يستقيم و مقتضيات المادة 316 من القانون المدني التي تقر بأنه لا يسري التقادم كلما وجد مانع مبرر شرعا يمنع الدائن من المطالبة بحقه و على هذا الأساس فإن المانع الذي يوقف مدة الحيازة قد يكون إلى جانب المانع المادي مانعا أدبيا يتجلى في العلاقة بين الحائز و المالك و من هذا تكون الحيازة مشوبة بعيب اللبس فلا تترتب آثارها" 30.

إذا توافرت الشروط المذكورة أعلاه، فإن هذه الحيازة يعترف بها القانون ويحميها بمختلف دعاوي الحيازة 31 ويترتب على هذه الحيازة مجموعة من الآثار تنصرف إلى الورثة، غير أننا نميز من حيث الآثار المترتب على حيازة المورث بين حالتين: 1- حالة بلوغ حيازة المورث مدة التقادم المكسب. 2- حالة عدم بلوغ حيازة المورث مدة التقادم المكسب.

تنص المادة 827 من القانون المدني على ما يلي " من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمر حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع" وتنص المادة 828 من القانون المدني " إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات، ولا

يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق، والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم. ويجب إشهار السند"
 فإذا اكتملت مدة التقادم المنصوص عنها قانونا، صار الحائز مالكا للعقار، دون حاجة إلى شهر أو توثيق، بمجرد اكتمال مدة التقادم يصبح الحائز مالكا للعقار حتى ولو لم يقيم بأي إجراء من إجراءات الشهر أو التوثيق ، على أساس أن الحيازة واقعة مادة كافية لوحدها لنقل الملكية يتم إثباتها بمختلف الطرق ، وهو ما أكدته المحكمة العليا في عدة قرارات لها نذكر منها:

القرار رقم 508386 " لا تنحصر شروط التقادم المكسب للملكية على أساس الحيازة في التوثيق والشهر وإنما في أعمال مقتضيات المادة 827 من القانون المدني" 32
 كذلك القرار رقم 180876 "من المقرر قانونا أن من حاز منقولا أو عقارا او حقا عينيا منقولا كان أو عقار دون أن يكون مالكا أو خاص به صار له بذلك ملكا أن استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة سنة بدون انقطاع .ومن الثابت في قضية الحال -أن قضاة المجلس جعلوا التقادم المكسب مرهون بإجراء عقد الشهرة والقانون لا يشترط ذلك ،فهم بذلك أسأؤوا تطبيق القانون،ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار". 33

كذلك القرار رقم 201544 " الحيازة واقعة مادية يتم إثباتها بجميع الطرق القانونية" 34
 كما سبقت الإشارة إليه أن الحائز للعقار لمدة 15 عشرة وفقا للتقادم الطويل أو عشر سنوات وفقا للتقادم القصير ، فإنه يصبح مالكا لذلك العقار ، وهذه الملكية تنتقل إلى ورثته بعد وفاته ، غير أن مالك العقار بالتقادم المكسب لا يمكنه التصرف في العقار بأي تصرف ناقل للملكية إلا بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري وشهره بالمحافظة العقارية. 35

وان كانت الملكية لا تنتقل في العقود إلا بعد مرعاه قواعد التوثيق و قواعد الشهر العقاري، فإنه في حالة الوفاة فإن ملكية العقار تنتقل إلى الورثة بمجرد الوفاة باعتبار أن الوفاة واقعة مادية كافية لوحدها لنقل الملكية. 36
 حيث ينتقل العقار إلى الورثة حتى ولو يكن له سند كل بحسب حصته في الإرث ، حيث يمكن للورثة أن يطالبوا بقسمة العقار المشاع أمام القضاء حتى لو لم يكن له سند رسمي ، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها "عدم توفر العقار المشاع على سند رسمي لايجوز دون قسمته بين الورثة" 37

فبعد أن يتأكد القاضي من توافر عناصر الحيازة المطلوبة قانونا ،والمدة اللازمة لتملك العقار بالتقادم ، فإنه يمكنه أن يأمر بقسمة العقار المشاع ، وللقضاء أن يلجأ لمختلف إجراءات التحقيق لأجل التأكد من واقعة الحيازة وشروطها والمدة المقررة قانونا لتملك العقار بالتقادم ، باعتبار أن الحيازة واقعة مادية يمكن إثباتها بمختلف الطرق ، فإذا تأكد للقاضي توافر العناصر الكافية لتملك العقار بالتقادم أمر بقسمته بين الشركاء بحسب نصيب كل واحد في الارث .

لكن من الناحية العملية كثير من القضاة يرفضون قسمة العقارات التي ليس لها سند ويقطعون الطريق على رافع الدعوى بعبارة تتضمن جملتين وهي " حيث أن المدعي لم يقدم ما يثبت صفته كمالك ومن ثم يتعين عدم قبول الدعوى لانعدام الصفة"

متجاهلين قرارات المحكمة العليا التي تقرر فيها جواز قسمة العقارات التي ليس لها 38، وكذلك قرارات المحكمة العليا التي تؤكد أن الملكية المبنية على الواقعة المادية المتمثل في التقادم تثبت بمختلف الطرق 39 ، وكذلك قرارات المحكمة العليا في أن تملك العقارات بالتقادم المكسب يثبت بمجرد توافر الشروط المنصوص عنها في المادة 827 من القانون المدني دون شهر أو توثيق 40.

فأطراف دعوى القسمة هم الشركاء ، فترفع من شريك واحد على باقي الشركاء أو من بعض الشركاء على بعض الشركاء أو من أغلب الشركاء على شريك واحد ، المهم أن أطراف دعوى المدعى والمدعى عليهم في دعوى القسمة هم الشركاء جميعا، فجميع الشركاء خصوم في دعاوى القسمة، و في حالة ما إذا رفعت الدعوى على بعض الشركاء دون البعض جاز للمدعي أو المدعى عليه إدخالهم في الخصومة وفقا للمادة 199 ق إ م 41، كما يجوز لهؤلاء أن يتدخلوا في الخصومة وفقا للمواد 194 و 42 و 195 ق إ م 43، كما يجوز للقاضي أن يأمر بإدخالهم في الخصومة وفقا للمادة 200 ق إ م 44.

وللشركاء الذين لم يتم اختصاصهم في دعوى القسمة أن يطعنوا في الحكم الصادر عن طريق اعتراض الغير الخارج عن الخصومة وفقا للمادة 381 ق إ م 45، حيث أن هذا الحكم لا يكون حجة عليهم 46، وهذا تطبيقا لمبدأ نسبية الأحكام القضائية، فالحكم القضائي لا يكون حجة إلا على من كانوا طرفا فيه دون سواهم ، فإن هذا الحكم لا يكون نفاذ في حق الشركاء الذين لم يكونوا طرفا في الدعوى سواء كمدعين أو مدعى عليهم 47، كما أنه ليس للخصوم أن يدفعوا بعدم نفاذ الحكم بحجة أنه يوجد من الشركاء من لم يختصم في هذه الدعوى، فالشركاء المتخلفين عن الخصومة هم وحدهم الذين يتمسكون بعدم نفاذ الحكم في حقهم 48.

بالنسبة للجهة القضائية المختصة بالنظر في دعاوى القسمة، فإنه وفقا للمادة 724 من القانون المدني والتي تنص على أنه " إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوخ يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة"، دون أن تحدد المحكمة المختصة إقليميا ولا القسم الذي يجب أن يرفع أمامه دعوى القسمة، ومن ثم يتعين الرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية الإدارية لمعرفة المحكمة المختصة إقليميا والقسم الذي يجب أن ترفع أمامه الدعوى.

بالنسبة للمحكمة المختصة إقليميا للشركاء الخيار أن يرفعوا دعوى القسمة إما أمام المحكمة التي بها موطن المتوفي أو أمام المحكمة التي يوجد بها العقار، حيث نصت المادة 498 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية على ما يلي " يؤول الاختصاص في دعاوى التركة إلى المحكمة التي يقع فيها موطن المتوفي، حتى وإن وجدت بعض أملاك التركة خارج دائرة الاختصاص الإقليمي لهذه المحكمة ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك" 49.

يلاحظ من خلال نص المادة 498 أن المحكمة التي يقع بها موطن المتوفي تكون مختصة إقليميا في دعاوى قسمة التركة ، سواء كانت التركة عقارية أو منقولة فالمحكمة تكون مختصة متى كان موطن المتوفي فيها حتى ولو كانت أملاكه خارج دائرة الاختصاص الإقليمي لهذه المحكمة، فالعبرة بموطن المتوفي.

كما نصت المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية على ما يلي
 " يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك "

حيث يستفاد من نص المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية أن المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار تكون كذلك مختصة بالمنازعات المتعلقة بالعقار سواء كانت هذه المنازعات تتعلق بالحيازة أو الانتفاع أو القسمة فإن الاختصاص يؤول إلى المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار.
 أما القسم الذي ترفع أمامه دعوى القسمة فإن للشركاء كذلك الخيار بين تسجيل الدعوى أمام قسم شؤون الأسرة أو أمام القسم العقاري، حيث أن المادة 498 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصت على ما يلي " يؤول الاختصاص في دعاوى التركة إلى المحكمة التي يقع فيها موطن المتوفى، حتى وإن وجدت بعض أملاك التركة خارج دائرة الاختصاص الإقليمي لهذه المحكمة ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"، حيث أن المادة 498 وردت في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ضمن الكتاب الثاني المتعلق بالإجراءات الخاصة بكل جهة قضائية في الباب الأول المتعلق بالإجراءات الخاصة ببعض الأقسام الفصل الأول المتعلق بصلاحيه قسمة شؤون الأسرة، مما يدل على أن قاضي شؤون الأسرة يكون مختصا بدعوى قسمة التركات سواء اشتملت التركة على عقارات أو منقولات.

كما نصت المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية :

1. في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية ،
2. في الحيازة والتقدم وحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق الاستغلال وحق السكن.
3. في نشاط الترقية العقارية ،
4. في الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوع ،
5. في إثبات الملكية العقارية ،
6. في الشفعة ،
7. في الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات ،
8. في التنازل عن الملكية وحق الانتفاع ،
9. في القسمة وتحديد المعالم ."

حيث يستفاد من الفقرة التاسعة من المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن القسم العقاري يكون مختصا بالنظر كذلك في المنازعات المتعلقة بالقسمة وتحديد المعالم .
 بعد رفع الدعوى أمام القضاء يتعين على القاضي التأكد من مخاصمة جميع الورثة المذكورين في الفريضة الشرعية.

أما تقسيم الشهادة التوثيقية إلى القضاء ، فليست شرطا لرفع دعوى الخروج من الشيوخ وهو ما أكدته المحكمة العليا في عدة قرارات لها نذكر منها، " من المقرر قانونا وقضاء أن الحقوق الميراثية تنتقل للورثة بمجرد الوفاة ولا تشكل الشهادة التوثيقية قيدا على ممارسة الدعوى تمام القضاء"50

قرار آخر " لا تعتبر الشهادة التوثيقية شرطا لرفع الدعوى وإثبات الصفة مادامت التركة تنتقل من المورث إلى الورثة بمجرد الوفاة".51

وقرار آخر " تنتقل الملكية إلى الورثة بمجرد الوفاة ، وليس بموجب شهادة توثيقية ، المادة 91 من المرسوم رقم 76-63 تتعلق بشهر الحقوق الميراثية ، لا غير"52

بعد أن يتأكد القاضي من توافر الصفة في الخصوم ، فإنه يصدر حكما قبل الفصل في الموضوع ، هذا الحكم يتضمن تعيين خبير لتقويم العقار المشاع و إعداد مشروع قسمة إذا كان العقار المشاع قابلا للقسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته53، حيث يتعين على القاضي أن يحدد مهام الخبير بدقة54، فيأمره بتقويم العقار و قسمة حصصا متساوية على أساس أصغر نصيب55.

حيث تنص المادة 724 -2 من القانون المدني على ما يلي " تعين المحكمة إن رأت وجها لذلك خبيرا أو أكثر لتقويم المال الشائع و قسمة حصصا إن كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته"

قسمة العقار إلى حصص واختصاص كل شريك بحصته أي بجزء معين من العقار المشاع هي قسمة عينية يجب على القاضي أن يقضي بها متى أثبتت الخبرة أن العقار يمكن قسمته دون أن يلحقه ضرر أو نقص في قيمته ، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها " لكن حيث أن م 728 ق م تشترط لبيع العقار بالمزاد العلني أن تكون القسمة مسجلة ينجر عنها انخفاض كبير في قيمة المال المراد قسمته، و حيث أن العقار المشترك قابل للقسمة كما بينت الخبرة المنجزة، و أن قسمته لا تؤدي إلى انخفاض قيمته"56

بعد صدور الحكم بتعيين خبير، فإن الخبير يتولى تقييم العقار المشاع ككل ، وقيمة كل حصة على حدة 57، ثم يعد مشروع قسمة ، وذلك بقسمة العقار إلى أجزاء متساوية على أساس أصغر نصيب للشركاء، اعتمادا على الفريضة المقدمة من الأطراف أو الدفتر العقاري إن كان باسم الورثة على الشيوخ أو بناء على الشهادة التوثيقية إن وجدت.

ويتعين عليه تقويم العقار أي تحديد قيمته المالية حتى يتم استفاء حقوق التسجيل بناء على تقويم الخبرة 58، كما يجب على الخبير أن يذكر معالم كل حصة وقيمتها ، لأنه بعد المصادقة على الخبرة من طرف المحكمة وإجراء القرعة في لأجل تحديد حصة كل شريك 59، فإن الحكم الصادر يصبح سند ملكية كل شريك بعد شهره في المحافظة العقارية ، ومن ثم فإنه يتعين على الخبير تحديد معالم كل حصة تحديدا دقيقا حتى يثير أي إشكال عند إبداعه للشهر60، فالخبير يحدد معالم كل حصة فقط دون إسنادها لشخص ما، أما إسناد الحصص إلى أحد الشركاء فإنه من اختصاص المحكمة وحدها 61، ويتعين على المحكمة بعد ذلك إسناد كل حصة إلى كل واحد من الشركاء وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها " حيث أنه بالرجوع إلى الحكم المعاد و القرار المؤيد له نجد بالفعل أن المحكمة صادقت على تقرير الخبير، و تبنت مشروع القسمة المقترح من طرفه لكنها لم تحدد أنصبة

الأطراف باعتبار أن موضوع النزاع هو إنهاء حالة الشروع و تحديد نصيب كل وارث و أن مصادقة قضاة المجلس على حكم لا يمكن تنفيذه بدون تبرير أو القول بأن الخبرة أعطت كل وارث نصيبه، بدون أن يبينوا ذلك النصيب و لم يحدده، يعتبر قصورا في التسبب مما يؤدي إلى نقض و إبطال القرار المطعون فيه⁶².

بعد أن يقوم الخبير بتقويم العقار كاملا و تقسيم إلى حصص، فإنه كذلك يتولى تقييم كل حصة على حده، بعد أن يقوم بإنهاء كامل المهام المستند إليه بمقتضى الحكم المتضمن تعيينه، فإنه بعد ذلك يودع تقرير الخبرة بأمانة ضبط المحكمة المرفوعة أمامها الدعوى .

كما سبقت الإشارة إليه إذا تبين للخبير قابلية العقار للقسمة ، فإنه يقسمه حصصا ويودع تقريره بأمانة ضبط المحكمة المرفوعة أمامها الدعوى ، حيث يقوم الطرف المستعجل بإعادة السير في الدعوى بعد الخبرة أمام نفس المحكمة، فإذا تبنت للمحكمة صحة النتائج التي توصل إليها الخبير قامت بإجراء قرعة بين الأطراف على أساس الحصص التي كونها الخبير وتخلط الأوراق وتسحب لكل شريك ورقة أو أكثر بحسب حصة الشريك المحددة بالفريضة وذلك بحضور القاضي والكتاب ويجري محضرا بذلك يوقعه الجميع ، وهو ما نصت عليه المادة 727 من القانون المدني " تجري القسمة بطريق الاقتراع، و تثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز".

يستفاد من نص المادة 727 من القانون المدني أن طريقة إستاد الحصص إلى الشركاء يتم بناء على قرعة تجريها المحكمة الفاصلة في دعوى القسمة.

وهو أكدته المحكمة العليا عدة قرارات لها نذكر: "... لما قضى المجلس ببيع العقار بالمزاد العلني دون أن يبرروا اختيارهم يكونوا خرقوا أحكام المادة 728 ق م كما أنهم قد خالفوا أحكام المادة 727 ق م بعدم اتخاذ إجراءات القرعة في قسمة الأملاك الشائعة المفروضة بها مما يجعلهم قد أساءوا تطبيق القانون و عرضوا قرارهم للنقض".⁶³

وفي قرار آخر جاء فيه " من مقرر قانوننا أن تقسيم المال الشائع بين الشركاء على أساس تكوين حصص ثم يجري القسمة بطريقة الاقتراع وتختص المحكمة بتبنيها بعد فرز نصيب كل شريك "64 كما لا يفوتنا أن نشير إلى أنه إذا تعذر على أحد الشركاء أخذ كامل نصيبه وفقا للفريضة الشرعية، فإنه يعرض بمقدار ما نقص من نصيبه وهو ما نصت عليه المادة 725 من القانون المدني "... إذا تعذر أن يأخذ أحد الشركاء كامل نصيبه عينا عوض بمعدل عما نقص من نصيبه".

حيث يكون الشريك الذي نقصت حصته دائما بمبلغ من النقود يدفعه صاحب الحصة الكبيرة إلى صاحب الحصة الصغرى حتى تتعادل الحصتان.⁶⁵

وهو أكدته المحكمة العليا في قرار لها " حيث أنه من جهة أخرى فإن المادة 725 من القانون المدني في فقرتها الثانية تنص على أنه إذا تعذر أن يأخذ أحد الشركاء كامل نصيبه عينا عوض بمقابل عما نقص من نصيبه.... و الحال إن قضاة الموضوع منحوا اثنين من الشركاء نصيبهما نقداً كلية دون الحصول على نصيب

ناقص عينا، فخالفوا بذلك نص المادة المذكورة آنفاً و أخطئوا في تطبيق القانون الأمر الذي يعرض قرارهم للنقض"66

وفي جميع الأحوال التي تتم بها القسمة العينية يجب تحرير محضر يثبت هذه القسمة و يصدر الحكم بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز، مع بيان مزايا كل نصيب من الأنصبة بدقة، فإذا كان محل القسمة عقاراً وجب تعيين الموقع و المساحة و قيمة نصيب كل شريك ، و اعتبرت المحكمة العليا في قرار لها أن تخلف بيان هذه المزايا يعد تقصيراً يمنع معرفة مدى عدالة القسمة، "... كما أن كل قرار يحكم في القسمة دون بيان مزايا كل نصيب من الأنصبة الموزعة على الأفراد يعد تقصيراً يمنع في معرفة مدى عدالة القسمة ، وحيث أن الطاعنين أثاروا مسألة تفاوت القطعتين اللتين خصصتا للمطعون ضدها في الجودة وفي المساحة مع ما أعطى لهم لكن المجلس ترك ذلك بدون جواب..."67

الفرع الثاني : قسمة الانتفاع لعقار ليس لها سند

في حالة ما إذا كان حيازة المتوفى مستكملة لعناصرها وشروطها المقررة قانوناً، غير أنها لم تبلغ مدة التقادم المكسب فإنها ترتب الآثار التالية :

1- انتقال الحيازة إلى الورثة :

في حالة ما إذا كان حيازة المتوفى مستكملة لعناصرها وشروطها المقررة قانوناً، فإن هذه الحيازة تنتقل إلى الورثة بالصفة التي كانت للمورث إلى الورثة، حيث تضاف مدة حيازة المورث إلى مدة حيازة الورثة في احتساب التقادم المكسب، حيث نصت المادة 814 من القانون المدني على ما يلي " تنتقل الحيازة إلى الخلف العام بجميع صفاتها غير أنه إذا كان السلف سيئ النية وأثبت الخلف أنه كان في حيازته حسن النية جاز له أن يتمسك بحسن نيته، ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه ليلغ التقادم." وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها " الحيازة تنتقل إلى الخلف على الصفة التي كانت عليها -يمكن قسمة الانتفاع دون حق الرقبة"68

فلو فرضنا أن المورث حاز العقار لمدة 8 سنوات، فإن الوارث إذا استمر في حيازته للعقار لمدة 7 سنوات، فإنه يتملك العقار بالتقادم، حيث تضاف حيازة المورث " 8 سنوات" إلى حيازة الوارث " سبع سنوات"، فتصبح 15 سنة، وهي مدة التقادم المكسب طويل.69

2- قسمة حق الانتفاع وحق الاستغلال بين الورثة :

كما يترتب على هذه الحيازة بالنسبة للورثة، إمكانية قسمة حق الانتفاع وحق الاستغلال فيما بينهم وفقاً لقواعد الميراث، فيمكن للورثة أن يطالبوا بقسمة حق الانتفاع كل بحسب حصته في الميراث بناء على الفريضة، حيث أن القاضي يأمر بقسمة حق الانتفاع دون قسمة الرقبة وهو ما كدته المحكمة العليا " الحيازة تنتقل إلى الخلف على الصفة التي كانت عليها -يمكن قسمة الانتفاع دون حق الرقبة"70

يستفاد من القرار المذكور أعلاه أنه يمكن قسمة الحيازة على الورثة بحسب نصيب كل وريث في التركة وفقاً للفريضة المقدمة للقضاء.

المطلب الثاني: تسجيل و شهر حكم القسمة لعقار ليس له سند

بعد صدور حكم القسمة وصيرورته نهائيا، فإنه يخضع للتسجيل بادرة الضرائب حتى تتمكن الخزينة العمومية من استثناء حقوقها ، وبعد تسجيله يتم إيداعه للشهر في المحافظة العقارية.

لذلك سنتناول هذا المطلب في فرعين ، الفرع الأول نخصه لتسجيل الأحكام القضائية القاضية بقسمة التركة العقارية ، والفرع الثاني نتناول فيه شهر الأحكام القضائية القاضية بقسمة التركة العقارية

الفرع الأول : تسجيل حكم القسمة لعقار ليس لها سند

يعود تسجيل العقود والأحكام القضائية في إدارة الضرائب لاسيما المنصبة على العقارات بمبالغ هامة للخزينة العمومية، تستعين بها الدول على تغطية كثير من نفقاتها، هذه الرسوم المستحقة بمناسبة تسجيل العقود منها ما هو ثابت ، يتحدد مبلغ ثابت لا يتغير ومنها ما يخضع لرسم تسجيل نسبي يزيد كلما زاد مبلغ المعاملة التعاقدية⁷¹.

يتم تسجيل العقود عن طريق إيداع ملخص عنها في كشوف خاصة تقدمها إدارة التسجيل، وفي حالة عدم احترام ذلك يرفض إجراء التسجيل.⁷²

كما سبقت الإشارة إليه أنه في دعوى القسمة، فالقاضي يعين خبيرا لتقويم العقار وإعداد مشروع قسمة ، والتقويم هو تحديد قيمته المالية للعقار وبناء على تقويم الخبير يتم استثناء حقوق الخزينة العمومية ، و إغفال الخبير تقويم العقار يؤدي إلى ضياع حقوق الخزينة في استقائها لحقوق هامة.⁷³

ويتم دفع رسم تناسبي بمناسبة تسجيل أحكام القسمة العقارية يقدر ب1,5 % من قيمة العقار ، حيث تنص المادة 244 من قانون التسجيل على ما يلي "تخضع لحق قدره 1,5 % قسمة الأموال المنقولة و العقارية بين الشركاء في الملك والشركاء في الإرث والشركاء مع الغير ، بأي صفة كانت...".

وفي غياب أي تقويم للعقار يتم الاكتفاء بدفع مبلغ 1500 دج جزائري على أساس رسم ثابت وفقا للمادة 208 من قانون التسجيل ، حيث تنص المادة 208 من قانون التسجيل على ما يلي " تخضع للرسم الثابت المقدر ب1500 دج ، كل العقود التي لم تحدد تعريفها بأي مادة من هذا القانون، والتي لا يمكن أن يترتب عنها تحصيل رسم نسبي".

الأصل العام أنه يتعين دفع الرسوم المتعلقة بتسجيل السندات المتعلقة بنقل ملكية العقارات قبل شهرها في المحافظة العقارية ويترتب على عدم تسجيلها منع إيداعه للشهر في المحافظة العقارية، فلا يمكن شهر أي سند إذا لم يسبق تسجيله بادرة الضرائب.

غير أنه بالنسبة الأحكام القاضية بقسمة عقار، يمكن تحصيل رسومها لاحقا عن طريق سند تحصيل فردي أو جماعي ، حيث تنص المادة 244 مكرر من قانون التسجيل على ما يلي " يمكن أن تدفع الحقوق المطبقة على الأحكام القضائية التي تتضمن المصادقة على قسمة عقار قضائي ، دفعا مؤجلا عن طريق سند تحصيل شخصي أو جماعي.

الفرع الثاني : شهر حكم القسمة لعقار ليس لها سند

بعد صدور حكم القسمة، والذي يتضمن إعطاء كل شريك نصيبه المفرز عن طريق القرعة طبقا لنص المادة 727 من القانون المدني، وبعد أن يصبح هذا الحكم نهائيا، فإنه يتم تسجيله في إدارة الضرائب كما سبق بيانه وبعد تسجيل هذا الحكم بإدارة الضرائب تأتي مرحلة الشهر 74، حتى يتم شهر الأحكام القضائية المتضمنة قسمة عقار ، فإنه يجب إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا حيث يقوم المحافظ العقاري بفحصها و مراقبة مدى توافرها على الشروط المطلوبة قانونا، فإذا وجد أنها تتوافر فيها الشروط المطلوبة قانونا قبل الإيداع وقام بإتمام إجراء الشهر و إلا رفض الإيداع والشهر 75.

لابد أن يراعي حكم قسمة العقار مجموعة من البيانات المتعلقة بالعقار محل الدعوى حتى يتمكن المسفيد من الحكم من شهره في المحافظة العقارية، فلا بد أن يتضمن اسم العقار مكانه مساحته طبيعته حدوده ورقمه وغيرها من البيانات، 76 كما أنه يتعين على القاضي أن يبين في حكمه تعيين العقار وحدوده قبل القسمة ، ويبين حدود العقارات الجديدة الناتجة عن القسمة 77.

بما أن الحكم يتضمن قسمة عقار، فإنه بعد إيداعه للشهر ، فإن المحافظ العقاري يقوم بإنشاء بطاقات أخرى لكل عقار ناتج عن القسمة ، فإذا كان العقار في منطقة غير ممسوحة، فإن هذا الحكم يكون هو سند ملكية كل شريك ، أما إذا كان العقار في منطقة ممسوحة ، في هذه الحالة يتم إتلاف دفتر العقاري القديم الذي كان موجودا قبل القسمة ويتم إنشاء دفاتر عقارية جديدة حسب الوحدات الجديدة التي وجدت بعد القسمة ويسلم لكل شريك دفتر عقاري فردي.

بالنسبة لآجال شهر الأحكام القضائية المتضمنة قسمة عقار لا بد من شهرها في أجل ثلاثة أشهر من اليوم الذي تصبح فيه نهائية.

وفي حالة وجوب القيام بالإشهار في محافظتين عقاريتين أو أكثر، فإن الآجال تمدد أي خمسة عشر يوما كاملة لكل محافظة عقارية. 78

ويترتب على تأخر شهر حكم القسمة في الآجال المنصوص عنها قانونا غرامة قدرها ألف دينار جزائري حسب المادة 353 مكرر 4 من قانون التسجيل، غير أن المشرع لم يحدد الشخص المسؤول عن دفع هذه الغرامة مثل ما هو عليه الحال بالنسبة للشهادات التوثيقية ، فالموثق هو من يدفع الغرامة في حالة التأخر عن شهرها في الآجال القانونية، حيث تنص المادة 353 مكرر 4 من قانون التسجيل على ما يلي " يدفع المحررون الذين لم يودعوا في الآجال العقود المحررة من طرفهم أو بمساعدتهم والخاضعة لدفع الرسم المذكور في المادة 353-2 أعلاه شخصا غرامة يحدد مبلغها بألف دينار (1000 دج) بغض النظر عن المسؤولية التي يتعرضون لها علي الصعيد القانوني

تحدد آجال إتمام الإجراء كما يأتي:

1- بالنسبة لشهادات النقل بعد الوفاة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تحرير العقد يمدد هذا الأجل إلى خمسة أشهر إذا كان احد المعنيين مقيما في الخارج.

يمكن أن تقوم المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا طلب من محرر بعد ستة أشهر من الوفاة .

2- بالنسبة للأحكام القضائية ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.

3- بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق ثلاثة أشهر من تاريخها

وفي حالة وجوب القيام بالإشهار في محافظتين عقاريتين أو أكثر تمدد الآجال المذكورة أعلاه إلى خمسة عشر يوما كاملا بالنسبة لكل محافظة عقارية فضلا عن الأولى".

كما لا يفوتنا أن نشير إلى أن التأخر في شهر الأحكام القضائية المتعلقة بقسمة عقار في الآجال المنصوص عنها قانونا، فإن المشرع رتب عليه غرامة فقط، وليس سقوط الحكم القضائي بالتقادم حتى ولو كان التأخر لمدة تزيد على 15 سنة، لأن مدة 15 سنة المنصوص عنها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية،⁷⁹ تتعلق بتنفيذ مضمونه باعتباره سندا تنفيذيا أي تشمل الأحكام التي تتضمن إلزاما، فمرور خمسة عشر سنة تؤدي فقط إلى عدم إمكانية تنفيذ الإلزام الذي يتضمنه الحكم القضائي بالطرق الجبرية، أما حجية الحكم القضائي كسند للملكية فلا تسقط، فالأحكام القضائية مثلها مثل العقود التوثيقية فهي تعد سندات رسمية لها حجيتها في إثبات الملكية العقارية، فلا تسقط حجيتها، إلا إذا أبطل السند بالطرق المقبولة قانونا، وتعد الأحكام القضائية والعقود التوثيقية في الوقت نفسه وفقا للمادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سندات تنفيذية تنفذ وفقا لإجراءات التنفيذ الجبري ويسقط مضمونها إذا لم تنفذ خلال خمسة عشرة سنة من تاريخ قابليتها للتنفيذ .

هذا الكلام كله لأننا كثيرا ما نسمع في الحياة العملية أن المحافظ العقاري يرفض شهر أحكام قضائية نهائية تتضمن قسمة عقارات بحجة أنها تقادمت بمرور 15 سنة عليها، حتى إثارة مسألة التقادم فهي حق للخصوم وحدهم دون سواهم حتى القاضي لا يملك إثارتها من تلقاء نفسه، ومن ثم فإن المحافظين العقاريين الذين يرفضون شهر أحكام القسمة بحجة سقوطها بالتقادم فإنهم يكونوا أخطوا في فهم القانون.

باختصار المشرع رتب جزاء واحد وهو غرامة وليس سقوط حجية السند للاحتجاج به كسند ملكية رسمي بعد شهره، حتى لو تأخر الشهر لخمس عشرة سنة.

كما سبقت الإشارة إليه أن نظام الشهر يقوم على قاعدتين أساسيتين وهما قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق، حيث أنه يتعين أن تكون السندات المقدمة للإشهار سندات رسمية⁸⁰ مثل:العقود التوثيقية والأحكام القضائية، وعليه فالأحكام القضائية هي سندات رسمية، فشرط رسمية يتوفر فيها، أما بالنسبة لقاعدة الشهر المسبق فتعني أنه لا يمكن شهر أي سند ناقل للملكية عقار ما لم يكن العقار مشهر أي له بطاقة عقارية في المحافظة العقارية، أما العقار الذي ليس لها بطاقة عقارية في المحافظة العقارية، فلا يمكن شهر أي تصرف وارد عليه مع مراعاة الاستثناء التي المنصوص عنها، ومن ثور إشكالية شهر أحكام قسمة العقارات التي ليس لها سند كما سبقت الإشارة إليه أن المحكمة العليا ذهبت إلى أنه يجوز قسمة العقارات التي ليس لها سند رسمي⁸¹، علما أن تسجيل حكم الحكم القسمة لعقار ليس له بطاقة عقارية في المحافظة العقارية لا يطرح أي إشكال في تسجيله لدى إدارة الضرائب فيسجل عادي، أما بالنسبة لشهر حكم قسمة لعقار غير مشهر، فقد يرفض المحافظ العقاري إيداعه للشهر إسنادا إلى قاعدة الشهر المسبق⁸²، ولما كان الأمر كذلك، فالطريق الوحيد لشهر

هذه الأحكام هو تقديم طلب تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري وفقا للقانون رقم 07-02 المتعلق بتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

في الأخير نشير إلى القيمة القانونية لحكم القسمة غير المشهر، فالحكم القضائي المتضمن قسمة عقار ما باعتباره سندا رسميا مثبتا للملكية العقارية لكل شريك، إذا لم يتم إيداعه للشهر أو تم رفض إشهاره من طرف المحافظ العقاري لعدم احترامه الشروط و الإجراءات التي أوجبها القانون أو لمخالفته أحكام قانونية أمره ، فإنه وفقا لأحكام المادة 15 من الأمر 74-75 المتعلق بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، فإن كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية 83، وعليه لا يمكن الاحتجاج بحكم القسمة غير المشهر في مواجهة الغير إلا بعد شهره في المحافظة العقارية، وان كانت الملكية تنتقل إلى الورثة بأثر رجعي من تاريخ الوفاة المورث ، فإنه لا يمكن للورثة التصرف في عقارات التركة إلا بعد شهر الحكم القضائي المتضمن قسمة العقار 84، كما أن القسمة لا يحتج بها إلا بعد شهر الحكم في المحافظة العقارية وتبقى الملكية مشاعة بين الورثة إلى أن يتم شهر الحكم القضائي المتضمن القسمة في المحافظة العقارية.

خاتمة

من خلال هذه الدراسة البسيطة يمكن أن نشير إلى النتائج :

يعد التعامل مع العقارات التي ليس لها سند من اعقد المسائل التي يواجهها الممارسون لذا نجد أن جل الدعوى القضائية التي يكون موضوعها قسمة عقار ليس له سند يكون مصيرها عدم القبول لانعدام الصفة من طرف قضاة المحاكم الابتدائية مسببين حكمهم بالعبرة التالية " حيث أن المدعي لم يقدم ما يثبت صفته كما مما يتعين معه عدم قبول الدعوى لانعدام الصفة" ، غير أن المحكمة العليا قد قضت في عدة قرارات لها بأن عدم وجود سند رسمي للعقار لا يحول دون قسمته قضاء.

إذا كان للعقار سند رسمي مشهر فإن للورثة طريقتين لنقل ملكية التركة العقارية من المورث إليهم ، إما عن طريق عقد قسمة وشهره في المحافظة العقارية أو عن طريق رفع دعوى القسمة ، فعقد القسمة يجره ضابط عمومي ممثلا في الموثق ويقوم هذا الأخير بتسجيله في إدارة الضرائب وشهره في المحافظة العقارية، وعقد يجر فقط على العقارات التي لها سند ملكية رسمي مشهر في المحافظة العقارية، أما العقارات غير المشهورة فلا يمكن لمكاتب التوثيق تحرير عقد قسمة بشأها وهذا تطبيقا لمبدأ الشهر المسبق ، وهذا خلافا للقضاء الذي يمكنه أن ينقل ملكية التركات العقارية سواء كان للعقار سند رسمي أو لم يكن له سند رسمي، حيث أنه يمكن للقضاء التثبت من الملكية بمختلف الطرق ذلك أن الملكية واقعة مادية يمكن إثباتها بمختلف الطرق لاسيما إن كان مصدر الملكية الميراث أو التقادم وهو ما أكدته المحكمة العليا في عدة قرارات لها .

بعد صدور حكم القاضي بقسمة عقار فإنه لا بد تسجيله ثم شهره في المحافظة العقارية ، إذا لم يكن للعقار سند رسمي مشهر في المحافظة العقارية فلا يمكن إيداع ذلك الحكم للشهر عملا بمبدأ الشهر المسبق وعليه يتعين على المستفيد من الحكم إتباع إجراءات التحقيق العقاري لشهر حكمه وفقا للقانون رقم 07-02 المتعلق تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

الهوامش:

- 1- قرار رقم 148362 بتاريخ 28 ماي 1997 المجلة القضائية العدد الأول، سنة 1997 ص 173 من المقرر قانونا أنه في حالة عدم اتفاق الشركاء في القسمة المهايأة للملك على مدة معينة، يجوز لكل واحد منهم أن يرفع دعوى يطلب فيها قسمة قانونية في أي وقت شاء "
- 2- محمد عقوبي، الحق في طلب القسمة القضائية للعقار الشائع، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بسكرة، العدد السادس، ص 384.
- 3- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت- لبنان، بدون تاريخ الطبع. ج 8 ص 912.
- 4- المرجع نفسه ج 8 ص 910.
- 5- محمدي فريدة، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2000، ص 12.
- 6- المرجع نفسه ص 13.
- 7- المرجع نفسه ص 15.
- 8- قرار رقم 196053، بتاريخ 26 أبريل 2000، المجلة القضائية العدد الأول، 2001.
- 9- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، ص 32،
- 10- المرجع نفسه، ص 32،
- 11- فريدة محمدي، مرجع سابق، ص 37
- 12- المرجع نفسه، ص 37
- 13- المرجع نفسه، ص 37
- 14- قرار رقم 195003 بتاريخ 26 جويلية 2000، الاجتهاد القضائي للقرية العقارية ج 2 ص 137 نقلا عن مسيون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2006-2007، ص 32
- 15- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، ص 32.
- 16- محمدي فريدة: المرجع السابق ص 33.
- 17- المرجع نفسه ص 34.
- 18- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، ص 32.
- 19- محمدي فريدة: المرجع السابق ص 34.
- 20- المرجع نفسه ص 34.
- 21- قدرى عبد الفتاح الشهاوى، الحيازة كسب من أسباب الملكية في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، الاسكندرية -مصر، طبعة 2003، ص 76-77.
- 22- قدرى عبد الفتاح الشهاوى، مرجع سابق ص 77.
- 23- محمدي فريدة: مرجع سابق ص 34.
- 24- قدرى عبد الفتاح الشهاوى، مرجع سابق ص 79.
- 25- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، ص 32.
- 26- المرجع نفسه، ص 32.
- 27- المرجع نفسه، ص 32.
- 28- أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، بدون تاريخ الطبع، ص 519.
- 29- المرجع نفسه، ص 520.
- 30- قرار رقم 197177 بتاريخ 31 جويلية 2000، المجلة القضائية العدد الأول سنة 2001، ص 245.
- 31- دعاوى الحيازة ثلاث وهي: أ- دعوى منع التعرض ب- دعوى وقف الأشغال الجديدة ج- دعوى استرداد الحيازة.
- 32- قرار رقم 508386 بتاريخ 11/03/2009 مجلة المحكمة العليا العدد الأول 2009 ص 240. " لا تنحصر شروط التقادم المكسب للملكية على أساس الحيازة في التوثيق والشهر وإنما في أعمال مقتضيات المادة 827 من القانون المدني
- 33- قرار رقم 180876 بتاريخ 30/09/1998 المجلة القضائية العدد الثاني 1998 ص 33.

- 34- رقم 201544 بتاريخ 2000/11/22 الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج 2 ص 283 نقلا عن مسيون زهوين مرجع سابق ص 98.
- 35- تتم تسوية الوعاء العقاري لعقار ليس له سند إما عن طريق عقود الشهرة سابقا وفقا لأحكام المرسوم رقم 83 - 352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية أو عن طريق طلب تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري وفقا للقانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فبراير 2007 يتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري أووفقا لإجراءات المسح العام للأراضي والتي تنتهي بتسليم الدفتر العقاري³⁶ - جمال بوشنافة، مرجع سابق ص 104-105.
- 37 - قرار رقم 561209 بتاريخ 2010/09/16 مجلة المحكمة العليا العدد الثاني 2010 ص ، 259.
- 38- قرار رقم 561209 بتاريخ 2010/09/16 مجلة المحكمة العليا العدد الثاني 2010 ص ، 259 "عدم توفر العقار المشاع على سند رسمي لا يحول دون قسمته بين الورثة"
- 39 - القرار رقم 201544 رقم 201544 بتاريخ 2000/11/22 " الحيازة واقعة مادية يتم إثباتها بجميع الطرق القانونية"
- 40 - قرار رقم 508386 بتاريخ 2009/03/11 مجلة المحكمة العليا العدد الأول 2009 ص 240 . " لا تنحصر شروط التقادم المكسب للملكية على أساس الحيازة في التوثيق والشهر وإنما في أعمال مقتضيات المادة 827 من القانون المدني
- 41 - المادة 199 : يجوز لأي خصم إدخال الغير الذي يمكن مخاصمته كطرف أصلي في الدعوى للحكم ضده كما يجوز لأي خصم القيام بذلك من أجل أن يكون الغير ملزما بالحكم الصادر .
- 42 - المادة 194 ق إ م " يكون التدخل في الخصومة في أول درجة أو في مرحلة الاستئناف اختياريا أو وجوبيا . لا يقبل التدخل إلا ممن توفرت فيه الصفة والمصلحة يتم التدخل تبعا للإجراءات المقررة لرفع الدعوى ، لا يقبل التدخل أمام جهة الإحالة بعد النقض ، ما لم يتضمن قرار الإحالة خلاف ذلك "
- 43 -المادة 195 " لا يقبل التدخل ما لم يكن مرتبطا ارتباطا كافيا بادعاءات الخصوم "
- 44 - المادة 201 : يمكن للقاضي ، ولو من تلقاء نفسه ، أن يأمر أحد الخصوم ، عند الاقتضاء ، تحت طائلة غرامة تهميدية ، بإدخال من يرى أن إدخاله مفيد لحسن سير العدالة أو لإظهار الحقيقة
- 45 - المادة 381 : يجوز لكل شخص له مصلحة ولم يكن طرفا ولا ممثلا في الحكم أو القرار أو الأمر المطعون فيه ، تقديم اعتراض الغير الخارج عن الخصومة .
- 46 - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق- ص913.
- 47- مرجع نفسه ، ص913.
- 48 - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق ، ص913، محمد عقوبي، مرجع سابق ص 383.
- 49- وردت هذه المادة وردت في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ضمن الكتاب الثاني المتعلق بالإجراءات الخاصة بكل جهة قضائية في الباب الأول المتعلق بالإجراءات الخاصة ببعض الأقسام الفصل الأول المتعلق بصلاحيات قسمة شؤون الأسرة القسم السابع المتعلق بالتركة .
- 50 - قرار رقم 572702 بتاريخ 2011/02/17 المجلة قضائية ، العدد الأول سنة 2011 ص، 92
- 51 - قرار رقم 477874 بتاريخ 2008/12/17 المجلة قضائية ، العدد الثاني سنة 2008 ص، 265
- 52 - قرار رقم 713016 بتاريخ 2011/06/09 المجلة قضائية ، العدد الثاني سنة 2011 ص، 179
- 53 - ، حيث نصت على ما يلي " إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمراد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع".
- 54 - ص المادة 128 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي : يجب أن يتضمن الحكم الأمر بإجراء الخبرة ما يأتي : 1 - عرض الأسباب التي بررت اللجوء إلى الخبرة ، وعند الاقتضاء ، تبرير تعيين عدة خبراء ، 2 - بيان اسم ولقب وعنوان الخبير أو الخبراء المعينين مع تحديد التخصص ، 3 - تحديد مهمة الخبير تحديداً دقيقاً ، 4 - تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط ،"
- 55 - المادة : 725 ق م " يكون الخبير المحضص على أساس أصغر نصيب حتى ولو كانت القسمة جزئية.
- وإذا تعذر أن يأخذ أحد الشركاء كامل نصيبه عينا عوض بمعدل عما نقص من نصيبه"
- 56 - رقم 201854 الصادر بتاريخ 2000/09/27 المجلة القضائية: عدد خاص بالغرفة العقارية، ص 274.
- 57 - كحيل حياة القسمة القضائية للعقار الشائع، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البلديدة 2005، ص 47.

58- مرجع نفسه مرجع سابق، ص 47.

59- المادة 727 ق م " تجري القسمة بطريق الاقتراع، و تثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز"
60- المادة : 66 كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعنيه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين) القسم ورقم المخطط والمكان المذكور (وما يحتوى عليه من مسح أراضي. ان العقد أو القرار، عندما يحقق أو يعاين قسمة في ملكية أرض ينتج عنها تغيير الحدود، يجب أن يعين العقار كما كان موجودا قبل التقسيم وكل عقار جديد ناتج عن هذا التقسيم ماعدا في حالة التجزئة المنجزة طبقا لتنظيم التعمير. وان تأسيس حق انتفاع أو حق ملكية للمبانى والغراس على جزء من الوحدة العقارية يعتبر كتغيير لحدود الملكية. وعندما لا يتم تحقيق أو معاينة تقسيم الملكية الأرض التي ينتج عنها تغيير في الحدود ولا يعنى الا جزءا أو عدة أجزاء من العقار المبني على سبيل الملكية المشتركة، فان العقد أو القرار القضائي يجب أن يشتمل في آن واحد على تعيين الاجزاء المذكورة واجزاء مجموع العقار.

ان تعيين الجزء يتم طبقا لجدول وصفى للجزء أو عند الاقتضاء، طبقا لجدول معدل معد ضمن الشروط المحددة اما بموجب المادة 67 واما بموجب المادة 68 وتم اشهاره مسبقا وهذا التعيين يجب أن يشير الى رقم قطعة الارض التي يوجد بها الجزء والحصصة في ملكية الارض الخاصة بهذه النقطة وذلك مع مراعاة الاستثناءات المنصوص عليها في المادتين المذكورتين والمادة ، 70 لا تطبق أحكام هذه الفقرة عندما يكون العقد أو القرار القضائي يتعلق اما بارتفاق واما بحق استعمال أو بسكن واما بايجار و لا تطبق أيضا عندما ينتج عن العقد او القرار الغاء تقسيم العقار.

ويجب أن تكتب نفس البيانات في كل جدول أو صورة أصلية أو نسخة مودعة قصد تنفيذ إجراء.

61- عبد المجيد رحابي، أحكام قسمة الملكية الشائعة في النظام القانوني الجزائري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009، ص 86-87.

62- قرار رقم 201854 بتاريخ 2000/09/27 المجلة القضائية، 2000 العدد الأول ص 117.

63- رقم 242694 بتاريخ 2001 /03/14 المجلة القضائية لسنة 2002 العدد الأول الصفحة 152

64- قرار رقم 91439 بتاريخ 1992/10/28. المجلة القضائية العدد الثالث سنة 1994 ص 18.

65- عبد الرزاق السنهوري مرجع سابق، ج 8 ص 923

66- قرار رقم 151301 بتاريخ 1998/03/25 المجلة القضائية لسنة 1998 العدد الثاني، ص 28.

67- قرار رقم 47071 بتاريخ 1988/09/26، المجلة القضائية لسنة 1992، العدد الأول، ص 35.

68- قرار رقم 696304 بتاريخ 2012/03/15 مجلة المحكمة العليا العدد الأول 2012 ص 201

69- المادة 827 ق م " من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمر حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".

70- قرار رقم 696304 بتاريخ 2012/03/15 مجلة المحكمة العليا العدد الأول 2012 ص 201

71- تنص المادة 2 من الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل " تكون رسوم التسجيل ثابتة أو نسبية أو تصاعديا تبعا لنوع العقود ونقل الملكية الخاضعة لهذه الرسوم.

72- المادة 09 والمادة 14 من الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل .

73- كحيل حياة مرجع سابق، ص 47.

74- تنص المادة 14 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري علي ما يلي " تلزم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى ما يلي:

1- جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقل أو المبرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية. 2- جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل و كذلك تسجيلات الرهون أو الامتيازات. 3- المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي و المثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية. 4- و بصفة عامة، كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد و مسجل في مجموعة البطاقات العقارية."

75- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ص 128-129.

76- عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 70.

- 77- المادة 66 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري "كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعنيه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم ورقم المخطط والمكان المذكور وما يحتوي عليه من مسح أراضي. إن العقد أو القرار، عندما يحقق أو يعاين قسمة في ملكية أرض ينتج عنها تغيير الحدود، يجب أن يعين العقار كما كان موجودا قبل التقسيم وكل عقار جديد ناتج عن هذا التقسيم ماعدا في حالة التجزئة المنجزة طبقا لتنظيم"
- 78- قبل ستة 1999 كانت الآجال وفقا للمادة 99 من المرسوم 63-76 كما يلي إن آجال إتمام الإجراء تحدد كما يلي:
- 1- بالنسبة للشهادات الموثقة، شهران ابتداء من اليوم الذي قدم الالتماس إلى الموثق.
 - ويرجع هذا الأجل إلى أربعة أشهر إذا كان أحد المعنيين يسكن بالخارج. يكون أصحاب الحقوق العينية الجدد مسئولين مدنيا إذا قدم الالتماس إلى الموثق أكثر من ستة أشهر بعد الوفاة.
 - 2- بالنسبة لأوامر نزع الملكية، ثمانية أيام من تاريخها،
 - 3- بالنسبة للقرارات القضائية الأخرى، شهران من اليوم الذي صارت فيه نهائية،
 - 4- بالنسبة للعقود الأخرى من يوم تاريخها.
- وفي حالة ما إذا كان يجب إجراء الإشهار في مكتبين أو أكثر فإن الأجل المنصوص عليه يمدد بخمسة عشر يوما كاملا بالنسبة لكل مكتب زيادة عن الأجل الأول. ومن دون الإخلال بآثار الحقوق التي يمكن أن تنتج من عدم وجود الإشهار، فإن عدم مراعاة الآجال المنصوص عليها في هذه المادة، يعاقب عليها بغرامة مدنية قدرها 100 دج تكون على عاتق محرري العقد المشار إليهم في المادة 90 أو على أصحاب الحق الجدد الذين بعدم لجوئهم إلى مكتب موثق، قد امتنعوا أن يلتمسوا من أحد الموظفين العموميين إعداد شهادة بعد الوفاة.
- 79 المادة 630 ق ا م ا " تتقادم الحقوق التي تتضمنها السندات التنفيذية بمضي خمس عشرة (15) سنة كاملة ابتداء من تاريخ قابليتها للتنفيذ "
- 80- تنص المادة 61 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي " كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي "
- 81- "عدم توفر العقار المشاع على سند رسمي لايجوز دون قسمته بين الورثة" قرار رقم 561209 بتاريخ 2010/09/16 مجلة المحكمة العليا العدد الثاني 2010 ص ، 259
- 82- من الناحية العملية نجد أن المحافظين العقاريين لا يرفضون شهر الأحكام القضائية النهائية المتعلقة بالتقادم المكسب معتبرين ذلك استثناء من قاعدة الشهر المسبق ، رغم عدم وجود نص يستثنيها من قاعدة الشهر المسبق وقياسا على ذلك فإننا نرى أن الأحكام القضائية القاضية بقسمة عقار ليس له سند رسمي مشهر فإنها تشهر كذلك مثلها مثل الأحكام المتعلقة بالتقادم المكسب.
- 83- نصت المادة 15 من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود به بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية."
- 84- في حالة وجود شهادة توثيقية مشهورة في المحافظة العقارية فيمكن للورثة بمقتضاه التصرف في العقار وفقا للقواعد المتعلقة بالتصرف في المال المشاع.