

## عقد قسمة الشيوخ العقاري وخصوصية الطعن فيه بالغبن

## Real estate division contract and the privacy of challenging it with unfairness

تاريخ القبول: 2022/12/01

تاريخ الإرسال: 2022/06/07

الفقهية، وما تيسر الحصول عليه من اجتهادات المحكمة العليا. وقد توصلت الدراسة إلى أن عقد قسمة الشيوخ العقاري عقد كسائر العقود، يخضع لما تخضع إليه من حيث الرضا، الشكلية أحكام اللزوم والأهلية؛ وأنه عقد يختلف عن غيره من العقود، بالنظر للطابع الخاص الذي يتسم به الطعن فيه بالغبن، وذلك لأنه عقد يقوم على أساس المساواة، في حين غيره من العقود تقوم على أساس المضاربة.

**الكلمات المفتاحية:** الطعن؛ عقد القسمة؛

الشيوخ العقاري؛ الغبن.

**Abstract:**

The study dealt with the most important contract concluded in connection with real estate commonality, which is the division contract, and the most important issue that arises in connection with this contract is to challenge it with unfairness, in the light of the texts of the civil law and the legislative texts related to it and jurisprudential opinions, and the jurisprudence of the Supreme Court.

The study concluded that the contract for the division of real

عمار حنتيت\*  
Amar HANTIT  
جامعة الجزائر1  
University of Alger1  
a.hantit@univ-alger.dz

**ملخص:**

تتناول الدراسة أهم عقد يبرم بصدد الشيوخ العقاري وهو عقد القسمة، وأهم مسألة تثار بصدد هذا العقد وهي الطعن فيه بالغبن، وذلك على ضوء نصوص القانون المدني والنصوص التشريعية المتعلقة به والآراء

\* المؤلف المراسل.

estate commonality is like all other contracts, subject to terms of satisfaction, formality, and the provisions of necessity and eligibility; It also concluded that it is a contract that differs from other contracts, given the special nature of its challenge, because it is a contract based on equality, while the rest of the contracts are based on speculation

**Keywords:** Appeal; division contract; real estate commonality; unfairness.

**مقدمة:**

عقد قسمة الشيوع عقد كسائر العقود، أطرافه الشركاء المشتاعون ومحلّه المال الشائع، يخضع لما تخضع إليه العقود من حيث الإبرام والتنفيذ والانقضاء، ومن أبرز الأحكام العامة للعقود التي يخضع إليها عقد قسمة الشيوع أحكام الطعن في العقود فإذا تخلف ركن من أركانه أو شرط من شروطه أو تخلّله عيب من العيوب، أمكن الطعن فيه بالبطلان أو الإبطال حسب الحالة؛ وزيادة على أوجه الطعن المقررة في القواعد العامة، أقر المشرع في المادة 732 ق.م، وجهاً آخرًا للطعن في عقد قسمة الشيوع وخصه بأحكام، وهو الطعن بالغبن.

وإذا كان الطعن بالغبن في عقد قسمة الشيوع يُعتبر طريقاً إضافياً لنقض العقد يضاف لطريقي البطلان والإبطال، فإنه يُعتبر كذلك طريقاً متميزاً، لأنه يختلف عن الطعن بالغبن للاستغلال المقرر في المادة 90 ق.م، وعن الطعن بالغبن في عقد بيع العقار المقرر في المادة 358 ق.م.

وبالنظر إلى أن أغلب حالات الشيوع وعقود القسمة المبرمة بصدها محلها العقار وبالنظر إلى أن الخسارة التي تلحق المتقاسم المغبون فادحة للقيمة المالية العالية للعقار مقارنة بالمنقول، فإن هدف هذه الدراسة هو الإحاطة بعقد قسمة الشيوع الذي محلّه العقار، وإبراز خصوصية الطعن فيه بالغبن على وجه التحديد.

وعليه فإن إشكالية البحث تكون على النحو التالي: ما هو الإطار العام لعقد

**قسمة الشيوع العقاري؟ وفيما تتمثل خصوصية الطعن فيه بالغبن؟**

ومن أجل الوصول للنتائج المرجوة من البحث والإجابة على الإشكالية المطروحة فيه، تم الاعتماد على المنهج الوصفي لسرد النصوص القانونية والآراء الفقهية والأحكام القضائية المتعلقة بالموضوع، كما تم الاعتماد على المنهج التحليلي لإبراز خصوصية الغبن في عقد قسمة الشيوع العقاري.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة نعالج البحث في محورين، نتعرض للإطار العام لعقد قسمة الشيوع العقاري (محور أول)، ونتعرض لخصوصية الغبن في عقد قسمة الشيوع العقاري (محور ثان).

### المحور الأول: الإطار العام لعقد قسمة الشيوغ العقاري

عقد قسمة الشيوغ العقاري المبرم بين الشركاء المتقاسمين يكشف عن حق كل شريك الثابت له منذ بداية الشيوغ، لأنه أداة أصحاب هذه الحقوق في تحديد المضمون الكمي لكل حق بعدما كان مضمونا معنوياً؛ ومن أجل تحديد الإطار العام لهذا العقد نتطرق لمفهوم عقد قسمة الشيوغ العقاري، ولشروطه وكيفية تنفيذه.

#### أولاً- مفهوم عقد قسمة الشيوغ العقاري:

للشركاء في الشيوغ الحق في اقتسام العقار الشائع بينهم بالطريقة التي يرونها، وقد تجسد هذه الطريقة في إبرامهم عقد قسمة الشيوغ العقاري، وعليه نحدد مفهوم عقد قسمة الشيوغ العقاري من خلال تعريفه وبيان طبيعته وأنواعه.

#### 1- تعريف عقد قسمة الشيوغ العقاري:

على اعتبار أن التعريف من عمل الشراح، فإن الفقه القانوني لم يدخر جهداً في إيجاد تعريف للقسمة، وفي هذا الصدد عرّفها الأستاذ محمد عزمي البكري بأنها: "إجراء يختص بموجبه كل شريك في المال الشائع بجزء مفرز يتناسب مع حصته الشائعة في هذا المال"<sup>(1)</sup>، وعرّفها الأستاذ محمد وحيد الدين سوار بأنها: "سبيل لإزالة الشيوغ وبمقتضاها يختص كل شريك بجزء يتناسب مع حصته في المال الشائع"<sup>(2)</sup>. وعليه فإن القسمة في الفقه القانوني هي عملية الغرض منها إخراج المالك من الملك المشترك إلى ملك خاص يستقل به دون باقي الشركاء، من خلال إعطاء كل شريك في الشيوغ قدراً يعادل حصته في المال الشائع<sup>(3)</sup>؛ والمشرع في القانون المدني<sup>(4)</sup>، لم يتعرض لتعريف القسمة، رغم أنه نظم أحكامها تنظيمًا مفصلاً، حيث نص عليها في 12 مادة من المادة 722 إلى 732 ق.م بالإضافة إلى المادة 737 ق.م.

والقسمة باعتبارها عقد تُعرّف على أنها: "اتفاق جميع الشركاء على كيفية قسمة الأموال الشائعة كلها أو بعضها دون الالتجاء إلى القضاء"<sup>(5)</sup>؛ وعقد قسمة الشيوغ العقاري نعرّفه على أنه: "اتفاق جميع الشركاء المالكين على الشيوغ قسمة العقار الشائع بينهم دون اللجوء إلى القضاء".

## 2- طبيعة عقد قسمة الشيوع العقاري وأنواعه:

الأصل في عقد القسمة الرضائية، إذ يتكون بتطابق الإرادتين الإيجاب والقبول فبمجرد تعبير الطرفين عن إرادتهما تعبيراً واضحاً ينعقد، إلا أن المعاملات التي محلها العقار أضاف المشرع شرط الشكلية، وبالتالي فالقسمة العقارية تعد عقداً شكلياً لا تتعد إلا بالكتابة الرسمية وتسجيل العقد وشهره<sup>(6)</sup>.

وأما بخصوص لزوم عقد القسمة، ومدى إمكانية كل طرف من أطرافه فسخه والرجوع فيه بإرادته المنفردة، فإن المشرع في القانون المدني في المواد المتعلقة بعقد القسمة لم ينص على هذه المسألة، ولكن بالرجوع للقواعد العامة ولاسيما المادة 106 ق.م، التي تقضي بأن العقد شريعة المتعاقدين ولا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الأطراف، فإن عقد قسمة الشيوع العقاري عقد لازم، ولا يجوز لأي شريك طرفاً فيه الرجوع عنه بإرادته المنفردة<sup>(7)</sup>.

ويتنوع عقد القسمة ويختلف، إذ له تقسيمات كثيرة طبقاً للمعيار الذي يُعتمد فعقد القسمة باعتبار تناوله كلاً أو بعض المال الشائع ينقسم إلى عقد قسمة كلي وعقد قسمة جزئي؛ وعقد القسمة الكلي هو العقد الذي يتناول قسمة كل المال الشائع؛ أما عقد القسمة الجزئي فهو العقد الذي يتناول قسمة بعضاً من المال الشائع دون البعض الآخر، وفي هذا العقد ينتهي الشيوع بالنسبة لبعض المال دون البعض الآخر<sup>(8)</sup>.

كما يُقسّم عقد القسمة باعتبار طريقة انقضاء الشيوع إلى عقد القسمة العينية وعقد قسمة التصفية؛ والقسمة العينية هي التي تؤدي إلى إفراز نصيب الشريك في المال الشائع، سواء أكان ذلك عن طريق التّجنيب أم عن طريق القرعة، فيختص كل شريك بجزء مفرز يُعادل نصيبه في المال الشائع؛ وقسمة التصفية يُلجأ إليها في حالة تعذر القسمة العينية، حيث يتفق كل الشركاء على طرح المال الشائع للبيع بالمزاد العلني، ويقسم ثمنه بينهم كلاً حسب نسبة حصته الشائعة<sup>(9)</sup>.

**ثانيا- شروط عقد قسمة الشيوغ العقاري:**

لما كان عقد قسمة الشيوغ العقاري عبارة عن اتفاق تعاقدى بين الشركاء، من أجل إنهاء حالة الشيوغ التي بينهم، فإنه يخضع في إبرامه لمجموعة من الشروط، منها ما هو مشترك بينه وبين باقي العقود، ومنها ما يختص بها، وفي هذا الصدد نقتصر على ذكر أهم هذه الشروط.

**1- الإجماع بين الشركاء المشتاعين:**

حتى نكون أمام عقد قسمة عقار شائع يجب أن يكون هناك اتفاق بين الشركاء المشتاعين على القسمة، من خلال إجماعهم ورضاهم عليها، وتجسيدها بالكيفية والإجراءات المتفق عليها<sup>(10)</sup>، وهذا طبقا للمادة 1/723 ق.م التي تنص على أنه: "يستطيع الشركاء إذا انعقد إجماعهم أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها"، وعليه فإذا عارض أحد الشركاء القسمة فلا تتعقد، ووجب من أجل قسمة العقار الشائع اللجوء لرفع دعوى القسمة.

خلال المادة 1/723 ق.م يلاحظ أنه من أجل انعقاد عقد القسمة لابد من اتفاق الشركاء جميعا، وبالتالي فالأغلبية لا تكفي لتمام العقد مهما بلغت، وعليه فلا تتعقد القسمة بمجرد اعتراض شريك من الشركاء مهما كان نصيبه ضئيلا، وفي حالة ما إذا اتفق بعض الشركاء دون البعض الآخر، فإن القسمة في هذه الحالة غير صحيحة، وهو ما يستلزم لقسمة العقار الشائع إبرام عقد قسمة جديد يكون بموافقة كل الشركاء<sup>(11)</sup>.

ويشترط في عقد قسمة الشيوغ العقاري ما يشترط في غيره من العقود من خلو إرادة المتقاسمين من العيوب، وعليه إذا وقع شريك في غلط وقت إبرام عقد القسمة وكان الغلط جوهريا، أو أبرم العقد تحت تأثير تدليس من خلال لجوء أحد الشركاء لحيل أو إكراه من خلال التعاقد تحت سلطة الترهيب، أو كان هذا الشريك ضحية استغلال، فإن عقد القسمة يكون قابلا للإبطال لصالح هذا الشريك، وذلك طبقا للمواد 81 و86 و88 و90 ق.م على التوالي.

## 2- أهلية الشركاء المشتاعين:

يُعتبر شرط الأهلية شرطاً أساسياً في عقد قسمة الشيوع العقاري، إذ أن حضور الشركاء ورضاهم وإجماعهم غير كافٍ لانعقاد العقد ونفاذه<sup>(12)</sup>، والأهلية المقصودة هنا هي أهلية الأداء الكاملة لإجراء أي تصرف قانوني يُرتب حقوقاً والتزامات طبقاً للمادتين 40 و78 ق.م.

وإذا كان بين الشركاء شريك قاصر وجب إتباع إجراءات معينة لإبرام عقد القسمة، وذلك طبقاً للمادة 2/723 ق.م التي تنصّ على أنه: " فإذا كان بينهم من هو ناقص الأهلية وجب مراعاة الإجراءات التي يفرضها القانون"، وبالرجوع للمادة 88 ق.أ<sup>(13)</sup>، التي تنصّ على أنه: " على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ويكون مسؤولاً طبقاً لمقتضيات القانون العام، وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية: 1- بيع العقار وقسمته، ورهنه وإجراء المصالحة...؛ فإن أهم هذه الإجراءات هي الحصول على إذن من القاضي للقيام بإبرام عقد القسمة.

والقاضي المكلف بمنح الإذن للولي هو قاضي شؤون الأسرة بناءً على أمر على عريضة طبقاً للمادة 479 ق.إ.م<sup>(14)</sup>، التي تنصّ على أنه: " يمنح الترخيص المسبق المنصوص عليه قانوناً، والمتعلق بتصرفات الولي من قبل قاضي شؤون الأسرة بموجب أمر على عريضة".

وبعد الحصول على الإذن وحصول اتفاق بين الشركاء والممثل القانوني لناقص الأهلية، يتم اللجوء لرئيس قسم شؤون الأسرة من قبل الممثل القانوني لعرض مشروع القسمة، الذي يأذن لصاحب النيابة الشرعية بموجب أمر على عريضة بمباشرة إجراءات القسمة، إذا كانت غير ضارة بمصلحة ناقص الأهلية؛ وإجراءات الحصول على الإذن والمصادقة على مشروع القسمة من النظام العام<sup>(15)</sup>.

وعليه فإنه يجوز للشركاء في الشيوع إبرام عقد القسمة رغم وجود قاصر بينهم، إذ تم احترام الإجراءات القانونية المقررة لحمايته، أما إذا لم يتم مراعاة هذه الإجراءات كان عقد القسمة باطلاً لمصلحة ناقص الأهلية<sup>(16)</sup>؛ ونشير إلى أنه إذا كان مصدر شيوع ملكية العقار بالنسبة للقاصر هو الإرث، فإنه يجب أن تتم القسمة قضائياً لا إتفاقياً طبقاً للمادة 2/181 ق.أ، وفي هذه الحالة لا يشترط الإذن المسبق، طبقاً لقرار

المحكمة العليا رقم 0921627 المؤرخ في 11/06/2015 الذي نصت فيه على مبدأ: "لا يشترط القانون الحصول على إذن قضائي مسبق لمباشرة دعوى القسمة، التي يكون أحد أطرافها قاصراً"<sup>(17)</sup>.

### 3- شكل عقد قسمة الشيوخ العقاري:

الأصل في عقد القسمة أنه عقد رضائي، إلا أن المشرع من خلال المادة 59 ق.م التي تكرس مبدأ الرضائية، قيّد هذا المبدأ من خلال إمكانية فرض إجراءات تختلف باختلاف التصرف القانوني، وهو ما يتجسد في ضرورة إفراغ أي تصرف متعلق بنقل ملكية عقارية أو حقوق عينية متعلقة به وقسمتها في شكل رسمي طبقاً للمادة 324 مكرر 1 الفقرة 1 ق.م التي تنصّ على أنه: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارية أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها... في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد".

فالمشرع يجبر الشركاء في الشيوخ على إضفاء صفة الرسمية على عقد القسمة<sup>(18)</sup> كما يجبرهم على تسجيله وفقاً للأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل<sup>(19)</sup>، إذ أن تسجيل عقد القسمة المبرم بين الشركاء في الشيوخ في مصلحة التسجيل والطابع التابع المختصة إقليمياً أمراً لازماً.

ولا يكفي أن يكون عقد قسمة الشيوخ العقاري في شكل رسمي ومسجل بمصلحة التسجيل والطابع، بل يجب شهوره، إذ أن الملكية العقارية لا تنتقل إلا إذا تمت مراعاة النصوص القانونية المتعلقة بالشهر طبقاً للمادة 793 ق.م التي تنصّ على أنه: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا رُعيّت الإجراءات التي ينصّ عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

وهذا ما تؤكده المادتين 15 و16 من الأمر 74/76 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>(20)</sup>، إذ تنصّ المادة 15 منه على أنه: "كل حق للملكية وحق

عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية..."، وتنص المادة 16 منه على أنه: "العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني آخر لا يكون له أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

### ثالثاً- تنفيذ عقد قسمة الشبوع العقاري:

الهدف إبرام عقد قسمة الشبوع العقاري، هو أن كل شريك من الشركاء يأخذ نصيبه مفرزاً من العقار الشائع، وذلك بعد مسح العقار الشائع وفرز الحصص.

### 1- مسح العقار الشائع وفرز الحصص:

عند اتفاق الشركاء على إبرام عقد القسمة العينية للعقار الشائع، يقوم الخبير بمسح العقار المراد قسمته وحساب مساحته وتعيين الحصص، مع الأخذ في الاعتبار المعادلة بين الحصص المفترزة من حيث القيمة، وكل ما من شأنه زيادة أو إنقاص من قيمة أي حصة، ومحاولة جعل كل حصة خالية لصاحبها من أي ارتباط لأي حصة أخرى، وإذا كانت هناك حصة أكبر من حصة أخرى للضرورة، فإن الشريك الذي يأخذ الحصة الأصغر له الحق في أن يأخذ ما نقص من حصته من خلال حصوله على الفرق نقداً أو من خلال تعويض الفرق عينا إذا كان ممكناً.

وعند الانتهاء من مسح العقار الشائع وإعداد الحصص، يُفَرِّزُ لكل شريك نصيب بذاته مستقل عن نصيب الشركاء الآخرين، وذلك سواء عن طريق التجنيد أم عن طريق القرعة، هذه الأخيرة التي تدخل في صميم اختصاص القاضي طبقاً للمادة 727 ق.م؛ وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 821985 المؤرخ في 2013/12/12 الذي جاء فيه: "المبدأ: تدخل عملية القرعة وتحرير محضر بها في قسمة الملكية الشائعة ضمن صلاحيات القاضي"<sup>(21)</sup>، وإذا كان للشركاء عدة عقارات كان لهم الاتفاق على تقسيمها جميعاً، من خلال جمع حصة كل شريك في عقار واحد من أجل تفادي توزيع الحصص بين العقارات<sup>(22)</sup>.



## 2- توزيع الحصص بين الشركاء:

يتم توزيع الحصص بين الشركاء عن طريق التجنيب، من خلال تعيين الجزء المفترض الذي سيؤول لكل شريك مباشرة، أو عن طريق تكوين الحصص على أساس أصغر نصيب، ويتم تحديد نصيب كل شريك عن طريق القرعة<sup>(23)</sup>.

وقد تتساوى حصص العقار الشائع المقسوم مع عدد الشركاء، والتساوي يكون في المساحة والحقوق الأخرى مثل حقوق المرور، فإذا كان العقار الشائع عبارة عن قطعة أرض مع بناية مكونة من عدة طوابق، فتساوي الحصص يكون من خلال أن كل شريك من الشركاء يختص بطابق وحصّة من الأرض؛ ولكن في أغلب الأحيان حصص الشركاء في العقار الشائع تكون غير متساوية، كأن تكون إحدى الحصص أكبر أو أصغر من الحصص الأخرى، ففي هذه الحالة يجب معادلة الحصص سواء عن طريق المعادلة بالحصص أو عن طريق المعادلة بمبلغ من المال<sup>(24)</sup>، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 331235 المؤرخ في 2006/01/18 الذي نصت فيه على مبدأ: "إذا تعذر على أحد الشركاء أخذ كامل نصيبه عينا عوض بمعدل عما نقص من مصيبه"<sup>(25)</sup>؛ ولكن في مقابل ذلك لا يلزم الشريك أن يأخذ نصيبه كله نقدا في حين يأخذ باقي الشركاء نصيبهم حصص عينية<sup>(26)</sup>.

### المحور الثاني: خصوصية الطعن بالغبن في عقد قسمة الشيوع العقاري

يُغبن المتقاسم في عقد قسمة الشيوع العقاري إذا لم يأخذ نصيبه كاملا من العقار الشائع، ومراعاة من المشرع لمصلحة هذا المتقاسم، فإنه أقر له الحق في نقض العقد لذلك؛ ومن أجل إبراز خصوصية الغبن في عقد قسمة الشيوع العقاري نتعرض لتحقيق الغبن وللدعوى التي ترفع بسببه ولأثار نقض العقد.

### أولا- تحقيق الغبن في عقد قسمة الشيوع العقاري:

الغبن هو عدم التعادل بين ما يعطيه المتعاقد وما يأخذه في عقود المعاوضة<sup>(27)</sup>، والغبن في عقد قسمة الشيوع متى تحقق بالمعدل المطلوب كان عيبا كافيا بذاته لنقض العقد، وجعله قابلا للإبطال لمصلحة الطرف المغبون، وذلك طبقا للمادة 1/732 ق.م

التي من بين ما جاء فيها: "يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه غبن يزيد عن الخمس..."

وعليه فالغبن في عقد القسمة يقوم على أساس مادي بحت، وهو ما يختلف عن القواعد العامة للطعن بالغبن للاستغلال<sup>(28)</sup>، فالأصل أن الغبن في ذاته لا يُقيّد الرضا ولا يجعل العقد قابلاً للإبطال إلا إذا اقترن بنية الاستغلال<sup>(29)</sup>، لأن العقود تقوم على المضاربة، وذلك طبقاً للمادة 1/90 ق.م التي من بين ما جاء فيها: "...وتبيّن أن المتعاقد لم يُبرم العقد إلا لأن المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيشاً بيناً أو هوى جامعاً".

ولعل سبب اكتفاء المشرع بالغبن في ذاته من أجل نقض عقد القسمة، وعدم اشتراطه وجود نية الاستغلال بين المتقاسمين لطيش أو هوى، يرجع إلى الأساس الذي تقوم عليه القسمة، وهو المساواة بين المتقاسمين وضرورة الحرص على حصول كل واحد منهم على جزء مفرز يعادل حصته الشائعة في العقار الشائع، والغبن في القسمة يُخلّ بهذه المساواة، وبالتطابق بين النطاق المادي لحق الشريك والنطاق المعنوي، ولذلك من الواجب إتاحة الفرصة للمتقاسم المغبون في عقد القسمة من أجل حصوله على حقه كاملاً، وبالتالي إعادة المساواة وإزالة الاختلال.

وإذا كان الغبن في عقد قسمة الشيوع يختلف عن الغبن للاستغلال، من حيث كفاية الغبن في ذاته لنقض القسمة وعدم اشتراط نية الاستغلال، فإنه يتفق مع الغبن في عقد بيع العقار الذي يتحقق به بمجرد تحقق المعدل المطلوب، وذلك طبقاً للمادة 1/358 ق.م التي جاء فيها: "إذا بيع عقار بغبن يزيد عن الخمس (5/1) فلبائع الحق في طلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس (5/4) ثمن المثل؛ ويرجع سبب الاكتفاء بالغبن في ذاته للطعن في عقد بيع العقار رغم أنه عقد مضاربة إلى قيمة العقار العالية، وأن التفاوت بين قيمة العقار المبيع والثمن الذي يأخذه البائع بالمعدل المطلوب يُخلّ بالتوازن العقدي.

وطبقاً للمادة 1/732 ق.م الخاصة بالغبن في عقد القسمة التي من بين ما جاء فيها: "يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه غبن يزيد عن الخمس (5/1)..."، والمادة 1/358 ق.م الخاصة بالغبن في عقد بيع العقار فإن الغبن لا يتحقق في الحالتين إلا إذا زاد عن الخمس (5/1)، وبالتالي فلا محل للطعن بالغبن في

عقدي القسمة وبيع العقار إذا تحصل المتقاسم وبائع العقار على ما يساوي أربعة أخماس (5/4) الحصة أو الثمن.

وفي هذا يختلف الغبن في عقد القسمة وعقد بيع العقار عن الغبن للاستغلال، هذا الأخير لم يحدد المشرع معدل معين فيه، وإنما نص على أنه يجب أن يكون اختلالاً فادحاً بين ما يحصل عليه المتعاقد من فائدة وما يتحمله من التزامات، أو بين ما يتحمله من التزامات وما يتحمله المتعاقد الآخر، وذلك طبقاً للمادة 1/90 ق.م التي من بين ما جاء فيها: "إذا كانت التزامات أحد المتعاقدين متفاوتة كثيراً في النسبة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع التزامات المتعاقد الآخر..."; وهذا ما يفتح المجال لقاضي الموضوع الناظر في دعوى الغبن للاستغلال لإعمال سلطته في التقدير، ولا رقابة للمحكمة العليا عليه في ذلك<sup>(30)</sup>.

ومن أجل التأكد من تحقق الغبن في عقد قسمة الشيوع، لا بد من تقدير وتقييم العقار الشائع المقسوم وتحديد نصيب كل شريك في الشيوع، ومثال ذلك أن يكون هناك عقاراً شائعاً مملوكاً لثلاثة أشخاص حصصهم متساوية، حيث كل شريك منهم يملك الثلث (3/1)، ولكي يتحقق الغبن يجب أن تنزل حصة الشريك في العقار الشائع المتحصل عليها إلى أقل من أربعة أخماس (5/4)، حتى يكون الشريك مغبوناً بقدر يزيد عن الخمس (5/1)<sup>(31)</sup>.

ومن خلال المادة 1/732 ق.م يتضح أن الغبن ونقض القسمة بسببه مقصوراً على القسمة التي تتم بالتراضي دون القسمة التي تتم أمام القضاء، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها 446655 المؤرخ في 2008/12/24 الذي نصت فيه على مبدأ: "أن نقض القسمة للغبن مقصوراً على القسمة بالتراضي"<sup>(32)</sup>.

والنقض للغبن يكون في جميع أنواع عقد القسمة، فيجوز نقض القسمة للغبن إذا كان عقد القسمة العينية بمعدل أو بغير معدل، أو عقد قسمة كلي أو جزئي وكذلك يجوز نقض عقد قسمة التصفية، وفي هذه الحالة يُعتد بالغبن في توزيع الثمن بين الشركاء وليس بالغبن في قيمة العقار المبيع إذا كان المشتري أجنبياً، ولكن إذا كان

المشتري في عقد قسمة التصفية هو أحد شركاء أمكن الطعن في البيع بالغبن على أساس أن البيع في هذه الحالة يأخذ حكم القسمة<sup>(33)</sup>.

وقد يُجيز الشريك المغبون القسمة رغم وقوعه في الغبن، وبالتالي يكون عقد القسمة غير قابل للإبطال بالغبن، وإجازة الشريك المغبون قد تكون صريحة وقد تكون ضمنية<sup>(34)</sup>، كأن يُنفذ عقد القسمة رغم علمه بالغبن أو أن يتصرف في الجزء المفرز بالبيع أو الهبة أو الرهن أو أن يتنازل صراحة عن دعوى الغبن قبل انقضاء مهلة السنة؛ ولكن لا يجوز للشريك التنازل مسبقاً عن حقه في نقض القسمة بسبب الغبن لأنه لا يجوز التنازل عن الحق قبل وجوده، وحق الطعن بالغبن لا يوجد إلا بوجود الغبن<sup>(35)</sup>.

والقاضي من أجل التأكد من مقدار الغبن، وأنه يزيد أو يقل عن الخمس (5/1) قد يُعيّن خبيراً، يتولى مهمة تقدير قيمة العقار الشائع وكذا تحديد الحصص المفترزة وقت إبرام عقد القسمة، والتقدير الوارد في العقد لا يُعتد به إلا في مجال المقارنة، حتى يمكن للقاضي التأكد من وجود الغبن<sup>(36)</sup>.

أما عن وقت تقدير الغبن، فطبقاً للمادة 1/732 ق.م. التي من بين ما جاء فيها: "...على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة"، فإنه يُعتد بوقت إبرام عقد القسمة، لا بوقت رفع دعوى الغبن، فمبدأ المساواة بين المتقاسمين والسعي لحصول كل شريك على ما يعادل حصته الشائعة يقتضي أن يكون وقت إبرام القسمة هو المرجع في التقدير، وبالتالي لا يُعتد بالزيادة أو النقصان التي قد تطرأ على قيمة العقار الشائع أو نصيب كل شريك بعد إجراء القسمة<sup>(37)</sup>، وهذا ما يتفق مع وقت تقدير الغبن في عقد بيع العقار الذي يُعتد فيه بوقت البيع، طبقاً للمادة 2/358 ق.م. التي تنص على أنه: "ويجب تقدير ما إذا كان الغبن يزيد عن الخمس أن يُقوّم العقار بحسب قيمته وقت البيع".

ونشير إلى أن تحديد نصاب الغبن بما يزيد عن الخمس (5/1) ليس من النظام العام، إذ يجوز للشركاء المتقاسمين الاتفاق على خلافه، فلهم الاتفاق على زيادة هذا النصاب إلى الربع أو الثلث، كما لهم الاتفاق على إنقاصه إلى السدس أو الثمن، كما لهم الاتفاق على ضرورة تحقيق المساواة التامة بين حصصهم، ففي كل هذه الحالات

إذا لم يُرَاعَى الاتفاق في تكوين الحصص جاز للشريك التظلم من نقص حصته والطعن في القسمة بالغبن<sup>(38)</sup>.

### ثانياً- دعوى الغبن في عقد قسمة الشيوع العقاري:

طبقاً للمادة 2/732 ق.م التي من بين ما جاء فيها: "ويجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة..."، فإنه يجب أن ترفع دعوى نقض القسمة للغبن خلال سنة من تاريخ إبرام عقد القسمة<sup>(39)</sup>، وهو ما يتفق مع دعوى الغبن للاستغلال التي يجب أن تُرفع خلال سنة من تاريخ العقد، طبقاً للمادة 2/90 ق.م التي جاء فيها: "ويجب أن ترفع الدعوى بذلك خلال سنة من تاريخ العقد وإلا كانت غير مقبولة".

والسنة في الحالتين ميعاد سقوط لا تخضع للوقف أو الانقطاع، وذلك على خلاف المدة التي يجب أن تُرفع خلالها دعوى تكملة الثمن نتيجة للغبن في عقد بيع عقار المقدرة بثلاث سنوات، التي هي مدة تقادم يرد عليها الوقف والانقطاع<sup>(40)</sup>، وذلك طبقاً للمادة 1/359 ق.م، التي تنص على أنه: "تسقط بالتقادم دعوى تكملة الثمن بسبب الغبن إذا انقضت ثلاث سنوات من يوم انعقاد البيع".

ومدة السنة في عقد قسمة الشيوع العقاري تُحتسب من تاريخ شهر العقد وليس من تاريخ إبرامه، كما تُحتسب بالتقويم الميلادي<sup>(41)</sup>؛ والمشرع من خلال هذا الميعاد الذي يبدو قصيراً هدفه تحقيق الاستقرار، حتى لا يبقى مصير القسمة معلقاً لمدة طويلة<sup>(42)</sup>. وإذا كان عقد القسمة الكلي مجزأ لعدة عقود قسمة فإن مدة السنة تبدأ من تاريخ تمام آخر عقد، لأن هذه العقود تُعتبر مراحل متعاقبة لعقد واحد؛ وإذا مر عام على القسمة دون أن يرفع الشريك دعوى الغبن التي محلها القسمة لم تقبل دعواه، وذلك بغض النظر عن علمه أو عدم علمه، وتُرفع الدعوى أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل القسمة<sup>(43)</sup>.

وتُرفع دعوى الغبن من المدعي الذي لحقه الغبن، وإذا لحق الغبن بعض الشركاء دون البعض الآخر، فلا يستطيع رفع الدعوى إلا الشركاء الذين لحقهم الغبن؛ والحق في رفع دعوى الغبن ينتقل إلى الخلف العام والخاص، وعليه فإنه يجوز للورثة بعد موت الشريك المغبون رفع دعوى الغبن والسير فيها؛ كما يجوز لدائني الشريك المغبون رفع

الدعوى باسم مديريهم طبقاً للقواعد العامة، من خلال الدعوى غير المباشرة<sup>(44)</sup>؛ أما المدعى عليهم فهم سائر الشركاء المتقاسمين.

والشريك المدعي في دعوى الغبن هو الذي يقع عليه عبء إثبات الغبن، الذي له الإثبات بكافة الطرق، لأن محل الإثبات واقعة مادية، وفي الغالب يُعَيَّن القاضي خبيراً لتقدير العقار الشائع محل القسمة، وتقدير الجزء الذي آل إلى المدعي وقت القسمة ومن خلال المقارنة بين القيمتين يمكن معرفة ما إذ كان المدعي قد لحقه غبن يزيد عن الخمس (5/1).

ويجب شهر عريضة دعوى الغبن لأنها دعوى عقارية، وذلك طبقاً للمادة 86 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>(45)</sup>، التي تنص على أنه: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً، طبقاً للمادة 114 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/01/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري"؛ والعلّة في اشتراط شهر دعوى الغبن هو إعلام الغير بأن العقار محل نزاع.

### ثالثاً- آثار نقض عقد قسمة الشيوع العقاري للغبن:

متى تحقق الغبن في عقد قسمة الشيوع العقاري ورفع الشريك المغبون دعوى لنقضه نتيجة ذلك، واستطاع إثبات وجود غبن يزيد عن الخمس (5/1)، كان له هدم العقد والحكم له ببطلانه، وليس للقاضي سلطة التقدير في الحكم أو عدم الحكم بالإبطال، ويترتب عن الحكم ببطلان عقد القسمة اعتباره كأن لم يكن، وتعود حالة الشيوع التي كانت قد زالت<sup>(46)</sup>.

وعليه فإنه يمكن لكل شريك من الشركاء سواء كان الشريك المغبون الذي أبطلت القسمة من أجله أو شريك آخر طلب إجراء القسمة من جديد، وذلك من خلال إبرام عقد قسمة جديد، الذي يمكن الطعن فيه هو كذلك بالغبن متى تحقق؛ أو من خلال تدخّل القاضي وإجراء القسمة قضائياً، التي لا يمكن الطعن فيها بالغبن، لأنها قسمة محاطة بكافة الضمانات التي تسمح بأن يأخذ كل شريك حصته على أكمل وجه<sup>(47)</sup>.

ومتى حكم بنقض القسمة أُعتبر العقد كأن لم يتم منذ البداية، وعاد الشركاء إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرامه؛ ولما كان للإبطال أثرا رجعيا، فإنه يترتب عنه سقوط كافة التصرفات التي قام بها الشركاء في الأجزاء المفترزة التي آلت إليهم نتيجة القسمة، وتعود هذه الأجزاء خالية من الحقوق التي قد يكون الشركاء رتبوها للغير<sup>(48)</sup>.

وللشركاء المتقاسمين وقف سير الدعوى، وتفاذي إعادة القسمة من جديد، من خلال عرض تكملة حصة الشريك المغبون ورفع الغبن عنه، طبقا لما جاء في المادة 2/732 ق.م التي تنصّ على أنه: "... وللمدعى عليه أن يوقف سيرها ويمنع القسمة من جديد إذا أكمل للمدعي نقدا أو عينا ما نقص من حصته؛ وعرض إكمال ما نقص من حصة الشريك، وإعطائه ما يجعل قيمة نصيبه في القسمة يعادل حصته الشائعة"<sup>(49)</sup>، يجعل الغبن في عقد قسمة الشيوع يختلف عن الغبن للاستغلال وعن الغبن في عقد بيع العقار.

ففي الغبن للاستغلال إضافة لإمكانية الشريك المغبون طلب إبطال العقد، له طلب إنقاص التزاماته، وليس من ضروري أن يكون الإنقاص لدرجة رفع الغبن كليا بل يكفي رفع الغبن الفاحش فقط، وحتى في حالة عرض المدعى عليه على القاضي ما يراه كافيا لرفع الغبن، لا يُشترط في عرضه أن يجعل التزاماته متعادلة مع التزامات المتعاقد المغبون أو التزامات هذا الأخير متعادلة مع الفائدة التي يحصل عليها، بل يكفي أن يحد من الغبن الفاحش وينقص منه<sup>(50)</sup>، وذلك طبقا للمادة 90 ق.م التي من بين ما جاء فيها: "...جواز للقاضي بناء على طلب المتعاقد المغبون أن يُبطل العقد أو يُنقص التزامات هذا المتعاقد... ويجوز في عقود المعاوضة أن يتوقى الطرف الآخر دعوى الإبطال إذا عرض ما يراه القاضي كافيا لرفع الغبن".

كما أنه في عقد بيع العقار لا يتم رفع الغبن كليا عن البائع، بل يكفي رفع الغبن الفاحش عنه، من خلال تكملة الثمن إلى أربعة أخماس (5/4) ثمن المثل، وذلك طبقا لما جاء في المادة 1/358 ق.م التي تنصّ على أنه: "إذا بيع عقار بغير يزيد عن خمس (5/1) فللبائع الحق في طلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس (5/4) ثمن المثل".

والسبب في اشتراط المشرع أن يتم رفع الغبن بتاتا في عقد القسمة، وإعطاء الشريك المغبون حصته كاملة، هو أن عقد القسمة يقوم على أساس المساواة بين المتقاسمين فإذا اختلفت هذه المساواة اختلف العقد، وإن كان المشرع قد تسامح في الغبن في بداية الأمر واشتراط لنقض القسمة بسببه أن يزيد عن الخمس (5/1)، إلا أنه عاد وتشدّد في ضرورة إكمال نصيب الشريك بما يساوي حصته تماما عند رفع دعوى الغبن، ولم يكتفي بتكملة الحصة إلى أربعة أخماس (5/4) كما في عقد بيع العقار، أو رفع الغبن الفاحش في الغبن للاستغلال<sup>(51)</sup>.

وإكمال حصة المدعي في دعوى الغبن قد يكون نقدا من خلال دفع مبلغا من المال يساوي ما نقص من حصته، كما قد يكون عينا من خلال تقديم جزء من العقار الشائع المقسوم يُكَمَّل الحصة، وللمدعي عليه الخيار بين الدفع نقدا أو عينا<sup>(52)</sup>. ونشير في الأخير إلى أنه في حالة تعدد المدعي عليهم وجب إجماعهم على إكمال حصة الشريك المغبون؛ فإن اجمعوا على الإكمال ولكن اختلفوا في الطريقة فصل القاضي في ذلك؛ أما إذا لم يتفقوا التزم الشركاء الموافقون على الإكمال فقط، ولا يجوز لهم الرجوع على باقي الشركاء غير الموافقين؛ كما يجوز لدائني المدعي عليهم التدخل في الدعوى وعرض تكملة الحصة نيابة عن دائبيهم<sup>(53)</sup>.

### خاتمة:

ختاما نقول أنه مع ازدياد حالات إبرام عقد قسمة الشيوع العقاري، تبعا لازدياد حالات الشيوع-بسبب الميراث- وكثرة الطعن فيه بالغبن، تتضح أهمية البحث والنتائج المتوصل إليها والتوصيات المرفقة:

عقد قسمة الشيوع العقاري عقد كسائر العقود، أطرافه الشركاء المشتاعين ومحلّه العقار الشائع، تسري عليه الأحكام العامة للعقود ما لم تتعارض مع طبيعته؛ ويتجسد في اتفاق جميع الشركاء المالكين في الشيوع على قسمة العقار الشائع بينهم دون اللجوء إلى القضاء.

عقد قسمة الشيوع العقاري عقد شكلي لازم؛ حضى فيه الشريك ناقص الأهلية بحماية خاصة تتجسد في ضرورة إتباع إجراءات معينة، التي تتمثل في ضرورة الحصول على إذن مسبق من القاضي من أجل الإبرام، وفي المصادقة على العقد بعد الإبرام.





عقد قسمة الشيوغ العقاري الهدف منه هو اختصاص كل شريك من الشركاء بجزء مفرز من العقار الشائع يساوي حصته الشائعة فيه وذلك بعد مسح العقار الشائع وفرز للحصص وتوزيعها.

ويتسم الغبن في عقد قسمة الشيوغ العقاري بطابع خاص، تبعا للطابع الخاص الذي يقوم عليه العقد وهو المساواة، الأمر الذي جعل المشرع يُفرد له نصا خاصا ضمن نصوص الملكية الشائعة.

الغبن في عقد قسمة الشيوغ العقاري متى تحقق كان عيبا كافيا في ذاته لنقض العقد، دون الحاجة إلى اقترانه بنية الاستغلال أو الطيش، ومتى تم إثباته حكم بإبطال عقد القسمة وارجاع المتقاسمين لحالة الشيوغ، مع إعطاء فرصة للمتقاسمين توقي الابطال من خلال عرض تكملة حصة الشريك المغبون.

يختلف الطعن بالغبن في عقد قسمة الشيوغ العقاري في أغلب أحكامه عن كل من الطعن بالغبن للاستغلال والطعن بالغبن في عقد بيع العقار، لاسيما من حيث تحققه والدعوى التي ترفع بصدده والآثار التي تترتب عنه.

إن المعالجة التشريعية لموضوع عقد قسمة الشيوغ العقاري والطعن فيه بالغبن كانت جد موفقة، حيث اتضح من خلال هذا البحث أنه قد تمت معالجة كل الجزئيات المهمة؛ مع الملاحظة أن تحديد مقدار الغبن في المادة 732 ق.م بما يزيد عن الخمس (5/1) فكرة غير سديدة، لأنها تؤدي إلى إجحاف في حق الشريك المغبون في ظل ارتفاع قيمة العقار، لذلك يدعوا الباحث إلى ضرورة تعديل المادة، والنص فيها على ترك مسألة تقدير الغبن للقاضي الناظر في دعوى القسمة، الذي له في سبيل ذلك الاستعانة بخبير.

### الهوامش والمراجع:

(1) - محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء في القانون المدني، حق الملكية، (د.ط)، دار محمود، مصر، 2005، ص162.

(2) - محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، ط2، دار الثقافة، الأردن، 1997، ص135.

- (3)- محمد عبد الرحمن الضوييني، أحكام القسمة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، ط1، دار الفكر الجامعي، مصر، 2001، ص26.
- (4)- الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
- (5)- عبد المجيد رحابي، أحكام قسمة الملكية الشائعة في النظام القانوني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر (باتنة)، كلية الحقوق، 2009، ص35.
- (6)- القرار رقم 231832 المؤرخ في 18/06/2002. المحكمة العليا، المجلة القضائية، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء 1، سنة 2004، ص268. والقرار رقم 198689 المؤرخ في 31/05/2000. المحكمة العليا، المجلة القضائية، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء 1، سنة 2004، ص283.
- (7)- مريم تومي، قسمة المال الشائع في القانون المدني الجزائري، التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، عدد 45، مارس 2016، ص129.
- (8)- محمد عزمي البكري، قسمة المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيب، ط9، دار محمود، مصر، 2003، ص38.
- (9)- محمد عبد الرحمن الضوييني، أحكام القسمة في الفقه الإسلامي والقانون المدني، مرجع سابق، صص 99-102.
- (10)- عمي السعيد عبد الوهاب، القسمة الرضائية في العقار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق، 2013-2014، ص15.
- (11)- سفيان فلاح، قسمة المال المشاع، أطروحة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون مدني معمق، جامعة عبد الحميد بن باديس (مستغانم)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018-2019، ص13.
- (12)- عمي سعيد عبد الوهاب، القسمة الرضائية في العقار، مرجع سابق، ص19.
- (13)- قانون 11/84 المؤرخ في 09 يونيو 1989، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية عدد 24، المؤرخة في 12 يونيو 1989.
- (14)- قانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخ في 22 أبريل 2008.
- (15)- يمينة عقبي، قسمة العقار الشائع بين أحكام القانون المدني والشريعة الإسلامية، أطروحة الدكتوراه في الطور الثالث، تخصص قانون، فرع قانون خاص أساسي، جامعة جيلالي ليابس (سيدي بلعباس)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2020-2021، ص29.
- (16)- القرار رقم 84551 المؤرخ في 22/12/1992. المحكمة العليا، المجلة القضائية، غرفة الأحوال الشخصية، العدد الأول، سنة 1995، ص117.
- (17)- المحكمة العليا، المجلة القضائية، الغرفة العقارية، عدد 02، سنة 2015، ص152.

- (18) - القرار رقم 14655 المؤرخ في 12/09/2007، المحكمة العليا، المجلة القضائية، الغرفة العقارية، عدد 01، سنة 2008، ص 213. والقرار 224884 المؤرخ في 17/05/2001. المحكمة العليا، عدد 02، سنة 2001، ص 129.
- (19) - الأمر 105/76 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81، الصادر في 18 ديسمبر 1977.
- (20) - الأمر 74/76 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.
- (21) - المحكمة العليا، المجلة القضائية، الغرفة المدنية، عدد 01، سنة 2014، ص 356.
- (22) - عمي سعيد عبد الوهاب، القسمة الرضائية في العقار، مرجع سابق، ص 61.
- (23) - محمد عبد الرحمان الضويوني، أحكام القسمة في الفقه الإسلامي والقانون المدني، مرجع سابق، ص 362.
- (24) - عمي سعيد عبد الوهاب، القسمة الرضائية في العقار، مرجع سابق، ص 63.
- (25) - المحكمة العليا، المجلة القضائية، الغرفة العقارية، عدد 01، سنة 2006، ص 410.
- (26) - القرار 1511301 المؤرخ في 25/03/1998، المحكمة العليا، المجلة القضائية، الغرفة العقارية، عدد 02، سنة 1998، ص 28.
- (27) - يمينة عقبي، قسمة العقار الشائع بين أحكام القانون المدني والتشريعة الإسلامية، مرجع سابق، ص 258.
- (28) - محمد عزمي البكري، قسمة المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيد، مرجع سابق، ص 87.
- (29) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، (د.ط)، دار إحياء التراث العربي، لبنان، (د.ت)، ص 901.
- (30) - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد والإدارة المنفردة، ط 4، دار الهدى، الجزائر، 2007-2008، ص 129.
- (31) - سفيان فلاح، قسمة المال المشاع، مرجع سابق، ص 108.
- (32) - المحكمة العليا، المجلة القضائية، الغرفة المدنية، عدد 02، سنة 2009، ص 137.
- (33) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء 8، حق الملكية، مرجع سابق، ص 904-905.
- (34) - عبد المجيد رحابي، أحكام قسمة الملكية الشائعة في النظام القانوني الجزائري، مرجع سابق، ص 196.
- (35) - محمد عزمي البكري، قسمة المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيد، مرجع سابق، ص 93.
- (36) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء 8، حق الملكية، مرجع سابق، ص 903.

- (37) - يمينة عقبي، قسمه العقار الشائع بين أحكام القانون المدني والشريعة الإسلامية، مرجع سابق، ص262.
- (38) - محمد عزمي البكري، قسمه المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيب، مرجع سابق، ص93.
- (39) - القرار رقم 196366 المؤرخ في 2000/7/26. المحكمة العليا، المجلة القضائية، الاجتهاد القضائي للفرقة العقارية، الجزء الأول، سنة 2004، ص279.
- (40) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء 8، حق الملكية، مرجع سابق، ص906.
- (41) - أحمد عيسى، الحماية القانونية لحقوق القصر في التصرفات الواردة على المال الشائع في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، جامعة سعد دحلب (البلدية)، كلية الحقوق، 2011، ص159.
- (42) - محمد عزمي البكري، قسمه المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيب، مرجع سابق، ص93.
- (43) - عمي سعيد عبد الوهاب، القسمه الرضائية في العقار، مرجع سابق، ص106.
- (44) - عبد المجيد رحابي، أحكام قسمه الملكية الشائعة في النظام القانوني الجزائري، مرجع سابق، ص200.
- (45) - المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976.
- (46) - محمد عزمي البكري، قسمه المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيب، مرجع سابق، ص96.
- (47) - سفيان فلاح، قسمه المال المشاع، مرجع سابق، ص123.
- (48) - أحمد عيسى، الحماية القانونية لحقوق القصر في التصرفات الواردة على المال الشائع في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص160.
- (49) - يمينة عقبي، قسمه العقار الشائع بين أحكام القانون المدني والشريعة الإسلامية، مرجع سابق، ص262-263.
- (50) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء 8، حق الملكية، مرجع سابق، ص908.
- (51) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء 8، حق الملكية، المرجع السابق، ص908.
- (52) - يمينة عقبي، قسمه العقار الشائع بين أحكام القانون المدني والشريعة الإسلامية، مرجع سابق، ص262-263.
- (53) - محمد عزمي البكري، قسمه المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيب، مرجع سابق، ص99.