

قسمة المنافع بين مبدأ الانتفاع وحرية الانتهاء

The division of benefits between the principle of usufruct and freedom of completion

لحل حمزة

أمنية لحول ♦

كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر السيادة و العولمة،
جامعة يحي فارس بالمدينة / الجزائر
hamza.lahoual@univ-tiaret.dz

كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر السيادة و العولمة،
جامعة يحي فارس بالمدينة / الجزائر
lahoualamina17@gmail.com

تاريخ النشر: 2024/12/18

تاريخ القبول: 2024/12/16

تاريخ الإرسال: 2022/01/31

الملخص:

الشيوع حالة معقدة من الملكية تحتدم فيها حقوق الشركاء على نفس المال الشائع، والتي تكون لأكثر من شخص، بشرط عدم تعيين الأنصبة ماديا، لكن تحدد الحصص في المال الشائع تحديدا معنويا ، مما يجعلها حال غير مرغوب فيه، مآلها ملكية مفرزة، تتم عن طريق القسمة النهائية التي تتم بها، ومن بين هاته الأخيرة قسمة المنافع لتنظيم المال الشائع، فارتسمت بطريقتين، طريق نهج الرضائية والاتفاقية، وجوهرها التراضي بين الشركاء في الخروج من الشيوع، وطريق ثان قرع أبواب المحاكم ليتصف بالقضائية

الكلمات المفتاحية: القسمة نهائية بصفة رضائية، قسمة نهائية بصفة قضائية ، المال الشائع، قسمة المنافع، المهايأة المكانية .

Abstract:

Communism is a complex state of ownership in which the rights of the partners over the same common property Which is for more than one person Provided that the shares are not set financially, but the shares in the common money are specified in a moral definition Which makes it an undesirable state It is done through the final division in which it is carried out, and among this last is the division of benefits to organize common money, The path of the consensual approach and the agreement, and its essence is the consensual agreement between the partners in exiting the common, and a second way is knocking on the doors of the courts to be characterized by the judicial

Keywords: Division is final by consensual, final division by judicial, common money, division of benefits, spatial suitability.

مقدمة:

يسعى الإنسان بطبيعته، إلى الملكية التامة المفزة، والتي تمكنه من الاستعمال والاستغلال والتصرف فيها، فمن خصائصها وحدة تلك الملكية، فالمالك وحده هو الذي ييسط يده على ملكه دون غيره، وهو الذي يتحمل مصاريف وتكاليف صيافته وحفظه، وهو الوحيد الذي سيدافع عن ذلك الملك، إن شابه نزاع بينه وبين الغير، والأصل في الملكية كونها فردية وهي الغالبة على صور الملكية، وإلى جانبها نجد أنواعا متعددة و مختلفة من الملكية، كل واحدة تتميز عن الأخرى بمميزات وخصائص عديدة، فمنها الملكية الشائعة والتي تعتبر نقيض الملكية المفزة، حيث لا يمكن تصور ملكية شائعة بدون تعدد عدد ملاكها، فقد يكون عدد الملاك اثنان أو ثلاثة أو أكثر من ذلك، كما أن الصعوبات التي تتخلل إدارة والتصرف في المال الشائع جعل المشرع يضع تنظيما قانونيا للملكية الشائعة، تبني على عدم استغلال الشركاء على الشيوع في ملكيتهم للمال بشكل مستقل، وحدد فيه أحكام إدارة المال الشائع والتصرف فيه، ولقد نظم المشرع الجزائري الملكية الشائعة في الباب الأول، من القسم الرابع، من الكتاب الثالث، من القانون المدني الجزائري .

وعلى إثر كثير من النزاعات بين الملاك في الملكية الجماعية، وقيود الاستغلال الناتجة عن الشيوع، فقد دعت الضرورة، المشرع إلى اعتباره وضعيا يخالف الأصل، الذي يقوم على وحدة المالك، واستثنائه بغير قيود على ملكيته، لذلك فإنه ينظر إليه كوضع مؤقت لا يدوم، بل يتحول إلى ملكية مفزة، حيث يتم غالبا عن طريق القسمة، وعلى ذلك فإننا سنقسم هذا موضوعنا إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول، مفهوم الملكية الشائعة، والمبحث الثاني، الانتفاع بالمال الشائع على أساس قسمة المنافع

1- الملكية الشائعة

تعد الملكية الشائعة من صور الملكية المشتركة، باعتبارها وضع مؤقت غير مرغوب فيه، فهو ينشئ صعوبات تكون عائقا في استغلال المال الشائع، فينظر إلى الملكية الشائعة باعتبارها وضع مؤقت، لا يدوم ولا يستمر، بل يتحول إلى ملكية مفزة عن طريق القسمة فهو حالة استثنائية، بخلاف الأصل .

و بناء على ما ذكرناه سالفًا، قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، تناولنا في المطلب الأول التعريف بالملكية الشائعة، أما المطلب الثاني فدرسنا فيه إدارة المال الشائع والتصرف فيه .

1.1- مفهوم الشيوع

الشيوع هو حالة قانونية مؤقتة تنشأ عن تعدد أصحاب الحق العيني، فهو لا يقتصر- على حق الملكية كأصل، بل يتعدى إلى الحقوق العينية الأخرى كاستثناء .

أمانة لحول، حمزة لحول

التعريف بالملكية الشائعة: هي من صور الملكية الخاصة، بحيث تخص شيئاً معيناً بذاته، ويكون لأكثر من شخص، مع عدم تعيين الأنصبة مادياً، لكن تحدد الحصة في الملك الشائع تحديداً معنوياً، فجوهر الشيوع هو التعدد في ملكية الشيء الواحد، يتحدد بسهم جار في الشيوع، والذي يتمثل في كسر حسابي كالنصف أو الربع أو السدس¹.

التعريف اللغوي: شاع الشيب شيعا وشيعا وشيعانا وشيوعا وشيوعية ومشيعا، أي ظهر وتفرق، وشاع الخبر فهو شائع، أي انتشر- وافترق، وقولهم هذا خبر شائع وقد شاع في الناس، معناه اتصل بكل أحد فاستوى علم الناس به، والشاعة هي الأخبار المنتشرة، وأشعت المال بين القوم، إذا فرقته فيهم، ويقال نصيب فلان شائع في جميع هذه الدار و مشاع فيها أي ليس بمقسوم ولا معزول، قال الأزهري: إذا كان في جميع الدار فاتصل كل جزء منه بكل جزء منها، قال أبو سعيد: هما متشايعان ومشتاعان في دار أو أرض إذا كانا شريكين فيها وهم شيعاء فيها، وكل واحد منهم شيع لصاحبه، وهذه الدار شائعة بينهم أي مشاعة، وكل شيء يكون به تمام الشيء أو زيادته، فهو شيعاء له².

التعريف الاصطلاحي: إن حق الملكية على الشياع، تخول للمالكين المشتركين في العين الشائعة حق التمتع والتصرف فيها متعددين فيما بينهم على سبيل الشيوع "وهو ما نص عليها المشرع الجزائري في المادة من القانون المدني، والتي تنص: "إذا ملك اثنان أو أكثر، شيئاً وكانت حصة كل منهم غير مفزعة، فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصة متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك".

من خلال ما تطرقنا إليه، تتميز الملكية الشائعة بعدة خصائص تتمثل في ما يلي:

- 1- تشبه حالة الشياع الواقعة بين مجموعة من المالكين للمال الشائع، بالملكية المشتركة.
- 2/ تتوافر الملكية الشائعة بتوافر الملاك للمال الشائع، بحيث تكون الحصة الشائعة لكل شريك منتشرة على كامل المال الشائع³.
- 3/ تعيين حصص الشركاء عند بدء الشيوع "كل شريك يملك حصته ملكاً تاماً"⁴.

4/ تعيين الحصة الشائعة تعييناً معنوياً، لكن لا تحدد وإلا أصبحت مفزعة وبالتالي الخروج من حالة الشياع⁵، فكل شريك يملك في المال الشائع حصة شائعة يرمز إليها بنسبة حسابية كالثلث أو السدس على سبيل المثال.

¹ أنور العمروسي، التعليق على نصوص القانون المدني، الجزء الرابع، المجلد الأول في حق الملكية والشيوع والقسمة، الطبعة الأولى 1993، ص 234

² ابن منظور، لسان العرب، الجزء الثامن، دار المعارف، القاهرة ص 191.

³ المادة 713 من الأمر رقم المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 لستمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم إلى غاية القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007.

⁴ المادة 714 من القانون المدني الجزائري

⁵ إدريس الفاخوري شرح مدونة الحقوق العينية وفق القانون رقم 93-08، الطبعة 2013. ص 62

قسمة المنافع بين مبدأ الانتفاع وحرية الانتهاء

أنواع حق الملكية الشائعة وطبيعتها القانونية و مصدر نشوئها: لقد حدد المشرع الجزائري أنواع حق الملكية الشائعة، فذكر منها حق الملكية الشائعة الاختياري، و حق الملكية الشائعة الإجباري، مستندا في ذلك على الغرض الذي أعد له المال الشائع .

حق الملكية الشائعة الإجباري : ألزم المشرع الجزائري الشركاء في المال الشائع، بعدم جواز طلب قسمة هذا الأخير، وبالتالي إزالة حالة الشيوع، ومنه بقاءه بصورة دائمة على الشيوع، وفي الغرض الذي أعد له، وقد نص صراحة على ذلك في المادة 737 من القانون المدني " ليس للشركاء...أن يطلبوا قسمته...يبقى دائما على الشيوع"، كما ألزم الشريك عدم طلب قسمته، وإن كان قابلا للقسمة أو يبيعه، وذلك بسبب الغرض الذي أعدله ¹ وقد نص المشرع العراقي عليه في القانون المدني على ذلك في المواد 1082-1097، وكذلك نص عليه المشرع المصري في القانون المدني المادة 850.

حق الملكية الشائعة الاختياري : لقد أجاز المشرع الجزائري للشريك في الشيوع، بقسمة المال الشائع، ما لم يكن مجبرا على البقاء، بمقتضى نص أو اتفاق، على عدم طلب قسمة المال الشائع، خلال مدة الاتفاق، والمتمثلة في خمس سنوات، وتجاوز هاته الأخيرة، ينفذ الاتفاق في حق الشريك وفي حق من يخلفه، وهذا ما نص عليه صراحة في "المادة 2/222 من القانون المدني الجزائري"، وقد نص المشرع العراقي في القانون المدني على ذلك في المادة 1070، أما في حالة اختلاف الشركاء في اقتسام المال الشائع، وجب على من يريد الخروج من حالة الشيوع، اللجوء إلى القضاء برفع دعوى على باقي الشركاء "المادة 724 من القانون المدني الجزائري"، ويكون ذلك في محكمة موطن² العقار الشائع، وبالتالي قسمته إذا كان قابلا للقسمة، أو يبيعه بالمزاد العلني إن تعذرت قسمته.

الطبيعة القانونية للملكية الشائعة ومصدر نشوئها : حق الملكية الشائعة، هو استثناء عن الأصل، فهو حالة قانونية مؤقتة، تنشأ عن تعدد أصحاب الحق العيني، آل إليهم بأحد أسباب كسب الملكية بوجه عام، وتحسب حصص الشركاء متساوية، إن لم يقيم الدليل على غير ذلك .

الطبيعة القانونية للملكية الشائعة: الملكية الشائعة هي حق ملكية تامة، مثل نظيرتها الملكية المفردة، فهي تخول لملكها، حق التصرف و الاستعمال و الاستغلال بحصته، في المال الشائع، ودون حصوله على إذن مسبق من باقي الشركاء، وظهر ذلك جليا من خلال نص المادة 713 من القانون المدني الجزائري .ويرى الأستاذ الدكتور السنهوري عبد الرزاق "الملكية إما تكون ملكية فردية، أو ملكية جماعية، والملكية الفردية إما تكون مفردة أو شائعة، ومن ثم تكون الملكية الشائعة هي حق ملكية حقيقية، كما هي أحد نوعي الملكية الفردية"³

¹ غزوان محمود غناوي، إزالة الشيوع، العقارات، الطبعة الأولى، المكتبة القانونية ببغداد، 2013 ص 21

² المادة 40 قانون 09-08 المؤرخ في 2008/02/28، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

³ السنهوري عبد الرزاق، السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، سنة 2000. الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، ص 800

أمينة لحول، حمزة لحول

مصدر نشوء الملكية الشائعة: إن السبب في نشأة حالة الشيوخ، في مال معين بين عدة مالكين، يرجع إلى مصادر نشأة الملكية بوجه عام، سواء عن طريق التصرفات القانونية التي يقدم الشخص علي إبرامها، وهذه التصرفات قد تكون بإرادة الإنسان المنفردة ممثلة في الهبة والوصية "العقد الملزم لجانب واحد"، أو عن طريق الرضائية ممثلة في البيع "العقد شريعة المتعاقدين"، أو عن طريق مصدر آخر ممثل في الواقعة المادية، فالميراث يعد السبب الرئيسي في نشوئه. بالإضافة إلى مصدر استثنائي وهو استمرارية حالة الشيوخ عن طريق حكم قضائي، كما في التشريع الفرنسي حيث يجوز في بعض الحالات الخاصة إبقاء الشيوخ، بقرار يتخذه قاضي الصلح بناء على طلب المعني بالأمر¹

2.1- إدارة المال الشائع والتصرف فيه

تعد إدارة المال الشائع، من حق الشركاء مجتمعين، أما إذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين، عد وكلا عنهم، ما لم يوجد اتفاق بخلاف ذلك، كما يمكن للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، أن يقرروا التصرف فيه، وذلك بالاستناد إلى أسباب قوية .

إدارة المال الشائع : أما بخصوص إدارة المال الشائع فهي من حق الشركاء مجتمعين، إلا إذا اتفقوا على توكيل أحدهم، بأن يقوم بحفظ وصيانة وإدارة المال الشائع، فالانتفاع يرتبط بحسن إدارة المال الشائع، فهو لا يشير مشكلة، إذا ما اتفق جميع الشركاء مشتركين على إدارته²، والتي تنص: " تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين..." وقد يوكلا أحدهم صراحة أو ضمنا لإدارته، أو يعينوا مديرا على المال ليتولى هو هذا الشأن بمقابل أو بدونه، سواء منهم، أو من الغير، ولكن قد يتعذر الحصول على موافقة الشركاء من أجل القيام بعمل من أعمال الإدارة، لذلك نجد أن المشرع الجزائري قد وضع قواعد خاصة، تطبق حسب تعلق الأمر بأعمال الإدارة المعتادة أو الأعمال غير المعتادة .

أعمال الإدارة المعتادة: تعتبر أعمال الإدارة العادية، هي تلك الأعمال التي يقوم بها أحد الشركاء و المتوافقة مع طبيعة المال الشائع ودون المساس بجوهره، وفي الغرض الذي أعد له المال الشائع، كالإيجار أو الزراعة على سبيل المثال، و على هذا الخصوص إن قرارات أغلبية المالكين على الشيوخ ملزمة للأقلية فيما يتعلق بإدارة المال الشائع و الانتفاع به، بشرط أن يكون لهذه الأغلبية ثلاثة أرباع هذا المال، وهو ما ورد في المادة 716 من القانون المدني الجزائري والتي تنص: " يكون ملزما للجميع كل ما يستقر عليه رأي أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة على أساس قيمة الأنصبه"، وقد اعتبر الاجتهاد أن صاحب هذه الأغلبية، قد يكون شريكا واحدا، فيكون له حق الإدارة منفردا .

¹ مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري و الحقوق العينية الأصلية و التبعية في التشريع المغرب مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري و الحقوق العينية الأصلية و التبعية في التشريع المغربي، الطبعة الثانية، 1987، ص 343 .

² المادة 715 من القانون المدني الجزائري

قسمة المنافع بين مبدأ الانتفاع وحرية الانتهاء

فإذا لم تصل الأغلبية إلى ثلاثة أرباع، جاز للمالكين أن يلجؤوا للمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء، وتقرر ما تراه مناسبا لمصالحهم جميعا، كما جاء في نفس المادة السابقة الذكر "فإن لم توجد أغلبية فللمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء، أن تتخذ التدابير اللازمة، ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع".

كما يمكن للأغلبية أن يعينوا مديرا، يتولى إدارة المال الشائع، ولحسن الانتفاع بالمال الشائع وضع نظام يسري على خلف المالكين على الشيوع، سواء أكان الخلف عاما أو خاصا، كما جاء في نفس المادة السابقة الذكر "وللأغلبية أيضا أن تختار مديرا، كما لها أن تضع للإدارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاما يسري حتى على خلفاء الشركاء جميعا، سواء أكان الخلف عاما أو خاصا".

أنه عند تولي أحد الشركاء الإدارة، وذلك و يؤكد المشرع الجزائري في الفقرة الأخيرة من هاته المادة السالفة الذكر، دون اعتراض من الباقين، عد وكلا عنهم .

من خلال هذا النص يتضح أن أعمال الإدارة المعتادة يتم تنفيذها إذا ما صادق عليها أغلبية المالكين بشرط أن تكون لهذه الأغلبية ثلاثة أرباع من المال الشائع و لو عارض الباقون ، و إذا لم تتوفر الأغلبية المنصوص عليها في هاته المادة السالفة الذكر، يمكن رفع الطلب إلى القضاء من أجل فض النزاع و الحد من الخلاف، إما بتعيين مدير لهذا المال الشائع أو الأمر بقسمته .

أعمال الإدارة غير المعتادة : تعني الإدارة غير المعتادة، هي تلك الأعمال التي تؤدي إلى تغير الغرض الذي أعد من أجله المال الشائع ، بهدف تحسينه و الانتفاع به، كتحويل منزل للسكن إلى فندق أو التي من شأنها المساس بملكية المال كإجارتة لمدة طويلة.

لقد اشترط المشرع الجزائري في مثل هذه الإدارة، أن تكون بموافقة، أغلبية مطلقة تتجاوز ثلاثة أرباع من الحصة الشائعة للقيام بمثل هذه الأعمال، مع إعطاء حق للأقلية للجوء إلى القضاء للاعتراض على قرار الأغلبية في أجل شهرين من يوم إعلامهم و تبليغهم قرار الأغلبية و إلا أصبح القرار ملزما للجميع، إذ تنص المادة 717 من القانون المدني الجزائري: "لشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال...على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقي الشركاء ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان، وللمحكمة عند الرجوع إليها ... أن تقرر مع هذا كل ما تراه مناسبا من التدابير " وهو ما يتطابق مع وجهة نظر التشريع المصري .

حفظ الشيء الشائع: يقع حفظ المال الشائع على عاتق كل شريك في الملكية الشائعة، وهو التزام كل واحد منهم بأن يحافظ على المال الشائع، وذلك ببذل عناية الرجل الحرص، وهو مسؤول، فمسؤولية قائمة عن الأضرار الناشئة عن انتفاء هذه العناية .

لم يحصر المشرع الأعمال التي تستلزم المحافظة على المال الشائع، بل وضعها في مرتبة الأشياء الخاصة بالشريك على الشيوع ، سواء أكانت هذه الأعمال أعمالا مادية كما هو الحال مثلا في ترميم عقار مشترك وإصلاح

أمانة لحول، حمزة لحول

الأضرار اللاحقة به، أو كانت أعمال قانونية كرفع الدعوى ضد الغير الذي تسبب في إلحاق الضرر بالمال الشائع، أو قطع التقادم المكسب، وما شابه ذلك .

إن الشريك لا يحتاج في ذلك، الحصول على إذن أو وكالة من بقية شركائه للقيام بهذه الأعمال، وقد نص المشرع عليه صراحة في، المادة 718 من القانون المدني الجزائري، والتي تنص: " لكل شريك في الشيوخ الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء " .

وما تجد الإشارة إليه أن المشرع أعطى الحق للشريك، في أن يجبر باقي المالكين على أداء النفقات، كل بقدر حصته وقد نص المشرع عليه صراحة في، المادة 719 من القانون السالف الذكر، والتي تنص: " يتحمل جميع الشركاء، كل بقدر حصته، نفقات إدارة المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف ... "

التصرف القانوني في المال الشائع: يقصد بالتصرف القانوني وجود إرادة محضة، من الأطراف متجهة إلى إحداث أثر قانوني، سواء كان هذا الأثر إنشاء التزام أو نقله أو تعديله أو إنهائه، والإرادتين تلعبان دورا جوهريا في التصرف القانوني، فهما يتفق الأطراف على إنشاء حق أو نقله أو تعديله أو إنهائه .

وبهذا يكون التصرف القانوني يتميز عن الواقعة القانونية، إذ لا وجود للإرادة، فهذه الأخيرة ليس للأطراف دخل في إنشاء الحق، بينما تكون الإرادة حاضرة وبقوة في التصرف القانوني، وهذا الأخير يمكن تقسيمه إلى قسمين، التصرف القانوني ذو الإرادة المزدوجة، و تتمثل هذه التصرفات في الالتزامات التي تكون قائمة بتدخل أطراف العملية التعاقدية، ويكون عقد البيع الصورة الأبرز و الأوضح للتصرفات القانونية ذات الإرادة المزدوجة، ثم هناك تصرفات ذات الإرادة المنفردة، وهي التصرفات الانفرادية التي تصدر من جانب واحد، حيث يلتزم الشخص نفسه بإرادته، دون أن تقترن هذه الإرادة بإرادة شخص آخر .

تبقى كل من الهبة و الوصية و الوعد بالجائزة، من الصور التي تعبر على هذا النوع من التصرفات، حيث أنها تتركز على جانب واحد، و هو الواهب أو الموصي أو الواعد، دون مراعاة لموقف أو إرادة الطرف الآخر، الذي يستفيد و يغتنم من خلال هذا التصرف .

فمن المتصور أن تنجح الإرادة، بعض الآثار القانونية بالعمل القانوني الصادر من جانب واحد، و تكون سببا لإنشاء الحق أو تعديله و انقضائه .

إن المال الشائع يمكن له أن يتم تعريضه للتصرف القانوني، من طرف الشركاء، سواء بإجماع منهم أو بتصرف أغليتهم أو بتصرف أحدهم في المال الشائع، باختلاف الحالات التي يترتب عليها أحكام متنوعة ومختلفة، تجعل التصرف صحيحا في نطاقه، أو أنه سيترتب عليه إبطال التصرف من طرف الشريك المتضرر، و بناء عليه فإن أحكام التصرف القانوني في الملكية الشائعة له حالات و يمكن إجمالها فيما يلي :

إذا تصرف أحد الشركاء، منفردا في حصته الشائعة أو بعضها، كان تصرفه نافذا في حق بقية الشركاء ما لم يضر بحقوقهم، مع تخويلهم حق الشفعة في الحصة التي فوتت للأجنبي عن الشركاء .

قسمة المنافع بين مبدأ الانتفاع وحرية الانتهاء

إذا تصرف الشريك في الشيء الشائع، كله أو في مقدار شائع، يزيد عن حصته فيه، فإن في تصرفه تفصيلاً، فيكون نافذاً بالنسبة لحصته فيه، باعتباره صادراً عن مالك، و غير نافذ فيما زاد عن هذه الحصة، و بالتالي غير نافذ في حق الشركاء و قابل للإبطال .

إذا تصرف الشريك في جزء مفرز من المال الشائع، بما يعادل حصته بعد القسمة، فلا يخلو أن يكون إما في نصيبه فينفذ البيع الأول و لا يبطل، و إما أن يقع في نصيب شريك آخر، فيعد التصرف وارداً في ملك الغير فلا ينفذ.

2- الانتفاع بالمال الشائع على أساس قسمة المنافع

يحق لكل شريك على الشياخ، استعمال واستغلال العين الشائعة والانتفاع بها، لكن كل حسب حصته، شريطة عدم الإضرار بحقوق سائر الشركاء، فحق الشريك على كامل المال الشائع، ولا يخص جزءاً معين من هذا الانتفاع، أما إدارة المال الشائع، فهي من حق الشركاء مجتمعين، أما إذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين، عد وكلاً عنهم، ما لم يوجد اتفاق بخلاف ذلك، كما يمكن للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، أن يقرروا التصرف فيه، وذلك بالاستناد إلى أسباب قوية .

يعد الانتفاع بالمال الشائع به مباشرة، عن طريق الاستيلاء عليه، أي استعماله فيما أعد له أو استغلاله بالحصول على ثماره و غلاته، فهي تخول للشريك على الشيوخ، سلطتي الاستعمال و الاستغلال، ولمباشرة سلطتي الاستعمال و الاستغلال للمال الشائع، من طرف الشريك على الشياخ، وبالتالي تمكنه من عدم، التعسف في استعمال الحق، و عدم الأضرار بباقي الشركاء، ومنه التقيد بمجموعة من الشروط تتمثل في :

1/ إن حق الشريك يرد على المال الشائع كله، ولا يخص جزءاً معيناً من هذا المال الشائع، وللشركاء الآخرين على الشيوخ، نفس الحقوق، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في القانون المدني "المادة 713" والتي تنص: "...فهو شركاء على الشيوخ وتعتبر الحصص متساوية " .

2/ استعمال الشريك حصته، استعمالاً لا يتنافى مع طبيعة المال الشائع أو مع الغرض الذي أعد له، و هو ما ورد في " المادة 711 من نفس القانون " والتي تنص : "كل شريك في الشيوخ يملك حصته ملكاً تاماً ."

3/ ألا يستعمله استعمالاً يضر بباقي مصالح الشركاء الآخرين، أو أن يترتب على استعماله حرمانهم بدورهم من العين الشائعة، و هو ما ورد في " المادة 711 من نفس القانون " والتي تنص : "... وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء " .

4/ إذا كان المال الشائع غير قابل للقسمة قسمة عينية نهائية، فلا يحق لهم إلا استغلاله، وكل واحد منهم يأخذ نصيبه من الغلة كل بحسب حصته وهو ما ورد في " المادة 733 من نفس القانون " والتي تنص: "ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذي أعد له هذا المال أنه يجب أن يبقى دائماً على الشيوخ " .

1.2- مفهوم قسمة المهايأة المكانية

أما عن الاستعمال والانتفاع الذي لا يقبل المشاركة، فبطبيعة هاته الأعمال أنها تتصف بالاستثنائية بالشيء الشائع، أو أن يختص بجزء مفرز يساوي حصته في المال الشائع، وهو ما يعرف بـ **قسمة المهايأة**، التي تهدف إلى تنظيم الانتفاع بالمال الشائع، فيتمكن الشريك في الملك من قدر من المنافع، تساوي حصته في المال الشائع، مما يساعد على التخلص من إدارة المال الشائع، ودون إنهاء حالة الشيوخ¹

تعريف قسمة المهايأة المكانية

المهايأة في اللغة : تهيأ و هيئ، أي أخذ هيأته، و هيأ الأمر تهيئة، أصلحه، و المهايأة من الهيأة أي الحالة الظاهرية، فهي مفاعلة من الهيأة و التهيؤ تفاعل منها، وهو التواضع على أمر والتواضع به .

و المهايأة كذلك بمعنى الإعداد والتجهيز، أي أن يهيأ الشخص لآخر ما وعده به، يقال هيأ الشيء لصاحبه، أعده و جهزه و أصلحه له، وهي في اللغة أيضا تواضع الشريكان وتراضيا على أمر، ويقال تهايا القوم تهايؤا، من الهيئة، جعلوا لكل واحد هيئة معلومة، والمراد النوبة، فالمهايأة لها معنى المناوبة² و يقصد بالمهايأة القسمة التي ترد على منفعة العين، وليس على العين في حد ذاتها، ويستأثر بموجبها كل شريك في الشيوخ بجزء معين يعادل حصته فيها على سبيل الانتفاع، و ليتيح له حيازة مال مفرز ينفرد بإدارته فيستعمله أو يستغله أو يؤجره لغيره³.

صور قسمة المهايأة، والتي تعد هاته الأخيرة مؤقتة، متمثلة في **قسمة مهايأة مكانية**، وتعرف بأنها اتفاق جميع الملاك المشتاعين لمال واحد على اقتسامه بينهم قسمة منفعة مؤقتة، بحيث يختص كل واحد منهم بمقتضى هذه القسمة بمنفعة جزء من المال الشائع، يوازي حصته نازلا لشركائه الآخرين في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء⁴، وما يستشف مما ذكرناه، أنها قسمة تخص الانتفاع بالمكان في المال الشائع، فهي قسمة مكان مؤقتة، لا قسمة ملك نهائية، بواسطة الشريك في الشيوخ أو بواسطة الغير، وقد نظمها المشرع الجزائري في القانون المدني في المواد من 733 إلى 736، فنص عليها القانون المدني في المادة 733 والتي تنص: " يتفق الشركاء في قسمة المهايأة على أن يختص كل منهم بجزء مفرز يساوي حصته في المال الشائع متنازلا لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء ولا يصح هذا الاتفاق لمدة تزيد عن خمس سنوات"، كما نظم المشرع المصري بدوره قسمة المهايأة في القانون المدني في المواد من 846 إلى 849. أما المشرع العراقي فقد تناولها في المادة 1063 من القانون المدني .

¹ محمد عزمي البكري، قسمة المال الشائع وأحكام دعوى الفرز و التجنيب، الطبعة الثالثة، دار محمود، سنة 1994ص.

² محمد عبد الرحمن الضويبي، مرجع سابق، ص 195

³ أحمد فراج حسين، نظام الإرث في التشريع الإسلامي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الطبعة 2003، ص 278.

⁴ سليم أمين سعد عبد المجيد، سلطات المالك على الشيوخ في استعمال المال الشائع واستغلاله، 2000، ص 94

قسمة المنافع بين مبدأ الانتفاع وحرية الانتهاء

أما فيما يخص المدة القانونية لقسمة المهايأة المكانية، أنه لا يجوز الاتفاق على مدة تزيد عن خمس سنوات، وإنما يجوز تجديد المدة المتفق عليها حين انقضاءها، وأن يتكرر تجديدها متى كانت تزيد على تلك المدة¹، وفي حالة عدم الاتفاق على مدة معينة، أو انتهت الخمس سنين الأولى، ولم يحصل اتفاق جديد، تكون لمدة سنة واحدة تجدد سنوياً إلى أن يعلن أحد الشركاء عدم رغبته في التجديد، ويشترط أن يتم الإعلام قبل انتهاء السنة بثلاثة أشهر، وإذا اتفق الشركاء على مدة تتجاوز خمس سنوات، وجب تخفيضها إلى المدة القانونية، ألا وهي الخمس سنوات²، وفي حالة زادت المدة الخمس سنوات، كان الاتفاق باطلاً، وذلك تطبيقاً للقواعد العامة في القانون المدني³، وهذا البطلان نسبي مقرر لأي من الشركاء، برفع دعوى ضد باقي الشركاء، بأن عقد قسمة المهايأة منتهياً بمدة الخمس سنوات، ومتى قضى - بالإبطال خضعت جميع الأجزاء لقواعد الشيوخ دون قواعد الإيجار، أو رفع دعوى إذ يقوم إعلان صحيفة الدعوى مقام الإخطار، ويترب على ذلك التزام كل شريك بالرفع المستحق عن الجزء الذي يضع يده عليه⁴، وتنتهي القسمة بانتهاء المدة المتفق عليها، ودون حاجة إلى التنبيه، ويمكن أن تتجدد ضمناً، وبشروط العقد المنتهي، عدا المدة، فيسري عليه شروط العقد إلى لم يتفق فيه على هاته الأخيرة، وذلك بالانتفاع بالجزء المفرز الذي أختص به كل شريك⁵ وبوجه عام له أن يستغل ما أختص به مفرزاً من المال الشائع، وأن ينتفع به بنفسه أو بواسطة غيره ولا يحاسبه أحد من الشركاء على إدارته لنصيبه ولا على الغلة والثمار التي حصل عليها، في مقابل أنه هو أيضاً لا يحاسب أحد من الشركاء، على ما أختص به هذا الشريك، وهذه هي المهايأة المكانية⁶.

2.2 مآل قسمة المهايأة المكانية:

قد تتحول قسمة المهايأة المكانية إلى نهائية، في حالة بقاءها مدة أطول، تدوم أكثر من خمسة عشر- سنة، خاصة عند الأسر ذات الأصل الواحد، فيتيحاً الأفراد ويتفقون على تنظيم الانتفاع، كل بجزء معين، لكن الاستثناء أن هذا الأخير ينتقل إلى الخلف العام، وهؤلاء يبقون في الشيوخ، ودون رغبة في الخروج من حالة الشيوخ⁷، لكن في حالة استمرار هاته الأخيرة مدة خمسة عشر سنة، ودون تغيير في مضمونها أو اعتراض

¹ زكي محمود جمال الدين، دروس في الحقوق العينية الأصلية، مطبعة جامعة القاهرة و الكتاب الجامعي، سنة 1976 . ص 119، 120.

² الزريقي جمعة محمود، الحقوق العينية الأصلية والتبعية في التشريع الليبي، الجزء الأول. بدون دار النشر، ص 270

³ زكي محمود جمال الدين، دروس في الحقوق العينية الأصلية، أبو أسعد محمد شنتا، التقنين المدني، الجزء الرابع، دار المطبوعات الجامعية، ص 267، 268

⁴ طلبة أنور، مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها محكمة النقض منذ نشأتها، الجزء التاسع، بدون دار النشر سنة 1931 ص 588

⁵ علي جابر محجوب، حق الملكية في القانون المدني المصري،، دار طيبة للطباعة ص 123

⁶ السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - حق الملكية، ص 816-817.

⁷ أحمد خالدي، القسمة بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للنشر، طبعة 2008، ص 231، 232

أمانة لحول، حمزة لحول

أحد الشركاء، فإنها تصبح قسمة نهائية، واردة على الملكية دون الانتفاع، وتفرز كل حصة، حسب القسمة المكانية الأولى¹ لكن باتفاق جميع الشركاء²

إذا حاز الشريك على الشيوع جزءا مفرزا " المادة 3/733 من القانون المدني الجزائري"، حيازة أصلية غير عارضة، مدة خمسة عشر سنة، تقوم القرينة القانونية إزاء ذلك، والتي بدورها قابلة لإثبات العكس، على أساس أن حيازة الجزء المفرز، تم عن طريق قسمة المهايأة، وبالتالي يعفى المنتفع من إثبات ذلك، فهو أثر كاشف، وهذا المنتفع غير مطالب بإثبات أن حيازته مكتملة الشروط القانونية، وفي المقابل عبء الإثبات عكس ذلك يقع على باقي الشركاء، أي أنها لم تكن على أساس قسمة المهايأة، فقسمة المهايأة المكانية لا تنقض بسبب الغبن، فهي تتم بحكم القانون³ يجب تسجيل عقد قسمة المهايأة المكانية المنصبة على المنفعة بعقار، والتي آلت إلى قسمة ملك نهائية، بعد مضي مدة خمسة عشر سنة، فهي ككل قسمة تسجل، حتى ولو أنها بقوة القانون، لتنتج آثارها بالنسبة للغير، أو بالنسبة للأطراف، من تاريخ التحول، وليس من تاريخ التسجيل، ومنه يجب تسجيل كل قسمة عقارية، سواء بالاتفاق أو بقوة القانون، وتشهر حماية للحقوق، وهو ما استقر عليه القضاء.⁴

إن تحول قسمة المهايأة المكانية إلى قسمة ملك نهائية بقوة القانون، وبالتالي استبعاد القسمة الاتفاقية "القسمة الرضائية"، ومنه لا يجوز نقض قسمة الملك النهائية بقوة القانون، عن طريق الغبن "المادة 732 من القانون المدني الجزائري"، وفي حالة توافر شخص فاقد الأهلية، أو ناقص الأهلية لصغر في السن، أو جنون، أو عته، أو سفه، ينوب عنه قانونا، ولي، وصي، أو مقدم طبقا لأحكام هذا القانون " المادة 81 من القانون 84-11 المؤرخ في 1684/06/09، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بالأمر رقم: 02-05 المؤرخ في 2005/02/27⁵، فإذا لم تتوافر الأهلية بعد مرور مدة خمسة عشر سنة، فلا تتحول المهايأة المكانية إلى نهائية، إلا باتباع إجراءات منصوص عليها في المادة 88 من القانون السالف الذكر، ومنه القسمة النهائية، سواء كانت اتفاقية أو عن طريق حكم، يجب أن تسجل "مصلحة التسجيل والطابع" وتشهر "بالمحافظة العقارية"، طبقا لأحكام المادتين 15 و16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن مسح الأراضي العام

¹ جمعة نعان محمد خليل، الحقوق العينية، بدون دار النشر، سنة 1999 ص 195

² البكري محمد عزمي، قسمة المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيب، الطبعة الثالثة، دار محمود، سنة 1994 ص 237.

³ مصطفى فتحي حسن، الملكية بالميراث، منشأة المعارف بالإسكندرية، بدون سنة النشر، ص 125.

⁴ الضويني محمد عبد الرحمان، أحكام القسمة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الفكر الجامعي للنشر، طبعة 2013 ص 280، 279.

⁵ القانون 84-11 المؤرخ في 1684/06/09، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بالأمر رقم: 02-05 المؤرخ في 2005/02/27.

قسمة المنافع بين مبدأ الانتفاع وحرية الانتهاء

وتأسيس السجل العقاري¹، مع مراعاة أحكام المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 132/93 المؤرخ في 1993/05/19².

إن عدم رغبة الشركاء في إنهاء المهايأة المكانية، والتي دامت خمسة عشر سنة، لأكبر دليل على ارتياح الشركاء من جهة، وأنها خير قسمة للمال الشائع من جهة أخرى³ تقع المهايأة المكانية، على كل المال الشائع، ولا تختص بجزء معين، وذلك باتفاق جميع الشركاء، وتشمل كل الأنصبة المكونة للمال الشائع⁴

تحول قسمة المهايأة المكانية إلى نهائية بصفة قضائية: الأصل أن قسمة المهايأة تتم باتفاق الجميع، والاستثناء هو الولوج إلى القضاء، وهو ما ورد في المادة 2/736 من القانون المدني " فإذا تعذر اتفاق الشركاء على قسمة المهايأة، جاز للمحكمة أن تأمر بها إذا طلب منها ذلك أحد الشركاء وبعد الاستعانة، إذا اقتضى الأمر ذلك"، وهذا النوع من القسمة لا يقبل إلا إذا اتخذ الشركاء إجراءات القسمة النهائية أولاً، وتليها تعذر اتفاق الشركاء على قسمة المهايأة، بالإضافة إلى طلب أحد الشركاء من المحكمة أن تأمر بقسمة المهايأة القضائية من أجل الانتفاع بالمال الشائع، أثناء إجراءات القسمة النهائية، خدمة وتسهيلاً للشركاء باستعمال واستغلال المال الشائع، وتختلف قسمة المهايأة القضائية من حيث المدة عن قسمة المهايأة الاتفاقية " أنه لا يجوز الاتفاق على مدة تزيد عن خمس سنوات، وإنما يجوز تجديد المدة المتفق عليها حين انقضاءها، وأن يتكرر تجديدها متى كانت تزيد على تلك المدة⁵، وفي حالة عدم الاتفاق على مدة معينة، أو انتهت الخمس سنين الأولى، ولم يحصل اتفاق جديد، تكون لمدة سنة واحدة تجدد سنوياً إلى أن يعلن أحد الشركاء عدم رغبته في التجديد، ويشترط أن يتم الإعلام قبل انتهاء السنة بثلاثة أشهر، وإذا اتفق الشركاء على مدة تتجاوز خمس سنوات، وجب تخفيضها إلى المدة القانونية، ألا وهي الخمس سنوات⁶، وفي حالة زادت المدة الخمس سنوات، كان الاتفاق باطلاً، وذلك تطبيقاً للقواعد العامة" كما ذكرنا سالفاً، أما قسمة المهايأة القضائية لا تشترط فيها المدة القانونية لأن إجراءات القسمة النهائية مشروع فيها قضائياً للخروج من حالة الشيعوع.

تتميز قسمة المهايأة القضائية بأنها رغماً عن إرادة الشركاء، ولا يمكن أن تتحول إلى قسمة نهائية، بل تبقى مجرد حل احتياطي، إلى أن يتقرر إنهاء حالة الشيعوع بالقسمة النهائية⁷ إذا كانت القسمة غير منصفة في نظر الشريك أو بعض الشركاء، جاز التظلم في الحكم الصادر الذي يقضي بالمهايأة، وذلك بموجب طرق الطعن المقررة⁸.

¹ الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إبعاد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

² المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 132/93 المؤرخ في 1993/05/19

³ العمروسي أنور، التعليق على نصوص القانون المدني المعدل، الجزء الرابع، ص 414 .

⁴ عبد الرحمان أحمد شوقي محمد، الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية، طبعة 2004، ص 80.

⁵ زكي محمود جبال الدين، دروس في الحقوق العينية الأصلية، ص 119، 120.

⁶ الزريقي جمعة محمود، الحقوق العينية الأصلية والتبعية في التشريع الليبي، ص 270

⁷ زايد رجب أحمد البشير، أحكام القسمة القضائية وآثارها في القانون المدني، دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والفقه الإسلامي، دار

الجامعة الجديدة للنشر، طبعة 2015، ص 224 .

⁸ فريجة حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر، 2013، ص 129.

أمانة لحول، حمزة لحول

وفي هذا الشأن قضت مجلة الأحكام العدلية، واعتبرت أنه إذا اختلفت المنافع في المال المشترك، فلا يجوز الإيجار عليها، أما إذا كانت المنافع متشابهة، أجبر الشركاء على التهاؤ، وإذا رفعت دعويين أمام القاضي من الشركاء في الشيوخ، وطالب البعض بالمهاياة، والبعض الآخر بالقسمة النهائية، فوجب الاستجابة لهذا الأخير، القسمة كحق شرعي وإنهاء حالة الشيوخ كحالة قانونية، أما إذا كان المال الشائع لا يقبل القسمة عينا أجبر الشركاء على التهاؤ.

خاتمة:

إن هدف المشرع الجزائري من خلال رسم عدة صور لقسمة المهاياة، وذلك من أجل تبسيط حالة الشيوخ المعقدة، والمفروضة في غالب الأحيان، سوى منح للشركاء بسط اليد في الانتفاع بهذا المال الشائع، إلى غاية تحقيق الهدف الأسى ألا وهو ملكية مفرزة يصوبوا إليها جميع الشركاء، أما في حالة تعذر ذلك، وكان المال الشائع لا يقبل القسمة عينا أجبر الشركاء على التهاؤ، فإن تم اتفاقهم، تكون صورة المهاياة المكانية اتفاقية، وإن أبى الشركاء على ذلك وطرقوا أبواب المحاكم، تكون صورة المهاياة المكانية قضائية، ومنه مستخلص مجموعة من النتائج والمقترحات .

أولا / النتائج :

- 1/ طلب قسمة المال الشائع حق لكل شريك، مالم يكن مجبرا على البقاء في الشيوخ .
- 2/ إن القسمة النهائية للمال الشائع، تتنوع بطريقة القسمة، بين قسمة رضائية تتم بشكل التراضي والاتفاق بين الشركاء فقط، و أخرى قضائية، و ذلك عند اللجوء إلى طريق القضاء .
- 3/ يتم الطعن في القسمة بعيوب الإرادة ونقص الأهلية، وفي حالة تواجد المفقود والغائب .
- 4/ يجب تسجيل عقد قسمة المهاياة المكانية المنصبة على المنفعة بعقار، والتي آلت إلى قسمة ملك نهائية، بعد مضي مدة خمسة عشر سنة، فهي ككل قسمة تسجل، حتى ولو أنها بقوة القانون، لتنتج آثارها بالنسبة للغير، أو بالنسبة للأطراف، من تاريخ التحول، وليس من تاريخ التسجيل.
- 5/ المهاياة هي قسمة مؤقتة من أجل تنظيم وانتفاع بالمال الشائع، وتنقسم بدورها إلى مهاياة مكانية و مهاياة زمانية.
- 6/ إن عدم رغبة الشركاء في إنهاء المهاياة المكانية، والتي دامت خمسة عشر- سنة، لأكبر دليل على ارتياح الشركاء من جهة، وأنها خير قسمة للمال الشائع من جهة أخرى .
- 7/ تقع المهاياة المكانية و المهاياة الزمانية، على كل المال الشائع، ولا تختص بجزء معين، وذلك باتفاق جميع الشركاء، وتشمل كل الأنصبة المكونة للمال الشائع .

قسمة المنافع بين مبدأ الانتفاع وحرية الانتهاء

8/ إذا حاز الشريك على الشيوع جزءا مفرزا حياة أصلية غير عارضة، مدة خمسة عشر- سنة، تقوم القرينة القانونية بإزاء ذلك، والتي بدورها قابلة لإثبات العكس، على أساس أن حياة الجزء المفرز، تم عن طريق قسمة المهايأة، فهو أثر كاشف وبالتالي يعنى المنتفع من إثبات ذلك.

مجموعة من المقترحات :

- 1/ ضرورة توفير حماية للمتقاسمين في المال الشائع، خاصة من قبل الغير .
- 2/ يجب حصر صور الشيوع الإجباري، وعدم ترك المجال مفتوح .
- 3/ يجب التنسيق بين القانون المدني وقانون الأسرة في قسمة المال الشائع .

قائمة المراجع:

- أنور العمروسي، التعليق على نصوص القانون المدني، الجزء الرابع، المجلد الأول في حق الملكية والشيوع والقسمة، الطبعة الأولى 1993 .
- ابن منظور، لسان العرب، الجزء الثامن، دار المعارف، القاهرة .
- إدريس الفاخوري شرح مدونة الحقوق العينية وفق القانون رقم 93-08 ، الطبعة 2013
- غزوان محمود غناوي، إزالة الشيوع، العقارات، الطبعة الأولى، المكتبة القانونية ببغداد، 2013 .
- السنهوري عبد الرزاق، السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، سنة 2000 .
- مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري و الحقوق العينية الأصلية و التبعية في التشريع المغربي، الطبعة الثانية، 1987.
- محمد عزمي البكري، قسمة المال الشائع وأحكام دعوى الفرز و التجنيب، الطبعة الثالثة، دار محمود، سنة 1994.
- أحمد فراج حسين، نظام الإرث في التشريع الإسلامي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الطبعة 2003 .
- سليم أمين سعد عبد المجيد، سلطات المالك على الشيوع في استعمال المال الشائع واستغلاله، 2000.
- زكي محمود جمال الدين، دروس في الحقوق العينية الأصلية، مطبعة جامعة القاهرة و الكتاب الجامعي، سنة 1976 .
- الزريقي جمعة محمود، الحقوق العينية الأصلية والتبعية في التشريع الليبي، الجزء الأول .بدون دار النشر .
- زكي محمود جمال الدين، دروس في الحقوق العينية الأصلية، أبو أسعد محمد شتا، التقنين المدني، الجزء الرابع، دار المطبوعات الجامعية

أمانة لحول، حمزة لحول

- طلبة أنور، مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها محكمة النقض منذ نشأتها، الجزء التاسع، بدون دار النشر سنة 1931
- علي جابر محبوب، حق الملكية في القانون المدني المصري،، دار طيبة للطباعة.
- أحمد خالدي، القسمة بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للنشر، طبعة 2008 .
- جمعة نعمان محمد خليل، الحقوق العينية، بدون دار النشر ، سنة 1999
- البكري محمد عزمي، قسمة المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيب، ، الطبعة الثالثة، دار محود، سنة 1994.
- مصطفى فتحي حسن، الملكية بالميراث، منشأة المعارف بالإسكندرية، بدون سنة النشر.
- الضويني محمد عبد الرحمان، أحكام القسمة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الفكر الجامعي للنشر، طبعة 2013.
- العمروسي أنور، التعليق على نصوص القانون المدني المعدل، الجزء الرابع، .
- عبد الرحمان أحمد شوقي محمد، الحقوق العينية الأصلية،، حق الملكية، طبعة 2004 .
- زايد رجب أحمد البشيشي، أحكام القسمة القضائية و آثارها في القانون المدني، دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والفقه الإسلامي، دار الجامعة الجديدة للنشر، طبعة 2015.
- فريجة حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر 2013.

النصوص القانونية

- الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 لستمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم إلى غاية القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 .
- قانون 08-09 المؤرخ في 28/02/2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
- القانون 84 -11 المؤرخ في 09/06/1684، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بالأمر رقم : 05-02 المؤرخ في 27/02/2005 .
- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93/132 المؤرخ في 19/05/1993