



الحكم القضائي النهائي المتعلق بقسمة عقار مملوك على الشيوع

the final judicial ruling related to the division of a jointly owned property

میلودي لخضر*
المركز الجامعي - الشريف بوشوشة - أفلو (الجزائر)
l.miloudi@cu-aflou.edu.dz

زغودي عمر
المركز الجامعي - الشريف بوشوشة - أفلو (الجزائر)
a.zeghoudi@cu-aflou.edu.dz

تاريخ إرسال المقال: 2023 /01 /18 تاريخ قبول المقال: 2023 /02 /04 تاريخ نشر المقال: 2023 /03 /19

الملخص:

إن الأحكام و القرارات القضائية النهائية تعتبر سندات رسمية مثبتة للملكية العقارية الخاصة. من بين هذه الأحكام نجد الحكم القضائي المتعلق بقسمة المال الشائع، و الذي أخضعه المشرع الجزائري مثل العقود الرسمية و الادارية لإلزامية الشهر العقاري، حيث يجب أن يتضمن هذا الحكم جميع البيانات المتعلقة بالعقار موضوع الملكية كالموقع و الحدود و المساحة حتى يتسنى شهرها بالمحافظة العقارية.

كلمات مفتاحية: الملكية. الشائعة.، الشركاء. القسمة.، القضائية. التصفية.

Abstract:

the final judicial rulings and decisions are considered official documents confirming private real estate ownership. Among these rulings we find the judicial ruling relate to the division of common money. Wich the legislator subjected, similar to official and administrative contracts , to compulsory real estate registration, sot ha this ruling must include subject of ownership, such as location , borders and area so tha it can be declared in the real estate governorate.

Keywords: common; property; partners; judicial; division; liquidation.

مقدمة:

تعتبر الملكية الشائعة نوع من أنواع الملكية العقارية الخاصة، نظمها المشرع الجزائري في المواد 713 إلى 742 من القانون المدني، حيث تقع على مال معين بالذات ، يملكه أكثر شخص واحد، يكون حق كل شريك واقع على حصة شائعة في هذا المال، و حق الملكية هو الذي ينقسم الى حصص، دون أن ينقسم هذا المال في حد ذاته.

إن الحصة التي يملكها الشريك في الشيوخ شائعة في كل المال و لا تتركز على جانب منه بالذات، هذا ما يميز الملكية الشائعة عن الملكية المفترزة، كما أن الشيء المملوك على الشيوخ لا يملكه الشركاء مجتمعين بل يملك كل شريك حصة فيه ملكية تامة، و هذا ما يميز الملكية الشائعة عن الملكية المشتركة.

إن الشيوخ حالة مؤقتة مصيرها الانقضاء والزوال ، و إن كانت تدوم في بعض الأحيان مدة طويلة كما يقع ذلك كثيرا في بلادنا، و ينقضي الشيوخ بأسباب مختلفة و لعل أهم هذه الأسباب هو القسمة و التي قد تكون اتفاقية أو قضائية، و ما يهنا في بحثنا هذا هو القسمة القضائية، ولهذا تتمحور ورقتنا البحثية في إشكالية مفادها: ماهي الإجراءات القانونية المتبعة في قسمة عقار مملوك على الشيوخ ؟

وللإجابة على هذه الإشكالية تم تقسيم الموضوع إلى ما يلي: خصصنا المبحث الأول دعوى قسمة المال الشائع بينما تناولنا في المبحث الثاني كيفية إجراءات القسمة القضائية.

المبحث الأول: دعوى قسمة المال الشائع

إن الأصل في قسمة المال الشائع أنها تتم باتفاق جميع الشركاء، إذا تمت على هذا النحو سميت بالقسمة الاتفاقية، إلا أنه في أغلب الأحيان قد يتعذر الاجتماع بين الشركاء ، الأمر الذي يجبر أحدهم على اللجوء إلى القضاء من أجل الخروج من حالة الشيوخ، و تسمى هذه المرحلة بالقسمة القضائية.

الحكم القضائي النهائي المتعلق بقسمة عقار مملوك على الشيوع

إن دعوى القسمة حق من الحقوق التي أقرها المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون المدني ، تسمح للورثة المالكين على الشيوع اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم بالقسمة طبقا لنص المادة¹181 من قانون الأسرة في مطلب أول للخصوم في دعوى القسمة و في مطلب ثاني نتناول المحكمة المختصة بنظر هذه الدعوى.

المطلب الأول: الخصوم في دعوى قسمة المال الشائع

كل شريك على الشيوع له الحق قانونا في حالة تعذر القسمة الاتفاقية اللجوء إلى القضاء عن طريق رفع دعوى قضائية، يكون فيها هو المدعي، هذا ما أكدته المادة 724 من القانون المدني و التي نصت على مايلي " إذا اختل الشركاء في اقتسام المال الشائع على من يريد الخروج من الشيوع يرفع دعوى على باقي الشركاء..."، هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها تحت رقم 47222 الصادر بتاريخ 1988/12/07 و الذي جاء فيه مايلي " من المقرر قانونا أن اختلاف الشركاء في قسمة المال الشائع يلزم من يريد الخروج من الشيوع أن يرفع دعوى على جميع الشركاء ، و أن تكون قسمة المال الشائع حصصا إن كان يقبل القسمة"².

أولا: الشركاء في المال الشائع

إذا أراد الشريك الخروج من حالة الشيوع يجوز له رفع دعوى القسمة على جميع الشركاء في الشيوع، وفي حالة ما إذا رفعت الدعوى على بعض الشركاء دون البعض، جاز للمدعي إدخالهم في الخصومة، كما يجوز لهؤلاء أن يتدخلوا في الخصومة من تلقاء أنفسهم، أو بموجب أمر من المحكمة طبقا للمادة 194 و مايليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و إلا فان دعواه لا تقبل لعدم انتظام الإجراءات³. في حالة قيام أحد الشركاء ببيع حصته لشخص أجنبي، فان صفة الشريك في الشيوع تكون لهذا المشتري الذي أصبح شريكا في الشيوع مع باقي الشركاء، أما إذا اشترى الأجنبي جزءا مفرزا من العقار الشائع

(1) نصت المادة 181 فقرة 2 من قانون الأسرة الجزائري على مايلي " و في حالة وجود قاصر بين الورثة يجب أن تكون القسمة عن طريق القضاء".

(1) قرار رقم 47222 المؤرخ ي 1988/12/07 (منشور)، المجلة القضائية، عدد خاص بالغرفة العقارية.

(2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثامنة، دار هومة للنشر ، 2012، ص 75.

الحكم القضائي النهائي المتعلق بقسمة عقار مملوك على الشيوع

فان هذا الشراء لا ينفذ في حق سائر الشركاء لأنه لا يعتبر شريكا في الشيوع لا يجوز له رفع دعوى القسمة⁴.

إذا كانت حالة الشيوع ناتجة عن الميراث و قام أحد الورثة برفع دعوى ضد باقي الورثة، يطالب فيها بإنهاء حالة الشيوع، فانه يجب على القاضي قبول الدعوى دون حاجة إلى تقديم الشهادة التوثيقية التي تفيد انتقال الملكية من المورث إلى الورثة، فعقد الفريضة كاف لإعداد مشروع القسمة⁵، هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 463305 المؤرخ ي 2008/09/10 و الذي جاء فيه مايلي " لا تشترط الشهادة التوثيقية بين الشركاء على الشيوع مهما كانت طبيعة الدعوى بينه.

تشترط الشهادة التوثيقية في مواجهة الغير الأجنبي عن الميراث".

ثانيا: دائني الشركاء في الشيوع

يجوز لدائني الشركاء التدخل في دعوى قسمة المال الشائع، هذا ما أكدته المادة 729 من القانون المدني و التي نصت على مايلي " لدائني كل شريك أن يعارضوا في أن تتم القسمة عينا أو أن يباع المال بالمزاد بغير تدخلهم و توجه المعارضة الى كل الشركاء و يترتب عليهم إلزامهم أن يدخلوا من عارض من الدائنين جميع الإجراءات، و إلا كانت القسمة غير نافذة في حقهم و يجب على كل حال إدخال الدائنين المقيدة حقوقهم قبل رفع دعوى القسمة

أما إذا تمت القسمة فليس للدائنين الذين لم يتدخلوا فيها أن يطعنوا فيها إلا في حالة الغش".

من خلال المادة يتبين بأنه يحق لدائني الشركاء أن يتدخلوا في الدعوى سواء أثناء مباشرة إجراءات القسمة القضائية و هذا حسب المادة 194 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، أو حتى بعد صدور الحكم فيها عن طريق دعوى اعتراض الغير الخارج عن الخصومة و هذا طبقا لنص المادة 380 و مايليها من نفس القانون السابق⁶.

أما الدائنين المقيدة حقوقهم على الشركاء إدخالهم في دعوى القسمة دون حاجة إلى أن يوجهوا معارضة مسبقا، و هذا متى كانت حقوقهم مقيدة قبل رفع الدعوى و إلا كانت القسمة غير نافذة في حقهم إذا اثبتوا

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء 8، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، سنة 2011، ص 913.

(2) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، (دون رقم الطبعة) الجزائر، دار هومة النشر، سنة 2000، ص 69.

(1) المادة رقم 194 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

الحكم القضائي النهائي المتعلق بقسمة عقار مملوك على الشيوع

الضرر الذي لحقهم من هذه القسمة، و في حالة عدم إدخالهم في الخصام يحق للدائنين الرجوع على الشركاء بالتضامن للمطالبة بالتعويض نتيجة الضرر الذي لحق بهم من جراء القسمة⁷.

المطلب الثاني: المحكمة المختصة

حددت المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجهة القضائية المختصة نوعيا في القضايا المتعلقة بقسمة المال الشائع، حيث يؤول الاختصاص إلى محاكم أول درجة و بالضبط إلى القسم العقاري أما الاختصاص الإقليمي في هذا النوع من القضايا يؤول إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك طبقا لنص المادة 518 من نفس القانون⁸.

أما إذا كان العقار محل دعوى القسمة ناتج عن ميراث فإن الاختصاص يؤول الى المحكمة التي يوجد يقع في دائرة اختصاصها موطن المتوفى طبقا لنص المادتين 40 و 498 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

بمجرد رفع دعوى القسمة أمام المحكمة فإن القاضي يكون ملزم بتتبع إجراءات الدعوى ابتداء من مراقبة صحة التكاليف بالحضور و دراسة طلبات الاطراف و تفحص كل الوثائق المقدمة إليه في ملف الدعوى إلى غاية جاهزية الدعوى للفصل فيها، و لا يصدر حكمه إلا بعد إثبات الملكية الشائعة للعقار المراد قسمته، فإذا كان العقار المراد قسمته قد اكتسب ملكيته بموجب عقد و جب على المدعي أن يرفق بملف دعواه هذا العقد مصدر الشيوع، أما إذا كان العقار المطلوب قسمته قد اكتسب ملكيته عن طريق الميراث فعلى من يريد الخروج من حالة الشيوع أن يرفق بملف دعواه ما يثبت به صفته اتجاه العقار المراد قسمته. فإذا تبين للمحكمة أن العقار المراد قسمته قابل للقسمة العينية عينت خبير مختص بموجب حكم قبل الفصل في الموضوع لتقويمه و إعداد مشروع القسمة، أما إذا كان العقار الشائع غير قابل للقسمة ، تمت القسمة بطريق التصفية طبقا لنص المادة 278 من القانون المدني.

(2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 79.

(3) المادة 512 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

الحكم القضائي النهائي المتعلق بقسمة عقار مملوك على الشيوع

المبحث الثاني: كيفية إجراء القسمة القضائية

نظم المشرع الجزائري إجراءات القسمة في المواد 724 إلى 728 من القانون المدني، حيث اعتبرها عملية قانونية تهدف إلى تحسين الوضعية المادية و القانونية للعقارات المملوكة على الشيوع عن طريق فرز حصص الشركاء و جعلها مملوكة ملكية تامة على سبيل الأفراد و الاستتار ، الأمر الذي يضمن مساهمتها في تحقيق الاستثمار العقاري.

لذلك سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى أنواع القسمة القضائية في مطلب أول ثم مطلب ثاني إلى طبيعة الحكم القاضي بالقسمة.

المطلب الأول: أنواع القسمة القضائية

تعتبر القسمة العقارية عملية قانونية و تقنية تتطلب القيام بمجموعة من الإجراءات التي يقوم بها خبير عقاري معتمد من طرف القضاء باعتباره صاحب الاختصاص في هذا المجال، حيث يتم تعيينه بموجب حكم صادر قبل الفصل في الموضوع للقيام بالمهام المنوطة به، فإذا كان العقار قابل للقسمة العينية أعد الخبير مشروعا لقسمة، أما إذا كان العقار غير قابل للقسمة ، في هذه الحالة يقترح بيعه بالمزاد العلني لتتم تصفيته بالقسمة القضائية.

أولاً: القسمة العينية

تكون القسمة عينية متى كان العقار الشائع قابلاً للقسمة، حيث نصت المادة 724 قرة 2 من القانون المدني على مايلي " تعين المحكمة إن رأت وجها لذلك خبيراً أو أكثر لتقويم المال الشائع و قسمته حصصاً إن كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته"⁹، من خلال المادة يتبين أنه إذا رأت المحكمة أن العقار الشائع قابل للقسمة العينية أو أن قسمته لا تؤدي إلى نقص كبير في قيمته عينت خبيراً أو أكثر لتقويم العقار الشائع و قسمته حصصاً. هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 201854 المؤرخ 2000/09/27 و الذي نص على مايلي " حيث أن المادة 728 من القانون المدني تشترط لبيع العقار بالمزاد العلني أن تكون القسمة مستحيلة أو أن ينجز عنها انخفاض كبير في قيمة المال المراد قسمته.

(1) المادة 724 من القانون المدني الجزائري.

الحكم القضائي النهائي المتعلق بقسمة عقار مملوك على الشيوع

و حيث أن العقار المشترك قابل للقسمة كما بينت الخبرة المنجزة، و أن قسمته لا تؤدي إلى انخفاض قيمته¹⁰.

يتعين على القاضي قبل الفصل في الموضوع أن يحدد مهام الخبير بدقة فيأمره بالقيام بمجموعة من المهام التالية:

* استدعاء أطراف النزاع و تلقي تصريحاتهم و الاطلاع على وثائقهم.

* الانتقال إلى القطعة الأرضية الإجمالية محل دعوى القسمة الواقعة ببلدية... دائرة... ولاية... ذات مساحة... تحمل رقم... قسم... من مخطط التجزئة... رقم... المملوكة على الشيوع محل العقد المشهر بالمحاطة العقارية.. بتاريخ... حجم... رقم... و معاينتها و ضبطها بدقة حدودا و مساحة.

* الاتصال بالمحافظة العقارية المختصة و استخراج الشهادة السلبية العقارية الخاصة بالمدعي و المدعى عليه أو المدعى عليهم.

* الاتصال بكل الجهات الإدارية لا سيما البلدية و مديرية التهيئة و التعمير التي يمكن أن تمدّه بالمعلومات الكافية في إمكانية الخروج من الشيوع.

* تحديد ما إذا كانت القطعة العقارية قابلة للقسمة عينا أم لا مع مراعاة قواعد التهيئة و التعمير طبقا للقانون رقم 29/90 و المراسيم التنفيذية المكملة له، و في حالة الإيجاب إعداد مشروع قسمة بين الاطراف في حدود حصصهم المحددة في العقد على أساس أصغر نصيب مع وضع مخطط بياني توضيحي لمشروع القسمة يبين الحصص.

* يجوز للخبير إبداء أي ملاحظات يراها ضرورية.

* على الخبير إعداد تقرير خبرة مرفقا بكل الوثائق التي اطلع عليها و إيداعه لدى المحكمة في اجل أقصاه... من تاريخ توصله بنسخة من هذا الحكم مع الرجوع الي القضاء في حالة أي إشكال يعترضه في تنفيذ مهمته.

إن هذه المهام التي يستوجب على القاضي إناؤها للخبير مذكورة على سبيل المثال لا على سبيل الحصر. بالرجوع لأحكام القانون المدني و قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يتضح أن المشرع لم يحدد هذه

(2) قرار رقم 201854 المؤرخ في 27/09/2000، المجلة القضائية، عدد خاص بالغرفة العقارية ، ص 274.

الحكم القضائي النهائي المتعلق بقسمة عقار مملوك على الشيوخ

المهام ، ير انه منح للقاضي كامل السلطات و الصلاحيات التي يراها مناسبة و التي تختلف من دعوى لأخرى.

بمجرد إعداد الخبير تقريره و إيداعه بأمانة ضبط المحكمة يقوم من يهمله الأمر بالتعجيل برفع دعوى إرجاع بعد الخبرة ، إذا تبين للقاضي بعد دراسة تقرير الخبرة و الرد على جميع الطلبات و الدفوع المثارة من الخصوم أن القسمة العينية للعقار الشائع غير مستحيلة أو ليس من شأنها إحداث نقص كبير في قسمته، يجري القسمة حسب طبيعة الحصص، إذا كانت الحصص متساوية تمت القسمة بطريق الاقتراع طبقا لنص المادة 727 من القانون المدني، أما إذا كانت الحصص غير متساوية تمت القسمة بطريق المعدل طبقا لنص المادة 725 من نفس القانون.

1- القسمة بطريق الاقتراع

نصت المادة 727 من القانون المدني على مايلي " تجرى القسمة بطريق الاقتراع، و تثبت المحكمة ذلك في محضرها و تصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز "الأصل أن يقسم العقار المملوك على الشيوخ إلى حصص عينية متساوية و على أساس أصغر نصيب ، حيث تتم في هذه الحالة بطريق الاقتراع، هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 233109 الصادر بتاريخ 2002/07/17 و الذي جاء فيه مايلي " تتم قسمة المال الشائع، في حالة اختلاف الشركاء و تعيين خبير من طرف المحكمة عن طريق تكوين الحصص و إجراء القرعة¹¹.

حيث أن المجلس القضائي صادق على تقرير الخبرة للأمر بقسمة العقارات (قطع أرضية) في حين أن الخبير لم يقم بإجراء عملية القرعة.

حيث أنه بالفعل و بموجب مقتضيات المواد من 725 الى 727 من القانون المدني يلزم الخبير بتكوين الحصص و فيما بعد تجرى القسمة بطريق الاقتراع.

وأنه في قضية الحال، يستخلص من عناصر الملف و لاسيما القرار المطعون فيه بأن الخبير لم يجر عملية القرعة للقيام بالقسمة خرقا بذلك طبقا للمادة 727 من القانون المدني و عليه فان الوجه مؤسس".

كما اعتبرت المحكمة العليا عدم إجراء القسمة بطريق الاقتراع متى كانت ممكنة خطأ في تطبيق القانون، إجراء القسمة بطريق الاقتراع من صلاحيات القاضي وحده ، هذا ما أكدته في قرارها رقم

(1) قرار رقم 233109، المؤرخ في 2002/07/17، الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، لسنة 2004، ص 323.

الحكم القضائي النهائي المتعلق بقسمة عقار مملوك على الشيوخ

0821985 الصادر بتاريخ 2013/12/12 و الذي جاء فيه مايلي" تدخل عملية القرعة و تحرير محضر بها في قسمة ملكية شائعة قضاء، ضمن صلاحيات القاضي.

يعد مخالفة للقانون، صرف القاضي الطرفين إلى إجراء القرعة، بخصوص مشروع القسمة. حيث أن الطاعن يعيب على القرار المطعون فيه بدعوى أن قضاة المجلس اكتفوا بالمصادقة على تقرير الخبرة و صرفوا الأطراف لإجراء القرعة حول مشروع القسمة المنجزة من الخبير مع العلم أن الخبير لم يعد أي مشروع للحصص المراد قسمتها و إنما قام هو بنفسه بتقسيم العقار.

و حيث أن عملية القرعة و تحرير محضر بهذه العملية يدخل ضمن صلاحيات المجلس و لما انتهوا الى صرف الاطراف إلى إجراء عملية القرعة قد خالفوا القانون مما يعرض قضائهم للنقض. و حيث أن ما يعيبه الطاعن على القرار المطعون فيه في محله، ذلك أنه بالرجوع إلى أحكام المادة 727 من القانون المدني، فإنها تلزم قضاة الموضوع بأن يعينوا خبيراً يكلفونه بمهمة:

أ- أن يبحث ما إذا كان هذا العقار يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقصا كبيرا، اذا وجده يقبل القسمة عينا، قام بتكوين الحصص على أساس أصر نصيب ثم يقوم قضاة الموضوع بإجراء القسمة بأنفسهم.

ب- اذا وجده لا يقبل القسمة عينا، حينئذ يقضي ببيعه بالمزاد العلني.

و حيث أن قضاة الموضوع عندما انتهوا إلى صرف الاطراف الى اجراء القرعة قد خالفوا أحكام المادة 727 من القانون المدني، مما يعرض قضائهم للنقض¹².

ثانيا: القسمة بطريق المعدل

نصت المادة 725 من القانون المدني على مايلي" و اذا تعذر أن يأخذ أحد الشركاء كامل نصيبه عينا عوض بمعدل عما نقص من نصيبه"، من خلال المادة يتبين أنه اذا تعذرت قسمة المال الى حصص عينية متساوية، اقتضى الأمر اللجوء إلى القسمة بطريق المعدل، و في هذه الحالة يجوز استثناءا إكمال الحصة الناقصة عينا بمبلغ نقدي يدفعه صاحب الحصة الكبرى إلى صاحب الحصة الصغرى حتى تتعادل الحصتان، لذلك سمي هذا المبلغ من النقود بالمعدل¹³.

و يشترط لتطبيق القسمة بطريق المعدل أن يحصل كل المتقاسمين على حصة عينية باعتبار أن هذه القسمة هي طريق من طرق القسمة العينية ، هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 331235

(1) قرار رقم 0821985 المؤرخ في 2013/12/12، الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2014، ص 323.

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، ص 923، مرجع سابق.

الحكم القضائي النهائي المتعلق بقسمة عقار مملوك على الشيوع

المؤرخ 2006/01/18 و الذي جاء فيه مايلي " اذا تعذر على أحد الشركاء أخذ كامل نصيبه عينا، عوض بمعدل عما نقص من نصيبه.

لكن لما كان القضاة قد أشاروا في حيثياتهم إلى أن قضاة الموضوع استندوا في قضائهم الى المادة 725 من القانون المدني التي تجيز لقضاة الموضوع في حالة تعذر أن يأخذ أحد الشركاء كامل نصيبه عينا عوض بمعدل عما نقص من نصيبه، و هي الحالة المتوفرة في قضية الحال و منه إن القرار مسبب بما فيه الكفاية و يضحى الوجه في غير محله¹⁴.

ثالثا: القسمة بطريق التصفية

نصت المادة 728 من القانون المدني على مايلي " اذا تعذرت القسمة عينا أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، و تقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا الإجماع".

إن قسمة التصفية ليست إلا طريقا احتياطيا لإجراء القسمة، لا يتم اللجوء إليها إلا عند تعذر سلوك الطريق الأصلي و هو طريق القسمة العينية، في حالة ما إذا كانت هذه القسمة مستحيلة أو يترتب عليها انخفاض كبير في قيمة العقار المراد قسمته.

إذا كان العقار المملوك على الشيوع لا يمكن قسمته عينا، كأن يقسم منزل مكون من غرفتين إلى اثني عشرة عينا، فان المحكمة تقضي بأن تكون القسمة بطريق التصفية لاستحالتها عينا، و القسمة بطريق التصفية تتم ببيع العقار الشائع بالمزاد العلني و قسمة ثمن البيع الذي يرسو عليه المزاد على الشركاء، كل حسب حصته في العقار المملوك على الشيوع ، هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 151301 الصادر بتاريخ 1998/03/25 و الذي جاء فيه مايلي " من المقرر قانونا أنه إذا تعذرت القسمة عينا أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد العلني و تقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع¹⁵.

(2) قرار رقم 331235، المؤرخ 2006/01/18، الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2006، ص 407.

(1) قرار رقم 151301، المؤرخ في 1998/03/25، المجلة القضائية، العدد 02، سنة 1998، ص 28.

الحكم القضائي النهائي المتعلق بقسمة عقار مملوك على الشيوع

المطلب الثاني: الحكم القاضي بالقسم

إذا تبين للقاضي إمكانية قسمة العقار أو العقارات المملوكة على الشيوع قسمة عينية، فإنه يجب عليه أن يبين في حكمه عند توزيعه للحصص الحصة التي آلت إلى كل شريك على الشيوع، و معالمها و ما يقابل قيمتها حتى يتسنى تنفيذ الحكم القاضي بالقسمة . هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 201854 الصادر بتاريخ 2000/09/27 و الذي جاء به مايلي " حيث أنه بالرجوع الى 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 لحالة الشيوع و تحديد نصيب كل وارث و أن مصادقة قضاة المجلس على حكم لا يمكن تنفيذه بدون مبرر أو القول بأن الخبرة أعطت كل وارث نصيبه بدون أن يبنوا ذلك النصيب و لم يحدوده يعتبر قصورا في التسبب مما يؤدي إلى نقض و إبطال القرار المطعون فيه¹⁶.

من النتائج المترتبة على القسمة القضائية اختصاص كل شريك متقاسم بملكية حصة مفرزة من ذلك العقار ملكية تامة على سبيل الانفراد و الاستثناء مستقلة عن غيره من الشركاء المتقاسمين، لذلك يستوجب أن يكون منطوق الحكم واضح و بدقة لحصة كل شريك على الشيوع من حيث المساحة، الموقع، الحدود، و ذلك لتفادي الوقوع في أي غموض أو لبس من شأنه أن يشكل إشكال في تنفيذ الحكم النهائي القاضي بالقسمة.

إن الحكم القاضي بقسمة عقار مملوك على الشيوع لا يعتبر سندا مثبتا للملكية إلا بعد شهره في المحافظة العقارية طبقا لنص المادة 15 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، هذا ما أكدته المادة 730 من القانون المدني و التي نصت على مايلي " كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إظهارهما في مجموعة البطاقات العقارية". من خلال ما سبق يتبين بأن الشخص المتقاسم يملك حصته المفرزة التي آلت إليه بموجب الحكم القاضي بالقسمة و المشهر بالمحافظة العقارية بأثر رجعي أي من الوقت الذي تملك فيه على الشيوع، اذا كان تملك في الشيوع بالميراث اعتبر مالكا لحصته المفرزة من وقت وفاة مورثه لا من وقت تمام القسمة، أما اذا كان قد تملك في الشيوع بالشراء اعتبر مالكا لحصته المفرزة من وقت الشراء لا

(1) قرار رقم 201854، المؤرخ في 2000/09/27، المجلة القضائية، العدد 01، سنة 2000، ص 117.

الحكم القضائي النهائي المتعلق بقسمة عقار مملوك على الشيوخ

من وقت تمام القسمة ، دون أن يكون مالكا لباقي الحصص الأخرى و ذلك حماية له من الحقوق التي يربتها غيره من الشركاء على العقار الشائع أثناء قيام حالة الشيوخ.

و عليه إذا طلب احد المتقاسمين شهر عقد يتضمن إيداع حكم قضائي نهائي قضى بقسمة عقار كان مملوك على الشيوخ دون باقي الشركاء الآخرين، فانه لا يجوز للمحافظ العقاري رفض عملية الشهر بحجة عدم إمكانية الشهر الجزئي و يلزم محرر العقد إشهار كافة الحقوق المنصوص عليها في الحكم القضائي.

حيث يمكن شهر حق الشريك الطالب فقط فيما يخص الحصة التي آلت إليه بموجب عملية القسمة من دون إلزامه بدفع الرسم على قيمة العقار موضوع القسمة، هذا ما أكدته المادة 10 من القانون رقم 22/03 المؤرخ ي 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 و التي نصت على مايلي" و في حالة القسمة القضائية لا يكون المتقاسم الذي يطلب إشهار حصته فقط مطالبا الا بالرسم المتعلق بهذه الحصة"¹⁷.

(1) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 70.

الحكم القضائي النهائي المتعلق بقسمة عقار مملوك على الشيوع

الخاتمة:

إن الحكم القضائي النهائي المتعلق بقسمة مال مملوك على الشيوع، باعتباره من السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة، يخضع على غرار العقود الرسمية و الإدارية لإلزامية الشهر العقاري، الذي تبناه المشرع الجزائري في نص المادة 793 من القانون المدني و المادتين 15 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، حيث يجب أن يتضمن هذا الحكم جميع البيانات من حيث تحديد العقار موضوع الملكية تحديداً دقيقاً ، موقعا و حدودا و مساحة حتى يتسنى شهرها بالمحافظة العقارية. ومن جهة أخرى و جب سرعة التدخل التشريعي لمعالجة حالة الشيوع العقاري عامة، وتفصيل أحكامها بطريقة تساعد على إنهاء حالة الشيوع العقاري بالطرق غير القضائية بسرعة ودقة أكثر، بصفة خاصة. مع الوضع في الاعتبار تناول تلك الأحكام في ضوء قواعد التسجيل المقررة في أنظمة الشهر العقاري؛ لخصوصية الأحكام المتعلقة بالعقارات، وبطريقة تتناغم فيها الأحكام الموضوعية لحالة الشيوع مع قواعد التسجيل، كما نهيب بمشرع الجزائر بمعالجة وإضافة حالة التصرفات المقررة أو الكاشفة، بما فيها القسمة العقارية ضمن التصرفات الواجب تسجيلها وفقاً لأحكام قانون السجل العقاري .

قائمة المراجع والمصادر:

أولاً: الكتب

عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء 08، بيروت، منشورات الحلبي، سنة 2011.

حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثامنة، دار هومة للطباعة و النشر.

حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية (الجزائر) دون رقم الطبعة، دار هومة للطباعة و النشر، سنة 2000.

ثانياً: القوانين

القانون المدني الجزائري

قانون الأسرة الجزائري

قانون الاجراءات المدنية و الادارية



الحكم القضائي النهائي المتعلق بقسمة عقار مملوك على الشيوخ

ثالثا: القرارات

قرار رقم 47222، المؤرخ في 1988/12/07، المجلة القضائية، العدد 02.

قرار رقم 151301، المؤرخ في 1998/03/25، المجلة القضائية العدد 02، سنة 1998.

قرار رقم 201854، المؤرخ الغرفة ي 2000/09/27، المجلة القضائية، عدد خاص بالغرفة العقارية.

قرار رقم 233109، المؤرخ في 2002/07/17، الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد 02 سنة 2004.

قرار رقم 331235، المؤرخ 2006/01/18، الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2006

قرار رقم 821985، المؤرخ ي 2013/12/12، الغرفة العقارية مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2014.