



ضمانات الملكية الشائعة  
في القانون المدني المصري  
وتطبيقاتها القضائية

الدكتور / رضا محمد عيسى

أستاذ القانون المدني المساعد

بجامعة الملك سعود

٢٠٢٥م - ١٤٤٧هـ

## مقدمة البحث :-

بسم الله والصلاة والسلام على خير خلق الله محمد صلى الله عليه وسلم ، وبعد ، يمثل الحق في الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية أهمية كبيرة لصاحبه، يمارس من خلاله سلطاته المشروعة عليه ، فالحق باعتباره سلطة مباشرة لشخص معين على مال معين يكون له بموجبه سلطات قانونية يجوز له استخدامها في حدود القانون، وأبرز هذه الحقوق هو حق الملكية الذي ينصب على أحد الحقوق العينية ، وتنقسم الملكية الخاصة الي نوعين ، الأول هو الملكية المفردة ، وهي تكون محددة لشخص محدد ومعروف ، وتسمى ايضاً بالملكية الفردية . حيث ينفرد هذا الشخص وحده بالسلطات الثلاثة ، الاستعمال والاستغلال والتصرف، هذا النوع من الملكية لا ينشأ بصدده أي تعارض في المصالح او المنازعات لأن المالك ينفرد بسلطاته كاملة على المال المملوك له في حدود القانون ، والنوع الثاني هي الملكية الشائعة وهي الملكية المختلطة لاثنتين أو أكثر في شيء مشترك ، تختلط فيه الأنصبة والحصص دون تحديد أو تقسيم ، وهذا النوع الأخير يُثير في الواقع العملي العديد من الخلافات بين الملاك على الشيوع ، وخاصة فيما يتعلق بإدارته واستغلاله والحصول على منافعه.

## أهمية موضوع البحث :-

تأتي أهمية موضوع البحث أنه يسלט الضوء بصورة مباشرة لبحث ودراسة الضمانات القانونية للملكية على الشيوع في القانون المدني المصري والقوانين المرتبطة به ، في محاولة لحصر وتعداد هذه الضمانات و تقييم مدى كفايتها عملياً لتوفير الحماية القانونية للملاك على الشيوع ، وخاصة في حالة حدوث الخلاف أو النزاع القضائي بينهم حول إدارة المال الشائع أو استغلاله ، أو في حالات تعرض الملكية للخطر أو التعدي.

## مشكلة البحث :-

تخلص مشكلة البحث في وجود مشكلات قانونية في التطبيق العملي لحماية الملكية على الشيوع ، سواء من حيث الانتفاع المشترك أو الإدارة أو القسمة المؤقتة أو القسمة النهائية للملكية على الشيوع ، وهوما تطلب دراسة فكرة الضمانات القانونية للملكية الشائعة لتحديد صورها ومجالات تطبيقها في الواقع العملي لتحقيق الحماية الفعلية للملاك على الشيوع من خلال البحث في نصوص القانون وتطبيقات القضاء .

## منهجية البحث :-

ونعتمد في منهجية البحث على الجمع بين الدراسة النظرية والتطبيقية لفكرة الملكية على الشيوع ، وذلك من خلال العرض التحليلي لصور الضمانات المختلفة في القانون المدني المصري والقوانين المرتبطة به ، مع تناول الجانب التطبيقي وبيان أحدث الأحكام القضائية الصادرة عن محكمة النقض المصرية في منازعات الملكية الشائعة ، ومدى علاقتها بفكرة الضمانات القانونية للملكية على الشيوع .

## الدراسات السابقة :-

ويلاحظ أن الدراسات السابقة في موضوع الملكية الشائعة وجميعها محل تقدير واحترام ولكن تركز في أغلبها على الأحكام القانونية العامة أو الخاصة المتعلقة بالمال الشائع ، وليس على فكرة الضمانات القانونية للملكية على الشيوع محل البحث ، ومن هذه الدراسات على سبيل المثال :-

- ١- أحكام المهايأة في الانتفاع بالمال الشائع - د/ سيد عبد الله محمد خليل .
- ٢- الوسيط في الملكية الشائعة - د/ على الدين زيدان .
- ٣- إيجار المال الشائع في الفقه والقانون - د/ جمال خليل النشار .
- ٤- أحكام المُشاع في الفقه الإسلامي - د/ صالح محمد سليمان .

## خطة البحث :-

المبحث الأول :- مفهوم الشيوع في الملكية وأسبابه .

المطلب الأول :- مفهوم الشيوع في الملكية في الفقه والقانون .

المطلب الثاني :- أسباب نشأة الشيوع في الملكية .

المبحث الثاني :- الضمانات التشريعية للملكية على الشيوع

المطلب الأول- ضمانات تتعلق بحق الملكية ذاته .

المطلب الثاني :- ضمانات حفظ وإدارة المال الشائع .

المطلب الثالث :- ضمانات الانتفاع بالمال الشائع .

المبحث الثالث: الضمانات الإجرائية للملكية على الشيوع .

المطلب الأول :- إجراءات قانونية لحماية الملكية على الشيوع.

المطلب الثاني :- الدعاوى القضائية لحماية الملكية على الشيوع.

المبحث الرابع :- ضمانات إنهاء الشيوع في الملكية .

المطلب الأول :- ضمانات إنهاء الشيوع باتفاق الشركاء .

المطلب الثاني :- ضمانات إنهاء الشيوع بحكم القضاء .

خاتمة ونتائج وتوصيات البحث

## المبحث الأول

### مفهوم الشيوخ في الملكية وأسبابه

#### المطلب الأول

#### مفهوم الشيوخ في الملكية

الملكية الشائعة هي الملكية المختلطة لاثنتين أو أكثر في شيء مشترك لا تتعين حصة أحدهم في جزء معين منه، فهم شركاء على الشيوخ حيث تكون الملكية مختلطة بين عدد من الملاك دون تحديد شرعي لنصيب كل واحد منهم(١). والشيوخ هو حالة قانونية تنشأ عند تعدد أصحاب الحق العيني، وهو لا يقتصر على حق الملكية بل يصح أن يتحقق بالنسبة للحقوق العينية الأخرى، كحق الانتفاع وحق الارتفاق، وتسمى الملكية هنا شائعة أو مشاعة أو على الشيوخ أي بمعنى أنها غير مفرزة، أي مملوكة للجميع على الشيوخ.

وتختلف الملكية الشائعة عن الملكية المشتركة، لأن الشيء المملوك على الشيوخ، لا يملكه الشركاء مجتمعين، بل يملك كل شريك حصته فيه تُنسب إلى مجموعته مثل النصف أو الربع ودون أن يختص بجزء مفرز، وهذا ما يميز الملكية الشائعة عن الملكية المشتركة، إذ الملاك في الأخيرة عبارة عن جماعة من الناس تملك مجتمعة الشيء المملوك، دون أن تكون لها شخصية معنوية، ودون أن يختص أحدهم بالمملوك على وجه الأفراد(٢).

ونرى أن الملكية المشتركة تعد إحدى صور الملكية الشائعة، حيث يتفقان في طبيعة واحدة، وهي عدم وجود حصة مفرزة أو محددة لأي من الشركاء في المال، وإن اختلفتا في السلطات الممنوحة للشركاء في كل نوع منهما، حيث يملك الشريك على الشيوخ سلطات الاستعمال

١ - الشيخ / الخفيف / على - كتاب الملكية في الشريعة الإسلامية والأنظمة الوضعية - دار الفكر العربي - القاهرة - طبعة ١٩٩٦ م - ١٤١٦ هـ ص ١٣١، د/ زيدان / على الدين - الوسيط في الملكية الشائعة - المكتب الفني للإصدارات القانونية - مصر - طبعة ٢٠٢١ م ص ٣٦ وما بعدها .

٢ - د/ خطاب/ طلبه وهبة - النظام القانوني لحق الملكية في القانون المدني المصري - مطبعة كلية الحقوق جامعة عين شمس - ١٩٩٩ م - ص ١٧١ .

والاستغلال وأحيانا التصرف بضوابط وشروط معينة ، اما الشريك في الملكية المشتركة فلا يملك إلا سلطة الاستعمال فقط ، وهي الانتفاع بالمال المشترك فيما أعد له أو حُصص له ، ويكون دائماً شيوخ إجباري، كما هو الحال في الأجزاء المشتركة في العقار . وقد نص القانون المدني المصري على حالة الشيوخ في الملكية في المادة ٨٢٥/ بقولها ( إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً غير مفرزة حصه كل منهم فيه، فهم شركاء على الشيوخ ، وتحسب الحصص متساوية إذا لم يتم دليل على غير ذلك).

والملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية هي حق فردي مقيد بتوظيف واستخلاف من الله سبحانه وتعالى، له وظائف شخصية وأسرية واجتماعية حددتها الشريعة، وحملت الشريعة الأفراد واجبات والتزامات معنوية ومادية تهدف لتحقيق مصالح الجماعة، تجعل للحقوق وظائف اجتماعية تعود على المجتمع بالخير والمصلحة، مثل: تحميل الأفراد واجبات دفع الزكاة والنفقة على الأقرباء الفقراء، وصدقه الفطر والكفارات، مما يجعل لحق الملكية في النظر الإسلامي وظيفة اجتماعية، فهو حق فردي مقيد له وظيفة اجتماعية<sup>(١)</sup>.

والحق يطلق في اللغة على المال والملك والموجود الثابت<sup>(٢)</sup>، وهناك ارتباط وثيق بين الملكية وفكرة الحق، فعندما تثبت الملكية لشخص على مال معين فيكون له عليه حقاً، والملكية على الشيوخ هي إحدى صور الملكية الخاصة بين مجموعة من الشركاء في مالٍ واحد أو مجموعة من الأموال لم يتم قسمتها بينهم.

والحقيقة التي لا يمكن تجاهلها أن الشيوخ يجعل استغلال المال الشائع أكثر تعقيداً، ويؤدي الى صعوبات قد تصل الى حد التهديد بتعطيله كليةً، ومن هنا كان لابد من تنظيم تشريعي لإدارة المال الشائع والتصرف فيه، على نحو يقلل بقدر الإمكان من هذه الصعوبات<sup>(٣)</sup>.

والشيوخ في الملكية يأخذ إحدى صورتين الأولى الشيوخ العادي، وهو الشيوخ الذي ينقضي بالقسمة، بحيث يختص كل شريك بنصيبه ويصبح ملكاً مفرزاً له ويخرج من حالة الشيوخ ،

١ - د/ العبادي/عبد السلام -نظرية الحق بين الشريعة والقانون-طبعة كلية الحقوق-عمان-بدون تاريخ نشر

٢ - القاموس المحيط - الجزء الأول - الفيروز آبادي ص ٣٢١.

٣ - د/ أمين/ أحمد عبد الحميد -الحماية القانونية لحق الملكية -المكتب العربي للمعارف -الطبعة الأولى

والصورة الثانية هي الشيوع الإجباري ، وهي الحالة التي يبقى فيها المال مشاعاً بين الشركاء بصورة دائمة ما بقي المال الشائع، وهذه الصورة خروج عن الأصل العام وهو عدم إجبار الشركاء على البقاء في الشيوع ، لأن من حق كل شريك أن يطلب قسمة المال الشائع ما لم يكن مجبراً على البقاء في الشيوع بموجب نص أو اتفاق .

## المطلب الثاني

### أسباب قيام الشيوع في الملكية

ينشأ الشيوع في الملكية من خلال العقود الإرادية كعقود الشركات والصلح والبيع الجماعي وكذا قبول الوصية المشتركة لأكثر من موصى له ، أو من خلال وقائع قانونية جبرية لا إرادية تقع بقوة القانون ، كالميراث الشرعي في ملكية مشتركة سواء أكانت ملكية عقارية أو منقولة أو أسهم وحصص في شركات قائمة ، وكذا ملكية الحائط المشترك في العقارات القديمة، ولذا سوف نتناول أسباب قيام الشيوع في فرعين كالتالي .

الفرع الأول :- أسباب إرادية لقيام الشيوع . الفرع الثاني :- أسباب لا إرادية لقيام الشيوع.

## الفرع الأول

### الأسباب الإرادية لقيام الشيوع

حيث تنشأ حالة الشيوع في الملكية بإرادة الأطراف من خلال الاشتراك في تملك شيء معين بالاتفاق بينهم على سبيل الشيوع ، أو قبول الشخص للملكية بحالتها المشتركة دون اعتراض ، وفيما يلي نتعرف على الأسباب التي تنشأ بها حالة الشيوع في الملكية بإرادة الأشخاص .

١- عقد البيع الجماعي :- الملكية الشائعة باعتبارها في الأصل ملكية فردية تنشأ على مال معين بالذات يملكه أكثر من شخص ، وقد تنشأ وتكتسب عن طريق التوقيع على عقد البيع الجماعي ، عند قيام مجموعة أشخاص بشراء مال مشترك ، سواء أكان عقاراً أو منقولات، ويكون محل حق كل شريك حصته الشائعة في ملكية هذا المال المشترك .

ويخضع هذا العقد الجماعي لجميع الأحكام والقواعد القانونية لصحة عقد البيع من حيث ضرورة توافر الأهلية وخلو الإرادة من العيوب عند التوقيع على العقد الجماعي وكذا صحة محل العقد وخلوه من حقوق الغير عليه.

## ٢- الوصية الجماعية (المشتركة):-

والوصية هي تبرع من الإنسان في حال حياته إلى إنسان آخر أو جهة خير على أن ينفذ بعد موته، وأركانها أربعة هي الموصي والموصى إليه والموصى فيه والصيغة (١).

وتنشأ حالة الشيوخ في الملكية في هذه الحالة عند قبول الموصى له للوصية المشتركة مع اشخاص آخرين يحدد الموصي في وصيته (٢)، وكان يعلم بذلك عندما قبل الوصية بعد إخباره بها ، لأنه بمجرد قبول الموصى له لهذه الوصية المشتركة مع آخرين ، فإنه قد دخل معهم بإرادته في حالة الشيوخ في ملكية المال الموصى به ، مالم يحدد الموصي لكل فرد حصة محددة أو جزء مفرز في الأموال الموصى بها ، ففي هذه الحالة لا تكون ملكية شائعة ، وإنما ملكية فردية محددة لكل منهم .

وأموال الموصى له بموجب وصية شرعية ، هي أموال لا يجوز التصرف فيها إلا بإذن المحكمة الشرعية ، أو ولي الأمر ، وفقاً لشروط الوصية الشرعية للشخص المتوفى ، بعد التأكد من النصاب الشرعي للوصية في حدود الثلث وموافقة الورثة الشرعيين على ما زاد عن ثلث التركة (٣). وذهب الفقه الإسلامي الى أنه إذا أوصى شخص بثلث ماله لزيد وأوصى بثلث ماله لعمرو ولم تجز الورثة الوصية بأكثر من الثلث اشترك زيد وعمرو في

١ - د/ مطلوب /عبد المجيد-أحكام الوصية والوقف في الفقه الإسلامي والقانون -١٩٩١م -ص ٣٢ .  
 ٢ - المادة (٢٠) من قانون الوصية في مصر رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦م ( تلزم الوصية بقبولها من الموصى له صراحة أو دلالة بعد وفاة الموصي فإذا كان الموصى له جنيناً أو قاصراً أو محجوراً عليه يكون قبول الوصية أو ردها ممن له الولاية على ماله بعد إذن المجلس الحسبي. ويكون القبول عن الجهات والمؤسسات والمنشآت ممن يمثلها قانوناً فإن لم يكن لها من يمثلها لزم الوصية بدون توقف على القبول).  
 ٣ - د/ مطلوب /عبد المجيد -مرجع سابق- ص ٣٨ .

الثالث على أن يقسم بينهما مناصفة لكل منهما سدس باتفاق (١)، وإذا أوصى إلى الاثنين فإنه لا يجوز لأحدهما ان ينفرد بالتصرف دون الآخر إلا أن ينص الموصي على ذلك (٢).

ومن أحكام الوصية جواز الوصية بكل المال لمن لا وارث له ، وأجمع العلماء على أن المنع من الوصية بما زاد عن الثلث لأجل حق الورثة ، فإذا عدموا زال المنع، لأنه لم يتعلق به حق وارث ولا غريم (٣)، ولا خلاف بين أهل العلم في اعتبار الوصية بالموت، أي تلزم الوصية بمجرد موت الموصي ،فلا يصح قبول الوصية ولا يملك الموصى له العين الموصي بها إلا بعد موت الموصي ، كما لا يصح القبول قبل موت الموصي، فإن كانت على شخص معين ،فإنها تلزم بالقبول بعد الموت (٤) ،وتصح الوصية الى أكثر من واحد ،سواء أوصى اليهم دفعة واحدة أو أوصى اليهم واحداً بعد واحد، وإذا أوصى الي جماعة ، فإنهم يشتركون في العمل ، وليس لأحدهم التصرف في الوصية دون الآخر (٥).

### ٣- عقود الشركات بكافة صورها (المدنية والتجارية والمهنية).

عرفت المادة ٥٠٥ من القانون المدني المصري عقد الشركة بأنه ،عقد بمقتضاه يلتزم شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم في مشروع مالي ، بتقديم حصة من مال أو من عمل، لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو خسارة. وتنقسم الشركة في الفقه الإسلامي الى قسمين ، شركة أملاك وشركة عقود ، فشركة الأملاك هي اشتراك في استحقاق، كالاشتراك في تملك عقار أو تملك مصنع أو تملك سيارات أو غير ذلك ،

١ - الشيخ/ الجزيري/ عبد الرحمن - كتاب الفقه على المذاهب الأربعة -مبحث الوصية لمتعدد بالثلث أو أكثر أو أقل -المكتبة الشاملة -الجزء الثالث - ص ٣٠٤.

٢ - الشيخ/ الجزيري/ عبد الرحمن - كتاب الفقه على المذاهب الأربعة - المرجع السابق - ص ٣١١ .

٣ - الشيخ / آل فوزان /صالح - الملخص الفقهي-دار ابن الجوزي للنشر والتوزيع - السعودية -الطبعة الرابعة - ١٤٣٣ هـ ( باب تصرفات المريض المالية )-ص ٣٢٨ .

٤ - الشيخ / آل فوزان /صالح -المرجع السابق ص ٣٢٩ .

٥ - الشيخ / آل فوزان /صالح -المرجع السابق ص ٣٣٢، ٣٣٣ .

وشركة العقود هي الاشتراك في التصرف، كالاشتراك في البيع أو التأجير أو غير ذلك ، وهي إما شتراك في مالٍ وعملٍ، أو في عمل بدون مال ، وذلك على التفصيل في الفقه(١). ومن ثم يعد عقد الشركة من الأسباب الإرادية المباشرة التي تنشأ بموجبها حالة الشيوخ في الملكية بين الشركاء في كل ما يدخل في ملكية الشركة من أموال ثابتة أو منقولة أو حصص مالية أخرى ، ولا تنتهي حالة الشيوخ هذه إلا باتفاق الشركاء على إنهاء الشركة بالقسمة ، أو تصفيتها عن طريق القضاء بالقسمة القضائية أو البيع بالمزاد العلني.

#### ٤- عقد الصلح الجماعي.

وتنشأ الملكية الشائعة في هذه الحالة عند قبول الأطراف المتنازعين في عقار أو أكثر التصالح على وضع الملكية المشتركة لمدة زمنية محددة ، كالاتفاق على قسمة المهايأة ، أو لمدة غير محددة ، كالاتفاق على ترك أجزاء من العقار للانتفاع المشترك على سبيل الدوام ما بقي العقار، بحيث ينشأ للجميع الحق في الانتفاع المشترك واستعمال هذه الأجزاء والاستفادة منها بصورة مباشرة وفقاً لما هو متفق عليه في عقد الصلح الذي تتوافر له أركانه وشروطه(٢) .

وقد نصت المادة ٥٤٩ من القانون المدني على أن (الصلح عقد يحسم به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً، وذلك بأن ينزل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعائه). وذلك باعتبار عقد الصلح من أعمال التصرف وليس من أعمال الإدارة(٣) وفقاً لصريح نص المادة ٧٠٢ من القانون المدني(٤).

١ - الشيخ / آل فوزان / صالح عبد الله- المرجع السابق-(باب في أحكام الشراكة- ص ٢٨٠ وما بعدها)

٢ - راجع تفصيلاً / عبد الله/ شريف هاشم -عقد الصلح في الفقه الإسلامي والقانون المدني المصري- بحث منشور بمجلة كلية الآداب جامعة بني سويف -العدد ٥٦ يوليو ٢٠٢٠ م ص ٩٩ وما بعدها .

٣ - د/ رشدي / محمد السعيد -أعمال التصرف والإدارة في القانون الخاص-رسالة دكتوراه -جامعة عين شمس ١٩٨٣ - ص ٣٧٥ .

٤ - نصت المادة ٧٠٢ / ١/ مدني على أنه (لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة، وبوجه خاص في البيع والرهن والتبرعات والصلح والإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء).

ومن التطبيقات العملية للصلح ، عقد القسمة الاتفاقية بين الورثة بهدف تحديد وفرز حصص الملكية لكل منهم ، وكذا تحديد الملكية المشتركة على الشيوع في ذات عقد القسمة ، ويشترط فيمن يعقد صلحاً أن يكون أهلاً للتصرف بعوض في الحقوق التي يشملها عقد الصلح، فلا يجوز الصلح في المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية أو بالنظام العام. ولكن يجوز الصلح على المصالح المالية التي تترتب على الحالة الشخصية، أو التي تنشأ عن ارتكاب إحدى الجرائم(١).

وبموجب هذا الصلح يلتزم كل شريك وقع عقد الصلح ووافق عليه أن يحافظ على المال المشترك ويستعمله وينتفع به في الغرض المحدد له فقط ،دون أن يتسبب في إلحاق الضرر بباقي الشركاء في الانتفاع بالمال المشترك على الشيوع، وإلا فإنه يلتزم بتعويض الضرر الذي يلحقه بالعقار أو بأحد الشركاء . وهذا الأثر القانوني للصلح هو ما أكدته المادة ٥٥٣ من القانون المدني بقولها(١) - تحسم بالصلح المنازعات التي تناولها.

٢- ويترتب عليه انقضاء الحقوق والادعاءات التي نزل عنها أي من المتعاقدين نزولاً نهائياً).

### ٥- ملكية الحائط المشترك باتفاق الجيران عند البناء :-

الحائط المشترك هو الجدار الفاصل بين عقارين متلاصقين ،وهو مملوك على الشيوع ملكية مشتركة لمالكي العقارين المتلاصقين فلا ينفرد أحدهما باستغلاله أو إزالته . وينشأ الحائط المشترك إما بالاتفاق بين الجارين عند بناء العقارين المتلاصقين ، وإما جيراً عن أحدهم في حالة شراء العقار بحالته في ملكية الحائط على الشيوع .

وفي الحالتين تنشأ حالة الشيوع في ملكية الحائط المشترك بين جميع الشركاء فيه ويلتزم كل شريك بما يجب عليه من نفقات الصيانة والإصلاح ويمتنع عليه الاضرار بالحائط أو إزالته لعدم إلحاق الضرر بباقي الشركاء وفقاً لأحكام الحائط المشترك في الفقه والقانون.

١ - المادتين ٥٥٠، ٥٥١ من القانون المدني المصري .

## الفرع الثاني

### أسباب لا إرادية لقيام شيوخ

هناك عدة أسباب تنشأ بها حالة الشيوخ في الملكية دون إرادة أو تدخل أحد الشركاء في الملكية ، ومن هذه الحالات ما يلي :-

#### أولاً: - الميراث الشرعي .

الميراث الشرعي من الأسباب التي تؤدي إلى قيام حالة الشيوخ في الملكية جبراً بين الشركاء في المال ، ففي حالة الوفاة تنتقل التركة بقوة الشرع والقانون من المورث الى الورثة الشرعيين ، عملاً بقوله صلى الله عليه وسلم : «ألحقوا الفرائض بأهلها، فما بقي فهو لأولى رجل ذكر»(١). وتنتقل جميع أموال المورث الى الورثة ، سواء عقارات كانت أم منقولات ، وتكون ملكية الورثة في أموال التركة ملكية شائعة بينهم الى أن تحدث القسمة(٢) ، فتنشأ حالة الشيوخ بينهم في ملكية أموال التركة بالكامل ، وفي تملك المال الموروث على الشيوخ، وهذه الحالة تنشأ بينهم بقوة القانون دون اختيار منهم ، وتستمر لحين إجراء القسمة النهائية لهذه الملكية .

وجاء تعريف الميراث الشرعي في الفقه الاسلامي بأنه انتقال الملكية من الميت الى ورثته الأحياء، سواء كان المتروك مالاً أو عقاراً أو حقاً من الحقوق الشرعية(٣)، ويسمى الميراث الشرعي في الفقه الإسلامي بعلم الفرائض ، وجمع فريضة مأخوذ من الفرض ، وهو التقدير، لأن أنصاء الورثة مقدرة ، فالفريضة نصيب مقدر شرعاً لمستحقه، وعلم

١ - رواه البخاري ٦ / ٢٤٧٧ ، ورواه مسلم ٣ / ١٢٣٣ .

٢ - د/ عمران /محمد على -الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني المصري -دار النهضة العربية - ١٩٧٩ م ص ٢٩٧

٣ - الشيخ / الصابوني /محمد على - الموارث في الشريعة الإسلامية في ضوء الكتاب والسنة -المكتبة العصرية -بيروت -لبنان-١٤٣٦ هـ-٢٠١٥ م ص ٣٤ .

الفرائض هو العلم بقسمة الموارِيث، من حيث فقه أحكامها ومعرفة الحساب الموصل الى قسمتها (١).

فالموارِيث هي سبب شرعي من أسباب قيام الملكية على الشيوع ، وهذه الملكية تعطى لأى من الورثة الشرعيين الحق في تملك حصته الشرعية في التركة ملكية استخلافية وفقاً للقواعد الشرعية للميراث، وتعطى له أيضاً الحق في المطالبة القضائية بالقسمة النهائية لفرز وتحديد نصيبه والمطالبة ببيع المال الشائع بالمزاد العلني اذا تعذرت القسمة .

وشروط الإرث شرعاً عند الفقهاء ثلاثة وهي ١- وفاة المورث حقيقة أو حكماً ، ٢- تحقق حياة الوارث عند موت المورث ، ٣- العلم بجهة الإرث (٢).

### ثانياً: - الشيوع الإجباري في الأجزاء المشتركة في العقارات.

وهناك نوعان من الشيوع الإجباري نظمهما القانون تنظيمياً مفصلاً ، هما الحائط المشترك ويلحق به الحائط الفاصل بين عقارين ، والأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات ويمكن أن يلحق بهذين النوعين من الشيوع الإجباري نوع ثالث وهو ملكية الأسرة (٣)

والأجزاء المشتركة تعد مملوكة ملكية شائعة لجميع ملاك العمارة ، شيوعاً إجبارياً دون تفرقة بين الشركاء ، وذلك باستعمالها استعمالاً مشروعاً وفقاً لمصلحة العمارة مع احترام حقوق الجوار التي تقوم على عدم الاضرار . ويعد من الأجزاء المشتركة في العقارات وفقاً لنص الفقرة الأولى من المادة ٨٥٦ من القانون المدني المصري (٤) كل ما هو مُعد للانتفاع المشترك بين جميع

١ - الشيخ / آل فوزان/ صالح عبدالله- الملخص الفقهي- مرجع سابق - (باب أحكام الموارِيث) ص ٣٣٤ .  
٢ - الشيخ / الصابوني / محمد على - الموارِيث في الشريعة الإسلامية في ضوء الكتاب والسنة - مرجع سابق ص ٤٠ .

٣ - د/ أمين/ أحمد عبدالحميد- الحماية القانونية لحق الملكية - مرجع سابق ص ١٦٦ .

٤ - المادة (٨٥٦) : ١- إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة، فإنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وملكيتها أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع، وبوجه خاص الأساسات والجدران الرئيسية والمداخل والأفنية والأسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الأرضيات وكل أنواع الأنايبب إلا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة، كل هذا ما لم يوجد في سندات الملك ما يخالفه. ٢- وهذه الأجزاء المشتركة من الدار لا تقبل القسمة، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار، وليس لمالك أن يتصرف في نصيبه هذا مستقلاً عن الجزء الذي يملكه. ٣- والحواجز الفاصلة بين شقتين

ملاك العمارة ، وهي جميع منافع الوحدة العقارية كالأساسات والجدران الرئيسية للعمارة والمداخل الرئيسية والأفنية ومواقف السيارات، وسطح العمارة، والممرات الأرضية ،و المصاعد و السلالم، وكذلك قواعد الأرضيات ، وأنابيب وأسلاك الكهرباء والهاتف ،وكذا غرف البوابين والحديقة الملحقة بالعمارة، وبصفة عامة كل ما هو مُعد للاستعمال المشترك وفقاً لمصلحة العقار (١).

وأكدت المادة ٨٥٦ / ٢ من القانون المدني المصري على ضمانات هامة أخرى بقولها (وهذه الأجزاء المشتركة من الدار لا تقبل القسمة، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار، وليس لمالك أن يتصرف في نصيبه هذا مستقلاً عن الجزء الذي يملكه ) .

ويتضح من النص المتقدم أن الملكية وإن كانت لملاك مختلفين إلا أنها تنقسم في كيانها إلى أجزاء مفرزة ، تتمثل في الطبقات والشقق التي تكون مملوكة ملكية مستقلة لملاكها ، وأجزاء شائعة شيوعاً إجبارياً دائماً لا تقبل القسمة ، تتمثل في الأجزاء المتعلقة بالانتفاع المشترك بين جميع الملاك تخصم جميعاً كل بحسب ما يخص طبقته أو شقته فيها ؛ يملكها مع غيره ، مفاده تملك جميع ملاك وحدات العقارات للأجزاء المشتركة المعدة بطبيعتها لخدمة وانتفاع الوحدات السكنية(٢).

ويعتبر الطريق الخاص المشترك كأحد ملحقات العقار ، هو من صور الشيوع الإجباري في العقارات ، فهو الطريق الذي يكون مملوكاً لعدة أشخاص والذي يملك حق المرور فيه على وجه الشيوع أصحابه فقط ، لأنه مملوك على الشيوع ويخدم العقارات المملوكة لأصحابها والتي تقع عليه، فلا يجوز لأحدهم التصرف فيه بغير إذن من الشركاء الآخرين سواء كان التصرف مادياً أو قانونياً.

---

تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين.٢. ( و ) كل أنواع الأنابيب والأجهزة إلا ما كان منها داخل أحد الأجزاء المفرزة وتقتصر منفعتها على مالك هذا الجزء. كل ما سبق ما لم يرد في سندات الملك ما يخالفه ).

١ - في ذات المعنى-د/ الرميح /عبد الرحمن- أحكام الشفعة في الوحدات العقارية- دراسة فقهية معاصرة - بحث منشور بمجلة قضاء (مجلة علمية محكمة تصدر عن الجمعية العلمية القضائية السعودية) العدد

الثامن والعشرون -محرم ١٤٤٤ هـ-سبتمبر ٢٠٢٢ م- ص ١٠٨

٢ - حكم محكمة النقض المصرية - الدوائر المدنية - الطعن رقم ٦٠١٤ لسنة ٨٢ قضائية . جلسة ٢١ /

١٠ / ٢٠١٨ م

### ثالثاً :- انتقال ملكية الحائط المشترك جبراً.

وتتحقق هذه الحالة إذا اشترى شخص عقاراً به حائط مشترك مع الجيران من جهة أو أكثر من جهات العقار، فتنقل إليه ملكية العقار بما فيها الحائط المشترك ، ولا يستطيع فصله عنه ، فإنه بمجرد إتمام انتقال الملكية تنشأ حالة شيوع إجباري في ملكية الحائط المشترك .وينشأ الشيوع الإجباري هنا بغض النظر عن سبب الملكية ، سواء كانت بطريق الشراء أو الميراث الشرعي أو الهبة أو الوصية أو الوقف .

وقد وضع القانون المدني قرينة على قيام ملكية الحائط المشترك في المادة ٨١٧ بقولها (الحائط الذي يكون في وقت إنشائه فاصلاً بين بناءين يُعدّ مشتركاً حتى مفروقهما، ما لم يتم دليل على العكس). وهذه القرينة قابلة لإثبات العكس، ولكي تقوم هذه القرينة يلزم توافر شرطين الأول أن يكون الحائط فاصلاً بين بناءين متلاصقين يفصل بينهما حائط ، والثاني أن يكون الحائط قد فصل بين البناءين منذ إنشائه ، فإذا توافر الشرطان قامت القرينة على أن الحائط مشترك<sup>(١)</sup>.

ومن تطبيقات ملكية الحائط المشترك، قيام شخص بشراء شقة داخل عمارة أو برج سكني ، فإنه تنشأ له حالة شيوع إجباري في الحوائط المشتركة للشقة مع جميع الجيران الملاصقين له ، لأن هذه الحوائط فصلت بين الشقق عند إنشاء العقار .

<sup>١</sup> - د/ أمين/ أحمد عبد الحميد- الحماية القانونية لحق الملكية-المكتب العربي للمعارف -الطبعة الأولى

## المبحث الثاني

### الضمانات التشريعية للملكية على الشيوخ

#### المطلب الأول

##### ضمانات تتعلق بحق الملكية ذاته

**أولاً :- الضمانة المقررة للأقلية عن أعمال الإدارة غير المعتادة ممن يملكون ثلاثة أرباع المال الشائع،** وهذه الضمانة القانونية لحماية المال الشائع نصت عليها المادة ٨٢٩/١ من القانون المدني المصري بقولها ( للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة، على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقي الشركاء. ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان).

ويلاحظ أن هذا النص قد أعطى للأغلبية الحق في القيام بأعمال الإدارة غير المعتادة التي تكون بغرض تحسين الانتفاع بالمال الشائع، ولم يعطى لهذه الأغلبية حق التصرف في المال الشائع أو في أي جزء منه إلا وفقاً لإجراءات وضوابط نصت عليها المادة ٨٣٢ من ذات القانون<sup>(١)</sup>، وهذه تمثل ضماناً قوية للحفاظ على ملكية الشركاء في المال الشائع، فإذا انفق أغلبية الشركاء ممثلين نسبة 3/4 في المال الشائع على القيام بهذه الأعمال لأسباب قوية، فقد أوجب عليهم القانون ضرورة إعلان الأقلية بهذه الأعمال التحسينية، مع الاحتفاظ للأقلية بحق الاعتراض أمام المحكمة المختصة خلال شهرين من وقت إعلانهم.

فإذا لم يتم الإعلان، فلا يكون التصرف نافذاً تجاه الأقلية رغم اتخاذه من الأغلبية المالكة لثلاثة أرباع المال الشائع، وإذا تم الإعلان فقد أتاح المشرع للأقلية أو بعضها أيّاً كانت ضالة

<sup>١</sup> - المادة (٨٣٢) ( للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا في ذلك إلى أسباب قوية، على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقي الشركاء. ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان. وللمحكمة عندما تكون قسمة المال الشائع ضارة بمصالح الشركاء، أن تقدر تبعاً للظروف ما إذا كان التصرف واجباً).

حصتها حماية لحقوقها، أن تعترض على قرار الأغلبية أمام المحكمة، بحيث يكون التصرف نافذاً ونهائياً تجاه الأقلية إذا هي فوتت مدة الشهرين بغير اعتراض عليه<sup>(١)</sup>.

### ثانياً: -عدم نفاذ تصرف أحد الشركاء على الشيوع في حصته قبل القسمة إلا بعد إجازة

#### الشركاء .

التصرف في المال الشائع، إما أن يتم بصورة جماعية أو بصورة فردية. و يدخل في التصرف الجماعي حالتان: (١) إجماع الشركاء على التصرف في المال الشائع، (٢) اتفاق أغلبية خاصة منهم على هذا التصرف. أما التصرف الفردي، فيدخل فيه ثلاث حالات و هي (١) تصرف الشريك في جزء من المال الشائع، (٢) تصرف الشريك في المال الشائع كله، (٣) تصرف الشريك في حصته الشائعة، ويُقصد بالتصرف كل تصرف ناقل للملكية<sup>(٢)</sup>.

ومؤدى نص المادتين ٨٢٦، ٩٣٦ من القانون المدني أن للمالك على الشيوع أن يبيع ملكه محددًا مفرزاً ويقع البيع صحيحاً وإن كانت حالة التحديد هذه تظل معلقة على نتيجة القسمة أو إجازة الشركاء في الشيوع فإذا تصرف أحد الشركاء المشتاعين في جزء مفرز من العقار الشائع وتمت القسمة بعد ذلك بين الشركاء فإن القسمة تكون حجة على المشتري ولو لم يكن طرفاً فيها، ويترتب عليها في حقه ما يترتب عليها في حق المتقاسمين من إنهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز التي وقع فيه نصيبه، ويتحدد بهذه القسمة مصير التصرف الصادر إليه فإذا وقع القدر المفرز المبيع له في نصيب الشريك البائع له خالص له هذا القدر، وإن لم يقع انتقل حقه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى البائع بطريق القسمة، وخلص القدر المبيع لمن خصص له في القسمة مطهراً من هذا التصرف، وبذلك يصبح استمرار المشتري في وضع يده على هذا القدر مجرداً من السند، ويكون لمن اختص به الحق في استلامه من تحت يد المشتري<sup>(٣)</sup>.

١ - د/ زهران/همام محمد - الحقوق العينية الأصلية(حق الملكية) -دار الجامعة الجديدة للنشر-الاسكندرية -طبعة ٢٠١٠ م. -ص ٣٧٤، ٣٨٨ .

٢ - في ذات المعنى د/ النشار/ جمال خليل - تصرف الشريك في المال الشائع وأثره على حقوق الشركاء - دار الجامعة الجديدة للنشر -الإسكندرية - مصر - ٢٠٠٠ م ص ١٧٨ وما بعدها .

٣ - نقض مدنى جلسة ٢٧ من نوفمبر سنة ٢٠٠٢م - الطعن رقم ٥٩٥٣ لسنة ٧٠ القضائية- مجموعة النقض - المكتب الفنى - السنة ٥٣ - الجزء ٢ - ص ١١١٣ .

### ثالثاً: -عدم جواز طلب القسمة إذا تعارض ذلك مع طبيعة المال الشائع .

نظراً لأن المال الشائع في الغالب الأعم يحقق مصلحة مشتركة للشركاء على الشيوع ، فقد منع القانون المدني المصري طلب قسمة المال الشائع من أحد الشركاء في الشيوع الإجباري، إذا كانت هذه القسمة تتعارض مع الغرض الذي أعد له المال وضرورة بقاء حالة الشيوع<sup>(١)</sup>، حيث نصت المادة ٨٥٠ بقولها (ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذي أعد له هذا المال، أنه يجب أن يبقى دائماً على الشيوع).

وبشأن ملكية الأسرة في الشيوع الاجباري أضافت ٨٥٣ / ١ من ذات القانون أنه ( ليس للشركاء أن يطلبوا القسمة ما دامت ملكية الأسرة قائمة ....).

### رابعاً :-حق المطالبة بالشفعة للشريك في حصة شريكة في العقار عند بيعها.

بنشأ حق الشفعة للشريك في حصة شريكة في عند قيام أحد الشركاء ببيع حصته في العقار للغير ، وخاصة في العقار الذي لا يمكن قسمته ،وهذه الضمانة القانونية نص عليها القانون المدني المصري في الفقرة الثانية من المادة ٩٣٦/ب بقولها ( يثبت الحق في الشفعة ..... (ب) للشريك في الشيوع إذا بيع شيء من العقار الشائع إلى أجنبي.....). ومن هنا يحق لأي شريك على الشيوع المطالبة بحقه في الشفعة أو رفع دعوى الشفعة لتملك حصة شريكة في المال الشائع اذا تم بيعها دون علمه أو موافقة الي شخص أجنبي ليس من بين الشركاء في المال الشائع .

والشفعة في الفقه الإسلامي هي حق تملك العقار المبيع من مشتريه بما قام عليه من الثمن والمؤن ،رضي أم أباي ، فإذا باع أحد الشريكين في عقار حصته منه إلي ثالث ، ثبت للثاني حق أخذها من مشتريها بما أتفق عليه من الثمن مضافاً اليه ما إستتبعه من مؤن ضرورية ، طابت بذلك نفسه أم أباي(٢).

وعرفها الحنابلة بأنها (استحقاق الشريك انتزاع حصة شريكه ممن انتقلت إليه بعوض مالي بثمنه الذي استقر عليه العقد (٣). فيأخذ الشفيع نصيب شريكه البائع بثمنه الذي استقر عليه العقد

١ - د/ النشار/ جمال خليل - مرجع سابق -ص ٤٢ وما بعدها .

٢ - الشيخ / الخفيف /على - كتاب الملكية في الشريعة الاسلامية - مرجع سابق - ص ٢٦٥ .

٣ - الإمام / ابن النجار تقي الدين-كتاب منتهى الارادات -الجزء الثالث -عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع- ١٩٩٦ م- ص ٢٢٤ ، الشيخ -منصور البهوتي-كشاف القناع -الجزء الرابع ص ١٣٤ .

من الباطن ، فيجب على المشتري أن يُسلم المال المشفوع فيه الي الشفيع بالثمن الذي تراضيا عليه في الباطن(١).

وجاء تعريف حق الشفعة في المادة ٩٣٥ من القانون المدني المصري الشفعة رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محلّ المشتري في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها...). فالشفعة هي انتزاع الشريك حصة شريكه ممن انتقلت إليه بعوض مالي بثمنه الذي استقر عليه العقد لرفع الضرر الواقع عليه أو دفعه (٢).

فهي حق يمنحه القانون لشخص معين هو الشفيع يخوله أن يملك العقار المشفوع فيه جبراً عن مالكة بذات العوض المسمى ، إذا كان الشفيع مالكاً لعين لها صلة بالعين المتصرف بها تبرر هذا الحق(٣).

ولكن لا يجوز للشريك على الشيوخ المطالبة بحق الشفعة في المال الشائع في حالات حددها القانون على سبيل الحصر في المادة ٩٣٩ من القانون المدني المصري بقولها:-( ١- لا يجوز الأخذ بالشفعة: (أ) إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقاً لإجراءات رسمها القانون. (ب) إذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة أو بين الأصهار لغاية الدرجة الثانية. (ج) إذا كان العقار قد بيع ليُجعل محل عبادة أو ليلحق بمحل عبادة. ٢- ولا يجوز للوقف أن يُأخذ بالشفعة ).

وعليه فإن الحالات الواردة في الفقرة الأولى من المادة المشار اليها لا يجوز فيها للشريك أن يطالب بتملك حصة شريكة عند بيعها ، وهي حالات البيع بالمزاد العلني للمال الشائع ، أو كان التصرف بالبيع بين الأقارب أو الأصهار ، أو كان التنازل عن ملكية الحصة في المال الشائع بقصد إقامة مسجد أو مكان للعبادة .

أما الفقرة الثانية من نفس المادة يلاحظ أن المشرع حصرها فقط في حالة الوقف دون الإشارة الى أعمال التبرع الأخرى كالهبة أو الوصية، أو المرتب مدى الحياة ، كما أنه لم يحدد نوع

١ - الشيخ/آل فوزان/ صالح عبدالله -مرجع سابق-(باب في أحكام الاتلافات) - ص ٢٧٥، ٢٧٦ .

٢ - د/ الرميح /عبد الرحمن- مرجع سابق- ص ٧١ .

٣ - د/ القحطاني /مفلح ، د/ العلايلي /بهاء الدين - أحكام الملكية في الفقه الإسلامي والقانون والأنظمة السعودية (دراسة مقارنة) -دار الإجازة للنشر -الطبعة الرابعة ١٤٤٢ هـ-٢٠٢١ م - ص ٢٥٩ .

الوقف الذي يمنع المطالبة فيه بالشفعة ، هل يكون في حالة الوقف الخيري أو الأهلي القديم ( الملغي) وهل يقتصر الأمر على وقف العقار أم يشمل الشيوخ في حالة وقف المنقولات ؟.

لذا نقترح تعديل هذه الفقرة الثانية بإضافة أنواع التبرعات الأخرى التي لا يجوز فيها المطالبة بالشفعة في المال الشائع ، ويكون نصها كالتالي (لا يجوز المطالبة بالشفعة إذا كانت الملكية عن طريق الوقف أو الهبة أو الوصية ، مالم يكن قد تم الرجوع عن التبرع قبل تسجيله ، وبشرط أن تكون التبرعات مسجلة بصورة رسمية وفقاً لأحكام الوصية والوقف الخيري ) ، وسواء أكان الوقف الخيري تحت إدارة ونظارة وزارة الأوقاف أو نظارة جمعية خاصة تقوم بإدارته في وجه من وجوه الخير المشروعة .

وقضت محكمة النقض بأنه (لما كان الحكم للشفيع بأحقيته في أخذ العقار المبيع بالشفعة من المشتري الذي كان يستأجره قبل شرائه يزيل اتحاد الذمة ويعتبر عقد الإيجار كأنه لم ينته أصلاً، لأن الشفيع يحل بموجب حكم الشفعة محل المشتري في عقد البيع ....)(١).

#### خامساً -الحق في استرداد الحصة الشائعة المبيعة الي أجنبي .

نصت المادة ٨٣٣ / ١ من القانون المدني على أنه (للشريك في المنقول الشائع أو في المجموع من المال أن يسترد قبل القسمة الحصة الشائعة التي باعها شريك غيره لأجنبي بطريق الممارسة، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علمه بالبيع أو من تاريخ إعلانه به. ويتم الاسترداد بإعلان يوجه إلى كل من البائع والمشتري، ويحل المسترد محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته إذا هو عوضه عن كل ما أنفقه).

وحق الاسترداد هنا هو رخصة تُجيز للشريك في المنقول أو في مجموع من المال أن يسترد الحصة الشائعة في هذا المنقول من المشتري بعد أن تصرف فيها أحد الشركاء بالبيع الي شخص أجنبي، ولو جبراً عن المشتري(٢). ويتم الاسترداد بإعلان يوجهه طالب الاسترداد خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علمه بالبيع ، أو من تاريخ إعلانه به ، إلى كل من البائع والمشتري، ويحل المسترد محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته إذا هو عوضه عن كل ما أنفقه(٣).

١ - حكم نقض مدني - الطعن رقم ٦٦٩ لسنة ٦٣ القضائية - جلسة ٢ من مايو سنة ٢٠٠٠ م - المكتب

الفني - الجزء الثاني - السنة ٥١ - ص ٦٣٧

٢ - د/ عمران/ محمد على -الحقوق العينية الأصلية - مرجع سابق - ص ٣١٣ ، ٣١٤ .

٣ - حكم نقض مدني - الطعن رقم ٣١١٤ لسنة ٨٨ ق - جلسة ٢٧/١/٢٠٢٠ م .

وتجدر الإشارة هنا الي ضرورة التفرة بين حق استرداد الحصة الشائعة ، وحق الشفعة ، حيث يكون حق الاسترداد في حالة المنقول أو مجموع من المال ، أما حق الشفعة فلا يكون إلا على عقار فقط ، فإذا كان المال الشائع عقاراً، وتم بيعه كله أو بعضه الي شخص أجنبي عن الشركاء فيه على الشيوخ ، فينشأ هنا الحق في تملك العقار أو جزء منه بطريق الشفعة وفقاً للأحكام والشروط الواردة في القانون .

ويشترط لاستعمال حق الاسترداد للحصة الشائع ، وجود منقول شائع أو مجموع من المال مملوك على الشيوخ ، كما يشترط أن يتم بيع الحصة الشائعة أو مجموع من المال الي أجنبي بطريق الممارسة ، أي بطريق المساومة بين البائع والمشتري ، اما البيع الذي يتم بطريق المزاد وفقاً للإجراءات التي رسمها القانون، فإنه يحول دون استعمال حق الاسترداد وفقاً للراجع في الفقه والقضاء (١).

#### سادساً: - ضوابط إجراء تعديل في الأجزاء المشتركة بالعقار .

في حالة رغبة أحد الشركاء على الشيوخ في إجراء أي تعديل في العقار المملوك على الشيوخ أو الأجزاء المشتركة للعقار، سمح القانون له بذلك ولكن بشروط:-

- ١- أن يكون التعديل بغرض التحسين او تيسير استعمال الأجزاء المشتركة في العقار .
- ٢- ان يكون التعديل الذي يقوم به الشريك على نفقته الخاصة .
- ٣- ألا يكون من شأن هذا التعديل تغيير في الغرض الذي خُصصت له الأجزاء المشتركة في العقار .

٣- عدم الإضرار بالملاك الآخرين بأي صورة من صور الضرر ، سواء في الانتفاع أو الاستغلال أو الملكية .

حيث نصت المادة ٨٥٧ / ٢ من القانون المدني المصري على أنه (....ولا يجوز إحداث أي تعديل في الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى عند تجديد البناء، إلا إذا كان التعديل الذي يقوم به أحد الملاك على نفقته الخاصة، من شأنه أن يُسهّل استعمال تلك الأجزاء، دون أن يُغيّر من تخصيصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين).

١-د/ عمران/ محمد على-الحقوق العينية الأصلية - مرجع سابق ص ٣١٤، ٣١٥، ٣١٦ .

### سابعاً :- ضمانات تدخل النيابة العامة لحماية الحيابة في الملكية الشائعة .

فقد نصت المادة ٤٤ مكرر من قانون المرافعات المدنية والتجارية المضافة بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢ م ، بأنه يجب على النيابة العامة متى عُرضت عليها منازعة من منازعات الحيابة المدنية أو الجنائية في حالة التعدي على ملك الغير أن تصدر فيها قراراً وقتياً مسبباً واجب التنفيذ فوراً بعد سماع أقوال أطراف النزاع وإجراء التحقيقات اللازمة<sup>(١)</sup> .

وبناء على هذا النص يجب على النيابة العامة التدخل بقرار عاجل لحماية الملكية على الشيوع بناء على طلب الحائز، وخاصة عند حدوث تعدي أو تعرض للملكية أو الحيابة في المال الشائع ، وطلب أحد الشركاء منع التعرض أو استرداد الحيابة، أو في حالة وقوع نزاع بين الشركاء أو الورثة في ملكية أو حيازة المال المشترك .

### **المطلب الثاني**

#### **ضمانات حفظ وإدارة المال الشائع**

يعد حفظ المال الشائع هدف ضروري لاستمراره ، وأعمال الحفظ منها ما هو من قبيل الحفظ المادي (كترميم العقار الشائع ، و صيانته ، وقطف ثماره في موعدها) ، و منها ما هو من قبيل الحفظ القانوني من خلال إجراءات قانونية كدفع الضرائب المترتبة على المال الشائع أو تسجيل الملكية ، أو إقامة الدعاوى كدعوى قطع التقادم المكسب أو دعاوى الحيابة ، أو دعوى الاستحقاق أو طلب التعويض أو الوفاء بالديون<sup>(٢)</sup>، وهذه الأعمال تطلب الإنجاز السريع، ولذا فقد سمح المشرع لكل شريك بأن يستقل بالقيام بها دون توقف على رضا الشركاء الآخرين . وقد نصت المادة ٧٨٥ على هذا بقولها : (لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ .....).

وقد وضع القانون المدني المصري عدة ضمانات قانونية للمحافظة على المال الشائع ، وخاصة فيما يتعلق بحفظه وإدارته ، فأجاز للملاك على الشيوع وضع نظام لإدارة العقار ، كما أجاز لأحد الشركاء طلب تعيين مدير للمال الشائع أو حارس قضائي عليه في حالة النزاع بين الشركاء

<sup>١</sup> - قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ المعدل بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢م -  
الجريدة الرسمية - العدد ٢٢ مكرر في أول يونية عام ١٩٩٢ م وتاريخ العمل به في ١ أكتوبر ١٩٩٢م .

<sup>٢</sup> - في ذات المعنى -د/ زهران /همام محمد- مرجع سابق - ص ٣٥٥ .

، كما اوجب القانون ضرورة تكوين اتحاد ملاك في العمائر المقسمة الي وحدات عقارية، بهدف إدارة الأجزاء المشتركة على الشيوع، ولضمان حقوق الانتفاع بها في العقار ،وهذه الضمانات نوضحها فيما يلي .

### ١- حق الملاك في وضع نظام لإدارة الأجزاء المشتركة في العقار.

الأصل القانوني هو أن الحق في إدارة المال الشائع للشركاء مجتمعين، فإذا اتفقوا جميعاً على نظام معين لإدارة المال المشترك، كان هذا النظام هو الواجب الإلتباع، وهو ما يُستفاد من صريح نص المادة ٨٢٧ من القانون المدني بقولها (تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك).

وإدارة المال الشائع إدارة معتادة تدور بين ثلاثة فروض ، الفرض الأول: أن يتولى الإدارة أحد الشركاء ولا يعترض عليه الباقيون ، فيعد وكيلاً عنهم وكالة عامة بالإدارة ، والفرض الثاني: إذا لم يتول أحد الشركاء الإدارة أو تولاها واعترض عليه الباقيون ،فتكون الإدارة في يد أغلبية الشركاء على أساس الأنصبا ،وما يستقر عليه رأي الأغلبية في الإدارة المعتادة يكون مُلزماً لجميع الشركاء ،ويجوز للأغلبية ان تعين مديراً للمال الشائع ، والفرض الثالث: إذا تعذر وجود أغلبية الشركاء ،فيحق لأي منهم ان يطلب من القاضي الأمر باتخاذ ما يلزم من التدابير المستعجلة مما تقتضيه الضرورة ،وللقاضي أن يعين عند الحاجة مديراً للمال الشائع<sup>(١)</sup>.

والغرض من إدارة المال الشائع هو تحقيق الاستغلال والاستعمال الأمثلين له ،ولذا عني المشرع في تحديد آلية إدارة المال الشائع من جهة اختلاف أعمال الإدارة في خطورتها، فاستلزم إجماع الشركاء في بعضها،واكتفى بالأغلبية للشركاء في أعمال الإدارة المعتادة<sup>(٢)</sup>.

كما نصت المادة ٨٦٢/١ من القانون المدني على حق الملاك في وضع نظام لإدارة الملكية المشتركة في العقار فنصت على أنه ( حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات أو شقق جاز للملاك أن يكوّنوا اتحاداً فيما بينهم). كما اجازت المادة ٨٦٣ من ذات القانون لاتحاد الملاك وضع نظام لإدارة العقار المشترك ، فنصت على أنه (للاتحاد أن يضع بموافقة جميع الأعضاء نظاماً لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته).

١ - الدكتور/ السنهوري /عبد الرزاق أحمد - مرجع سابق ص ٨٢٥ .

٢ - د/ زهران/ همام محمد -الحقوق العينية الأصلية(حق الملكية) -مرجع سابق ص ٣٥٨ .

## ٢- الحق في طلب تعيين مدير للمال الشائع أو حارس قضائي لإدارة المال الشائع

وحفظه. وقف القانون المدني المصري بوجه خاص عند إدارة المال الشائع ، حتى يُزيل ما يصيب أغلبية الشركاء من عنت بسبب تحكم الأقلية ، وقد ميز في هذا الصدد ، بين أعمال الإدارة المعتادة والأعمال التي تخرج عن حدود الإدارة المعتادة (١).

وقد ينشأ مع حالة الشروع خلاف بين الشركاء أو تتعارض مصالحهم أو يستأثر به بعضهم ، وأكثر ما يقع من نزاع في المال الشائع يكون في إدارته ، فإذا قام النزاع بين الشركاء ولم يتفقوا على الإدارة أو لم يتفقوا على تعيين مدير للمال الشائع وكان يخشى على المال الشائع من الخطر العاجل ، فيجوز لأي من الشركاء أن يلجأ إلى قاضي المستعجلة أو إلى محكمة الموضوع لتعيين مدير للمال ، أو أن يطلب تعيين حارس قضائي لمدير المال الشائع مؤقتاً لحين انتهاء النزاع (٢).

وقد تكون إدارة المال الشائع عن طريق تعيين حارس قضائي على المال بموجب حكم قضائي في حالة وجود نزاع بين الشركاء على إدارة المال أو قسمته اتفاقياً بينهم . فإذا توقفت إدارة المال الشائع ولم تتوافر الأغلبية على رأي بصدد الإدارة ، كان لكل شريك الحق في أن يطلب من المحكمة المختصة تعيين من يدير المال الشائع من بين الشركاء أو من الغير ، وتتخذ المحكمة من الإجراءات الوقتية ما تقتضيه ضرورة المحافظة على المال (٣).

وإذ كانت المادة ٨٢٨ / ٣ من القانون المدني تقضي بأنه إذا تولى أحد الشركاء إدارة المال الشائع دون اعتراض من الباقيين عدّ وكيلاً عنهم ، فإن مفاد ذلك أن تعتبر هناك وكالة ضمنية قد صدرت إلى الشريك الذي تطوع لإدارة المال الشائع من باقي الشركاء (٤).

١ - الدكتور / السنهوري / عبد الرزاق أحمد - مرجع سابق - ص ٨٠٤ وما بعدها

٢ - الدكتور / السنهوري / عبد الرزاق أحمد - مرجع سابق - ص ١٠٧٣ .

٣ - راجع تفصيلاً في حالات الحراسة على المال الشائع - د/ عيسى / رضا محمد - الحراسة القضائية على الأموال - مكتبة القانون الاقتصاد - الرياض - طبعة ٢٠١٣ م - ١٤٣٤ هـ - ص ٣٤٥ وما بعدها .

٤ - حكم نقض مدني - جلسة ٤ من يناير سنة ١٩٩٧م - الطعن رقم ٣٧١٩ لسنة ٦١ القضائية - مجموعة أحكام النقض - المكتب الفني - مدني - الجزء الأول - السنة ٤٨ - ص ٧٨

وأعمال الإدارة المعتادة ، هي الأعمال التي لا تنطوي على تغيير أساسي أو تعديل جوهري في الغرض الذي أُعدَّ له الشيء الشائع، كالإيجار مثلاً (١)، وتشمل أيضاً أعمال الحفظ ، مثل صيانة المال الشائع وترميمه إذا احتاج الى ترميم ،وتحويطه بسياج أو سور اذا كان حفظه يقتضي ذلك ، وجني الثمار قبل تلفها ،وقد تكون إجراءات قانونية كتسجيل سند ملكيته ، أو رفع دعوى قطع التقادم أو دعاوى الحيازة أو دعوى الاستحقاق اذا كان المال الشائع في يد مغتصب أو في يد أي حائز آخر (٢).

وقد تضمن القانون المدني المصري النص على حق كل شريك في المال الشائع في القيام بأعمال الإدارة المعتادة التي تهدف الي حفظ المال ، فنصت المادة ٨٣٠ على أنه (لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء). ويعتبر إبرام عقد الإيجار من أعمال الإدارة المعتادة في المال الشائع ، ولكن يشترط موافقة أغلبية الشركاء عليها ، وهو أكدته محمة النقض المصرية في حكم جاء فيه (إن مفاد نص المادتين ٨٢٧، ٨٢٨ من القانون المدني أن حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء، فمتى صدر الإيجار للعين كلها أو لجزء مفرز منها من أحد الشركاء دون أن تكون له أغلبية الأنصبة فإن الإيجار وإن وقع صحيحاً ونافاذاً بينه وبين المستأجر منه إلا أنه لا يسري في حق باقي الشركاء ممن لم تصدر منهم الإجازة طالما لم يقرروها صراحة أو ضمناً باعتبار أن الإيجار يقع في جزء منه على ملك الغير، فيحق لهؤلاء الشركاء أن يطلبوا إخراج المستأجر من أحدهم من العين كلها ومن أي جزء منها صغر دون انتظار نتيجة القسمة)(٣).

ويكون تعيين الحارس في حالة المنازعات التي تنشأ حول إدارة المال الشائع وفق الضرورة التي يراها القضاء مبرراً للحكم بالحراسة ، بناءً على طلب أي من الشركاء لتعيين شخص على المال

١ - د/ سرور/ محمد شكري- تنظيم حق الملكية في القانون المدني- دار النهضة العربية-مصر- طبعة ٢٠٠٠ - ص ٣٠٨

٢ - الدكتور/ السنهوري /عبد الرزاق أحمد- المرجع السابق ص ٨٠٥، ٨٠٦ .

٣ -نقض مدني - جلسة ٢٨ من نوفمبر سنة ٢٠٠١م- الطعن رقم ٤٣٦٩ لسنة ٧٠ القضائية -مجموعة أحكام النقض - المكتب الفني الجزء الثاني - السنة ٥٢ - ص ١٢٣٥ .

يقوم برعايته وإدارة شؤونه بنفسه (١). وحق كل شريك في طلب الحراسة القضائية على المال الشائع وفقاً للمادة ٨٣٠ مدني في ضوء الشروط الواردة بالمادة ٧٣٠ مدني، يهدف إلى ضمان حفظ المال جميعه بما في ذلك حقه غير المفرز فيه ، فيدخل في هذا الضمان أعمال الحفظ المادية، كالترميم والصيانة وجني الثمار أو الإجراءات والتصرفات القانونية (٢)، لأن إدارة المال الشائع حق للشركاء جميعاً ، سواء كانت أعمال الإدارة تدخل في الإدارة المعتادة أو غير المعتادة .

وأعمال الإدارة غير المعتادة، هي الأعمال التي من شأنها إدخال تعديل أساسي وجوهري في الغرض الذي أُعد له المال الشائع بقصد تحسين الانتفاع به ، كتحويل مطعم الى مقهى ، أو كتحويل منزل للسكن الى فندق، وكذلك تُعتبر من أعمال الإدارة غير المعتادة، الأعمال الإدارية التي من شأنها أن تمس الملكية، كالأيجار المعقود لمدة طويلة (٣). وقد أرسى محكمة النقض هذا الحق للشركاء جميعاً ، في إدارة المال الشائع والتي من بينها الإجراءات القانونية بطلب الحراسة على المال الشائع بقولها ( أعمال إدارة المال الشائع التي يوافق على إجرائها جميع الشركاء تكون ملزمة لهم ولو كانت تخرج عن حدود الإدارة المعتادة ) (٤).

## ٢- تكوين اتحاد مُلاك لإدارة الأجزاء المشتركة للعقار (اتحاد الشاغلين)

يلاحظ أن تكوين اتحاد المُلاك يُعد جوازاً للمُلاك على الشيوع في القانون المدني المصري ، وهو ما يُفهم من نص المادة ٨٥٩ بقولها ( يجوز للملاك بأغلبية الأنصبة ، أن يكونوا اتحاداً لإدارة العقار وضمان حسن الانتفاع به ، ويكون لاتحاد الملاك شخصية اعتبارية من تاريخ شهر الاتفاق على تكوينه).

١ - د/ عيسى /رضا محمد- الحراسة القضائية على الأموال- مرجع سابق - ص ٢١٤ .

٢- د/ سرور/ محمد شكري- المرجع السابق -ص ٣١٥ ، د- عمران/ محمد- المرجع السابق -ص ٣٠٢.

٣ - راجع في ذلك تفصيلاً-د/ سرور/ محمد-مرجع سابق-ص ٣١٠.

٤- نقض مدني جلسة ١٩٩٤/٢/٣ طعن رقم ٢٣٩١ لسنة ٥٩ ق - مجلة القضاة س ٢٥ ص ٥٢٩ ،مج س ٤٥

ج ١ رقم ٦٢ ص ٢٩٧ .

وبصدور قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ م (١)، أصبح تكوين اتحاد الشاغلين للعقار وجوبياً، حيث نصت المادة ٧٢ من هذا القانون علي أن ( تنشأ اتحادات لشاغلي العقارات المبنية والتي لا يقل عدد وحداتها عن خمس وحدات، أو المجمعات السكنية سواء كانت كلها أو بعضها سكنية أو غير سكنية، مملوكة أو بحق انتفاع أو مؤجرة لأشخاص طبيعية أو اعتبارية وذلك أيًا كان تاريخ إنشائها أو شغلها، كما يجوز إنشاء اتحاد يضم أكثر من عقار....).

كما أعطى هذا القانون فترة انتقالية لاتحادات الملاك القائمة لتوفيق أوضاعها وفق أحكام هذا القانون ، فنصت المادة ٧٠ على أنه (على اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون توفيق أوضاعها بما يتفق مع أحكامه، وذلك خلال اثني عشر شهرا من تاريخ صدور نظام اتحاد الشاغلين .والى أن تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون ونظام اتحاد الشاغلين يستمر العمل باللوائح والقرارات المنظمة في شأن اتحادات الملاك ).

وفى حال عدم توفيق أوضاع اتحاد ملاك العقار القائم وقت العمل بهذا القانون أوعدم إنشاء اتحاد للشاغلين للعقار ، تتولى الوحدة المحلية المختصة بالمحافظة الكائن بدائرتها العقار تعيين لجنة مؤقتة للإدارة مكونة من رئيس ونائب وأمين الصندوق من غير الشاغلين تتولى المهام المنوط بها اتحاد الشاغلين وذلك لحين اجتماع الجمعية العمومية وانتخاب مجلس إدارة لاتحاد شاغلي العقار (٢).

ويعد اتحاد شاغلين العقارات في الأحياء بمثابة جمعية عمومية تضع ميثاق عمل يحدد التزامات وواجبات وحقوق ساكني العقار يتم اختيار مجلس إدارته بالانتخاب، ويقوم اتحاد شاغلين بإجراءات محددة ومخاطبة إدارة الحي في أي أعمال تتعلق بالعقار من خدمات ومرافق وخلافه.

١ - قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ م - صدر وتم نشره بالجريدة الرسمية العدد ١٩ مكرر (أ) في ١١

مايو سنة ٢٠٠٨ م ، وتم العمل به من اليوم التالي لنشره .

٢ - المادة ٧٣ من قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ م.

## المطلب الثالث

### ضمانات الانتفاع بالمال الشائع

أولاً: سلطة الشريك في الانتفاع بحصته واستعمالها بشرط عدم الاضرار بباقي الشركاء.

نصت المادة ١/٨٢٦ على هذه الضمانة وفق ضوابطها القانونية بقولها (كل شريك في الشيوخ يملك حصته ملكاً تاماً، وله أن يتصرف فيها وأن يستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء)، كما نصت على هذه الضمانة أيضاً المادة ١/٨٥٧ من القانون المدني بقولها:-( كل مالك في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه في الدار حر في أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له، على ألا يحول دون استعمال باقي الشركاء لحقوقهم). والمقرر - في قضاء محكمة النقض- أن لكل مالك على الشيوخ حق الملكية في كل ذرة من العقار المشتاع، فإذا ما انفرد بوضع يده على جزء مفرز من هذا العقار فإنه لا يعد غاصباً له ولا يستطيع أحد الشركاء انتزاع هذا الجزء منه، بل كل ما له أن يطلب قسمة المال الشائع أو أن يرجع على واضع اليد على حصته بمقابل الانتفاع بالنسبة لما يزيد عن حصته في الملكية ، ولا شأن لقواعد إدارة المال الشائع في هذا الخصوص(١).

ثانياً: اتفاق الشركاء على قسمة المهايأة للانتفاع بالمال الشائع.

وتعتبر المهايأة الصورة التطبيقية العملية لكيفية الانتفاع بالمال الشائع دون قسمته، فهي قسمة المنافع على التعاقب والتناوب، بمعنى أن كل واحد من الشركاء يرضى بهيئة واحدة يختارها ، وكل شريك ينتفع بالعين على الهيئة التي وقع بها انتفاع الشريك الأول(٢). فيتفق الشركاء علي الشيوخ في الملكية علي قسمة المهايأة لمدة معينة فيقتسمون المال بينهم قسمة منفعة لا قسمة

١ - حكم نقض مدني - الطعن رقم ٥٦١٨ لسنة ٦٣ القضائية- جلسة ٢٩ من مايو سنة ٢٠٠١م -مجموعة المكتب الفني - مدني -الجزء الثاني - السنة ٥٢ - ص ٧٧٦.

٢ - د/ خليل/سيد عبدالله -أحكام المهايأة في الانتفاع بالمال الشائع دراسة مقارنة بين القانون المدني والفقہ الإسلامي- بحث منشور بمجلة الشريعة والقانون جامعة الأزهر بأسويط - العدد السابع والثلاثون لسنة ٢٠٢٢م - الجزء الثالث- ص ٣٩٨ وما بعدها .

ملك فيختص كل منهم بجزء مفرز يعادل حصته في المال الشائع فيستقل بإدارته واستغلاله والانتفاع به سواء بنفسه أو بواسطة غيره دون باقي الشركاء (١).

وقد نصت المادة ٨٤٩ / ١ من القانون المدني على حق الشركاء في الاتفاق على قسمة المهايأة بقولها ( للشركاء أن يتفقوا أثناء إجراءات القسمة النهائية على أن يُقسّم المال الشائع مهايأة بينهم، وتظل هذه القسمة نافذة حتى تتم القسمة النهائية)

وتكون قسمة المهايأة قسمة مكانية أو زمانية ، والمهايأة المكانية ، هي أن ينتفع كلاً منهم بجزء محدد من المال الشائع بما يعادل حصته فينتفعون معاً في وقت واحد كلاً في مكانه أو على سبيل التبادل فيما بعد ، فلو كان المال الشائع مسكن ذو طابقين جاز لكل واحد منهما السكن في طابق ، أو التبادل سنوياً حسب الاتفاق بينهم (٢)، وقد تكون مهايأة زمانية بأن يتفق الشركاء على أن يتناوبوا الانتفاع بجميع المال المشترك، كلّ منهم لمدة تتناسب مع حصته (٣).

وتأكيداً لحق الشركاء في الانتفاع بالمال الشائع من خلال المهايأة، أجاز القانون لهم رفع الأمر للقضاء إذا اعترض عليها بعض الشركاء ، فنصت المادة ٨٤٩ / ٢ من القانون المدني على أنه ( فإذا تعذّر اتفاق الشركاء على قسمة المهايأة، جاز للقاضي الجزئي إذا طلب منه ذلك أحد الشركاء أن يأمر بها، بعد الاستعانة بخبير إذا اقتضى الأمر ذلك).

ومن حيث التوصيف القانون لقسمة المهايأة ، فإنها تخضع لأحكام عقد الإيجار من حيث التزامات وحقوق الطرفين، لأنها بمثابة عقد اتفاق على المنفعة مدة محددة ، فيلتزم جميع الشركاء بالترميمات الضرورية، كما يكون لكل شريك حقوق المستأجر حيث يلتزم باقي الشركاء بتسليمه الجزء الذي اختص به و بضمان عدم التعرض وضمان العيوب الخفية، وهذا الوصف نصت عليه المادة ٨٤٨ بقولها (تخضع قسمة المهايأة من حيث جواز الاحتجاج بها على الغير ومن حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم والتزاماتهم وطرق الإثبات لأحكام عقد الإيجار، ما دامت هذه الأحكام لا تتعارض مع طبيعة هذه القسمة).

١ - الشيخ/ الخفيف /على - مرجع سابق ص ٢١٢ وما بعدها .

٢ - د/ السنهوري /عبد الرزاق أحمد - الوسيط في شرح القانون المدني - دار النهضة العربية - الطبعة الثانية ١٩٨٩ م - الجزء الثامن . ص ٨١٨ ، ٨١٩

٣ - المادة ٨٤٧ من القانون المدني المصري ( تكون قسمة المهايأة أيضاً بأن يتفق الشركاء على أن يتناوبوا الانتفاع بجميع المال المشترك، كلّ منهم لمدة تتناسب مع حصته.

وتطبقاً لذلك قضت محكمة النقض المصرية (أن الشريك بمقتضى هذه المهاية يحصل على نصيب باقي الشركاء في منفعة الجزء الذي اختص به إيجاراً نافذاً في حق باقي الشركاء الذين يتمتع عليهم ممارسة هذا الحق لالتزامهم بضمان عدم التعرض ولو كانوا أصحاب أغلبية الحصص في ملكية المال الشائع وتكون الإجازة الصادرة منهم للغير غير نافذة في مواجهة الشريك صاحب الحق في استغلال وإدارة هذا الجزء ويحق لهذا الشريك أن يحتج بهذه القسمة قبل الغير الذي استأجر من باقي الشركاء بعد القسمة ولو لم يكن عقد القسمة مشهراً)(١).

### ثالثاً: -عدم سريان إيجار الحصّة الشائعة إلا بموافقة الأغلبية المطلقة للشركاء.

مفاد نص المادتين ٨٢٧، ٨٢٨ من القانون المدني أن حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء، فمتى صدر الإيجار للعين كلها أو لجزء مفرز منها من أحد الشركاء دون أن تكون له أغلبية الأنصبة فإن الإيجار وإن وقع صحيحاً ونافاً بينه وبين المستأجر منه إلا أنه لا يسري في حق باقي الشركاء ممن لم تصدر منهم الإجازة طالما لم يقرروها صراحة أو ضمناً باعتبار أن الإيجار يقع في جزء منه على ملك الغير، فيحق لهؤلاء الشركاء أن يطلبوا إخراج المستأجر من أحدهم من العين كلها ومن أي جزء منها مهما صغر دون انتظار نتيجة القسمة(٢).

- 
- ١ - حكم نقض مدني - جلسة ٤ من مايو سنة ١٩٩٧م - الطعن رقم ٨٦٩ لسنة ٦٢ القضائية - مجموعة أحكام النقض - المكتب الفني - مدني - الجزء الأول - السنة ٤٨ - ص ٧٢٤
  - ٢ - نقض مدني - الطعن رقم ٤٣٦٩ لسنة ٧٠ القضائية - جلسة ٢٨ من نوفمبر سنة ٢٠٠١م - مجموعة المكتب الفني - مدني الجزء الثاني - السنة ٥٢ - ص ١٢٣٥.

## المبحث الثالث

### الضمانات الإجرائية للملكية على الشيوع

ويقصد بالضمانات الإجرائية في مجال البحث ، كل ما أعطاه القانون للشركاء على الشيوع في اتخاذ إجراءات قضائية من شأنها توفير الحماية العاجلة للملكية الشائعة أو المحافظة على حقوق وسلطات الشركاء في المال الشائع ، وتتنوع الضمانات الإجرائية لحماية الملكية على الشيوع الي عدة صور منها على سبيل المثال ما يلي .

### المطلب الأول

#### إجراءات قانونية لحماية الملكية على الشيوع

##### أولاً: - الإجراءات التحفظية لحماية الملكية الشائعة .

يحق للشريك على الشيوع القيام بأعمال الحفظ بغير موافقة باقي الشركاء وفقاً لنص المادة ٨٣٠ مدني، واتساعها لرفع دعاوي تعيين الحدود للمال الشائع في حالة التعدي أو الجور ، وكذا الدعاوى المستعجلة لحماية الحياة، ودعوى استحقاق العقار الشائع وما يلحق بها من طلبات الإزالة والتعويض<sup>(١)</sup>.

فيحق لأي واحد من الشركاء اتخاذ الإجراءات القانونية لحماية المال الشائع أو رفع دعاوى قضائية، كرفع دعوى الاستحقاق إذا كان المال الشائع في يد مغتصب ، أو في يد أي حائز آخر ، وكذا دعوى تعيين الحدود إذا كانت هناك حاجة الي وضع حدود للمال الشائع، ودفع الضرائب والرسوم المستحقة للدولة كي لا يتعرض المال الشائع للحجز ،وتسديد أقساط الديون المضمونة برهن او اختصاص أو امتياز<sup>(٢)</sup> ، وهذه الإجراءات على أرض الواقع يكتنفها العديد من الصعوبات العملية ، وخاصة في حالات احتدام الخلاف بين الشركاء أو عدم وجود مستندات كافية بيد أحد الشركاء على الشيوع.

١ - نقض مدني - الطعن رقم ١٣٢٣ لسنة ٥٩ القضائية- جلسة ٣٠ من مارس سنة ١٩٩٤م - مجموعة

المكتب الفني - مدني - الجزء الأول - السنة ٤٥ - ص ٥٨٤.

٢ - د/ السنهوري /عبد الرزاق أحمد-مرجع سابق - ص ٨٠٥، ٨٠٦ .

ولكي يتمكن أي من الملاك على الشيوخ من اتخاذ هذه الإجراءات بصورة عاجلة وآمنة، نقترح التوسع في وضع الضمانات القانونية للملكية على الشيوخ من خلال استحداث آليات ووسائل الكترونية لحماية حقوق الشركاء في الشيوخ، وذلك بإنشاء موقع الكتروني تحت اشراف وزارة العدل ويكون مخصص لرفع البلاغات والشكاوى الكترونياً من أحد الشركاء على الشيوخ قبل اللجوء الي القضاء المستعجل .

### ثانياً :- اتخاذ إجراءات تسجيل الملكية العقارية الشائعة .

وذهبت محكمة النقض الى أن الغير في حكم المادة العاشرة من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بشأن تنظيم الشهر العقاري، هو من تلقى حقاً عينياً على العقار على أساس أنه مازال مملوكاً على الشيوخ وقام بتسجيل حقه قبل تسجيل سند القسمة، وأن من تلقى من أحد الشركاء حقاً مفرزاً فإنه لا يعتبر غيراً ولو سبق إلى تسجيل حقه قبل أن تسجل القسمة، إذ أن حقه في الجزء المفرز الذي انصب عليه التصرف يتوقف مصيره على النتيجة التي تنتهي إليها القسمة وذلك لما هو مقرر بالمادة ٨٢٦ / ٢ من القانون المدني من أن التصرف إذا انصب على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي اختص به المتصرف بموجب القسمة (١).

جاء القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢م ببعض التعديلات المتعلقة بتسجيل الملكية العقارية في القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦، وهذه التعديلات من شأنها تيسير إجراءات تسجيل الملكية والحد من التلاعب بالثروة العقارية، حيث فصل أداء ضريبة التصرفات العقارية عن تسجيل الملكية العقارية، وحصر مدة البت في طلب التسجيل إلى ٣٧ يوماً بدلاً من سنتين، فضلاً عن اختصار مستندات التسجيل في البيانات الشخصية لكل طرف، وصفته، وسلطته، وخريطة رسمية رقمية شاملة بيانات وإحداثيات الوحدة، كما وضع حد اقصى لرسوم تسجيل العقارات والشقق مبلغ ٣٩٠٠ جنية فقط.

١ - نقض مدني - الطعن رقم ١٥٤٨ لسنة ٦٩ القضائية- جلسة ٩ من إبريل سنة ٢٠٠٢ م - مجموعة المكتب الفني - مدني - السنة ٥٣ - الجزء ١ - ص ٤٩٩ .

كما اعتمد الحيابة طريقاً جديداً للتسجيل دون اشتراط تسلسل الملكية، حيث أجاز تسجيل الملكية العقارية للحيابة الطويلة المكسبة للملكية شريطة مرور ١٥ عاما من وضع اليد، وإجازة تسجيل الحيابة القصيرة المكسبة للملكية شريطة مرور ٥ أعوام اذ كان مستند الملكية عقد عرفي، وعلى الجانب الآخر وضع القانون عقوبات مشددة في حالة تقديم أوراق مزورة بغرض الحصول من خلالها على التسجيل، بالحبس مدة لا تقل عن عاماً وبغرامة لا تتجاوز ٥٠ ألف جنيه.

وكنا نود من المشرع في هذا التعديل السماح لأحد الشركاء على الشيوخ بالقيام بإجراءات التسجيل المؤقت لحقة في الملكية الثابتة أو المنقولة ولو من خلال منصة الكترونية لتقديم طلب تسجيل الكتروني مؤقت، الي أن يتم إنهاء حالة الشيوخ، باعتباره صاحب صفة وفقاً لنص المادتين ٢١، ٢٢ من قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦.

وقد نصت المادة ٧ مكرراً/٣ من اللائحة التنفيذية من هذا القانون (١) على ضمانات للملكية الشائعة أثناء إجراءات تسجيل العقار بقولها ( يجب في الحالات التي تستلزم بحث الملكية، التأكد من عدم تداخل العقار محل الشهر أو وقوعه ضمن أملاك الدولة أو الغير ).

## المطلب الثاني

### الدعاوى القضائية لحماية الملكية على الشيوخ

#### أولاً :- دعوى تعيين مدير للمال الشائع.

تنص المادة ٨٢٨/ من القانون المدني على أنه ( ما يستقر عليه رأي أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزماً للجميع، وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصباء. فإن لم تكن ثمة أغلبية فالمحكمة بناءً على طلب أحد الشركاء، أن تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة، ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع. ٢- وللأغلبية أيضاً أن تختار مديراً، كما أن لها أن تضع للإدارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاماً يسري حتى على خلفاء

<sup>١</sup> - اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري الجديد رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢م والصادرة بقرار وزير العدل رقم

الشركاء جميعاً سواء أكان الخلف عامّاً أم كان خاصّاً. ٣- وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقيين عدّ وكيلاً عنهم.

وتتحدث هذه المادة عن الإدارة المعتادة للمال الشائع ، وحتى لا تتعطل هذه الإدارة فقد أجاز القانون لأحد الشركاء أن يطلب من المحكمة المختصة أن تتخذ ما تقتضيه الضرورة من تدابير ، وأجاز لها عند الحاجة أن تقوم بتعيين من يتولى إدارة المال الشائع ، سواء أكان شريكاً أم كان أجنبياً (١).

فإذا توقفت إدارة المال الشائع ولم تتوافر الأغلبية أو توافرت ولم تتعقد على رأي بصدد الإدارة ، كان لكل شريك الحق في أن يطلب من المحكمة المختصة تعيين من يدير المال الشائع من بين الشركاء أو من الغير ، وتتخذ المحكمة من الإجراءات الوقتية ما تقتضيه ضرورة المحافظة على المال ، وذلك على سند من القانون في المادة ٨٢٨ مدني (٢)

### ثانياً: -دعوى تعيين حارس قضائي على المال الشائع.

قد يتعرض المال الشائع لمخاطر أو نزاع بين الشركاء حول إدارته ، فيجوز طلب وضع أموال الشركة تحت الحراسة ، بسبب سوء الإدارة إذا كان الوارث أو المدير الذي يدير شئونها سيئ السمعة أو صدرت ضده أحكام بالتزوير أو اقترض بالربا الفاحش عن طيش وعدم تجربة (٣)، ودعوى الحراسة القضائية هي إجراء تحفظي مؤقت لا يمس جوهر الحق يتمثل في الإيداع المادي للشيء محل النزاع بين يدي حارس قضائي يتولى إدارته والمحافظة عليه تحت إشراف القضاء .

والنزاع الذي ينشأ بين الورثة حول إدارة الشركة يتم مواجهته بإجراء عاجل وهو إيداع أموال الشركة مؤقتاً تحت يد حارس يتولى إدارتها ، كما أنه يخول أي من أصحاب المصلحة طلب تعيين حارس قضائي أو مدير للشركة للمحافظة عليها ويكون للمحكمة سلطة تقديرية في تعيين الحارس أو المدير (٤). فإذا لم تتفق أغلبية الشركاء على طريقة لإدارة المال الشائع لحين إجراء القسمة ، فإنه يكون لأي منهم أن يرفع الأمر إلى المحكمة ، ولها عندئذ أن تتخذ ما تراه ضرورياً من

١ - د/ خطاب/ طلبه وهبة - مرجع سابق - ص ١٨٤ .

٢ - د/ عيسى / رضا محمد- مرجع سابق -ص ٣٤٦ .

٢- د/ السنهوري /عبد الرزاق أحمد - المرجع السابق - ص ١٠٨٢ هامش رقم ١ .

٤ - د/ عيسى/ رضا محمد- المرجع السابق - ص ١٨٣ وما بعدها .

التدابير ، فلها تعيين مديراً يتولى إدارة المال الشائع يكون له صفة وسلطات الحارس القضائي (١).

والمقرر في قضاء محكمة النقض أن الحارس القضائي ينوب عن ذوي الشأن في مباشرة أعمال حفظ الأموال المعهودة إليه حراستها وأعمال إدارة هذه الأموال وما تستتبعه من أعمال التصرف المحدودة التي تلحق بها بالضرورة فيكون له وحده الحق في التقاضي بشأنها، أما ما يجاوز تلك الحدود من أعمال التصرف الأخرى والمتعلقة بأصل تلك الأموال ومقوماتها فتظل لذوي الشأن وحدهم أهليتهم كاملة في القيام بها والتقاضي بشأنها ما لم يتفقوا على غير ذلك أو يصدر ترخيص به من القضاء (٢).

وقد ينصب الخلاف بين الشركاء حول ملكية المال الشائع ، كأن يدعي أحدهم أنه المالك الوحيد للمال أو كأن ينازع أحد الشركاء في نصيب أحدهم أو بعضهم ، بأن يقرروا أن النصيب أقل مما يدعي أو أنه ليس له نصيب على الإطلاق في المال الشائع ، أو يستأثر أحد الشركاء بالريع، وقد ينشأ خلاف بين الشركاء على الشيوع حول قيمة الأنصبة ، ويترتب على هذا الخلاف خطر أو ضرر بالمال الشائع يتحقق به الخطر العاجل المبرر للحكم بالحراسة القضائية على المال (٣). وكما تجوز الحراسة القضائية على المال الشائع بناء على طلب أحد الشركاء فيه، فإنها تجوز أيضاً بناء على طلب أحد دائنيه، إذا كانت إدارة هذا المال محل طعن جدي يؤثر على حق الدائن في استيفاء دينه ، فإذا لم يوجد ما يشوب إدارة المال امتنع على الدائن طلب الحراسة لمجرد وفاء دينه (٤).

### ثالثاً-دعوى منع التعرض واسترداد الحيابة للمال الشائع.

حيث نصت المادة ٨٣٠ من القانون المدني على أنه "لكل شريك على الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء" وهذا النص يؤكد

١- د/ السنهوري /عبد الرزاق أحمد- المرجع السابق - ص ٨٢٨ فقرة ٤٩٨ ، عمران / محمد علي - المرجع السابق - ص ٣٠٢ .

٢ - حكم نقض مدني -الطعن ١١٠٦٠ لسنة ٧٧ ق جلسة ١٩ / ٦ / ٢٠٠٨م -المكتب الفني ٥٩ ق ١٢٣ ص ٧٠٧

٣ - د/ عيسى/ رضا محمد- المرجع السابق - ص ٢١٦ .

٤- رشدي /محمد السعيد -قاضي الأمو المستعجلة -القاهرة - طبعة ١٩٥٢ م -بند ٢٢٧ ص ٣٢٢ .

الحق لكل شريك على الشيوع منفرداً أن يقوم بأعمال الحفظ وهو في ذلك يعتبر أصيلاً عن نفسه ووكيلاً عن سائر الشركاء طالما لم يعترض أحد منهم على عمله.

ودعوى منع التعرض هي دعوى قضائية تهدف إلى حماية الحائز من كل تعرض يعكر عليه حيازته أو ملكيته ، سواء كان التعرض قانوني كالإنذار بالإخلاء أو التبليغ القضائي بدعوى الاستحقاق أو طلب الحجز على العين ، أو كان التعرض مادي من خلال اعمال مادية تمنع المالك أو الحائز من الانتفاع بالعين مثل ( اقامة بناء أو غراس في الأرض أو وضع اسلاك عليها ، أو وضع حواجز أو بوابات تغلق الطريق المؤدي الي العقار ).

وأكدت محكمة النقض في أحكامها أن للحائز على الشيوع أن يحمي حيازته بدعاوى الحيازة ضد من ينكرون عليه حقه أياً كان المتعرض له فيها وسواء كان هذا المتعرض شريكاً له في الحيازة أو تلقى الحيازة عن هذا الشريك أو كان من غير هؤلاء<sup>(١)</sup>.

كما يحق للمالك على الشيوع رفع دعوى استرداد الحيازة أمام القضاء المستعجل بهدف استرجاع الحيازة إذا سلبت من الحائز بالقوة أو انتزعت منه بدون سند قانوني، وهي دعوى مستعجلة تهدف الي حماية المال الشائع عندما يقع عليه تعدي من الغير ، كما يحق لأي شريك على الشيوع تقديم اعتراض أمام قاضي التنفيذ على طلب الحجز على المال الشائع أو طلب إيقاف إجراءات البيع بالمزاد العلني للمال الشائع .

وقد نصت المادة ٤٣(٢) من قانون المرافعات المدنية والتجارية على هذه الضمانات القضائية بقولها (تختص محكمة المواد الجزئية كذلك بالحكم ابتدائياً مهما تكن قيمة الدعوى وإنتهائياً إذا لم تجاوز قيمتها خمسة آلاف جنيه فيما يلي :

- ١ - .....٢ - دعاوى تعيين الحدود وتقدير المسافات فيما يتعلق بالمباني والأراضي والمنشآت الضارة إذا لم تكن الملكية أو الحق محل نزاع، ٣ - دعاوى قسمة المال الشائع .....
- ٦ - دعاوى تسليم العقارات إذا رفعت بصفة أصلية.....).

١ - نقض مدني - الطعن رقم ١٦٨١ لسنة ٦٠ القضائية- جلسة ١٠ من يوليه سنة ١٩٩٤ م- مجموعة المكتب الفني - مدني - الجزء الثاني - السنة ٤٥ - ص ١١٨٠.

٢ - تم تعديل القيمة بالقانون ١٨ لسنة ١٩٩٩ ثم إستبدلت عبارة " خمسة آلاف جنيه " محل عبارة " ألفي جنيه " ،اضيف لها البنودان (٥) و(٦) بالقانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ على أن يبدأ سريان التعديل من (٢٠٠٧/١٠/١).

## المبحث الرابع

### ضمانات إنهاء الشيوخ في الملكية .

#### المطلب الأول

#### ضمانات إنهاء الشيوخ بالقسمة الاتفاقية

وتتم القسمة الاتفاقية بين الشركاء بموجب عقد القسمة وفقاً للقواعد العامة في العقود من ضرورة توافر أركان العقد من التراضي والمحل والسبب ، وتوافر الأهلية في أطراف عقد القسمة أثناء العقد وخلق الإرادة من العيوب، وتخضع في الجملة للأحكام العامة لانعقاد العقود وصحتها<sup>(١)</sup>. فالقسمة الاتفاقية للمال الشائع عقد كسائر العقود ، أطرافه الشركاء على الشيوخ ، ومحل المال الشائع ، وتسرى على هذه القسمة أحكام العقود من حيث تراضي الشركاء ، واستيفاء المحل لشروطه ، ووجود سبب مشروع، كما يجوز تعليق عقد قسمة المال الشائع على شرط واقف، أو على شرط فاسخ (٢).

فكل من الشركاء ما لم يكن في شيوخ إجباري أن يطلب في أي وقت قسمة المال الشائع ، ومع ذلك قد يتفق الشركاء على البقاء في الشيوخ لمدة محددة ، فلا يجوز لأي منهم أن يطلب قسمة المال الشائع قبل نهاية هذه المدة ، ولا يجوز أن تزيد هذه المدة في اتفاق الشركاء عن خمس سنين، فإذا زادت المدة عن ذلك انقضت الي خمس سنين(٣). وهو ما نصت عليه المادة ٨٣٤ بقولها ( لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبراً على البقاء في الشيوخ بمقتضى نص أو اتفاق، ولا يجوز بمقتضى الاتفاق أن تمنع القسمة إلى أجل يجاوز خمس سنين، فإذا كان الأجل لا يجاوز هذه المدة نفذ الاتفاق في حق الشريك وفي حق من يخلفه).

وينقضي الشيوخ بانتهاء تعدد الملاك، وذلك بقسمة المال المشاع بين الشركاء ، أو باجتماع الحصص كلها في يد شخص واحد ، ويتم اجتماع الحصص بشخص واحد إما بالتصرف القانوني (كأن يشتري أحد الشريكين حصة الآخر، أو يوصي أحد الشريكين للآخر بحصته من المال)، أو الواقعة القانونية (كأن يرث أحد الشركاء أنصباة الآخرين، أو يكسب الشخص ملكية

١ - د/ زهران /همام محمد- مرجع سابق- ص ٤٣٦، ٤٣٧، د/ خطاب/طلبة وهبة- مرجع سابق ص ٢٣٣ .

٢ - د/ السنهوري /عبد الرزاق أحمد- المرجع السابق - ص ٨٩٢ ، ٨٩٣ .

٣ - د/عمران /محمد علي- مرجع سابق ص ٣٢٣، ٣٢٢، د/ أمين /أحمد- مرجع سابق ص ١٢٥ وما بعدها .

الشيء الشائع كله بالتقادم). ففي هذه الحالات، و مثيلاتها، يستقل واحد بملكية المال الشائع كله، فينتهي الشيوغ. أما الطريق الآخر لانقضاء الشيوغ فهو القسمة .

وأكدت محكمة النقض أن حالة الشيوغ بين الشركاء لا تنتهي إلا باتجاه إرادتهم جميعاً إلى قسمة المال الشائع قسمة نهائية، وأن قيام أي منهم بتأجير المال الشائع كله أو بعضه لا يعتبر دليلاً على حصول القسمة(١).

القسمة الاتفاقية هي الطريق القانوني لإنهاء حالة الشيوغ باتفاق الشركاء، و بمقتضاها يختص كل شريك بجزء يتناسب مع حصته في المال الشائع. ولكن يشترط لصحة القسمة الاتفاقية عدة شروط. وهذه القسمة تأخذ حكم البيع، برد ما فيه عيب، و يدخلها خيار المجلس وخيار الشرط ونحوه، ولا يُجبر من امتنع من قبولها من الشركاء، ولكن متى طلب أحد الشركاء بيع هذا المشترك، أُجبر الممتنع فإن أبى، باعه الحاكم عليهما، وقسم الثمن بينهما على قدر حصصهما(٢).

### شروط صحة القسمة الرضائية:

إن القسمة الرضائية لا تتم إلا باتفاق الشركاء جميعاً. ويشترط فيها تمتع كل منهم بالأهلية الكاملة. كما أنه يتعين تسجيلها في السجل العقاري، إذا وقعت على عقار.

ونعرض فيما يلي لهذه الشروط الثلاث:

١ - شرط الإجماع : وهو شرط جوهري في القسمة الاتفاقية، لأنها تتعقد بتراضي جميع الشركاء في المال الشائع، فإذا تعذر إجماع الشركاء، كأن يكون أحدهم معارضاً في إجراء القسمة، أو كأن يكون غائباً وجب اللجوء إلى القسمة القضائية، وإجماع الشركاء إما أن يعبر عنه بصورة صريحة أو ضمنية، فالقسمة الاتفاقية لا تصح إلا اذا وافق عليها جميع الشركاء، فلا يكفي لإجراء القسمة أن تتفق كلمة الأغلبية، ولو كانت المالكة لثلاثة أرباع المال الشائع، بل يلزم فتمام القسمة النهائية انعقاد رأيهم جميعاً(٣).

١ - حكم نقض مدني- الطعن رقم ٥٦١٨ لسنة ٦٣ القضائية-جلسة ٢٩ من مايو سنة ٢٠٠١ م- مجموعة

المكتب الفني - مدني -الجزء الثاني - السنة ٥٢ - ص ٧٧٦.

٢ - الشيخ / آل فوزان/ صالح عبدالله- مرجع سابق - (باب القسمة بين الشركاء) -ص ٥٣٨ .

٣ - د/ عمران/ محمد على- مرجع سابق - ص ٣٢٣ .

واستقراراً للوضع القائم بين الشركاء وضعت المادة ٨٤٦ / ٢ من القانون المدني حكماً افتراضياً مؤداه أن قسمة المهايأة التي تتعقد باتفاق الشركاء ، إذا دامت في عقار لم يجر تحديده و تحريره مدة خمس عشرة سنة ، انقلبت قسمة نهائية، ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك ، و إذا حاز الشريك على الشبوع جزءاً مفرزاً من المال الشائع، مدة خمس عشرة سنة ، افترض أن حيازته لهذا الجزء تستند إلى قسمة مهايأة (١). ومن هنا تنقلب قسمة المهايأة المكانية التي تدوم خمس عشرة سنة إلى قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك، كما اعتبر المُشرع حيازة الشريك على الشبوع لجزء مُفرز من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة قرينة قانونية على أن حيازته لهذا الجزء تستند إلى قسمة مهايأة(٢).

ويلاحظ أن التراضي في قسمة المهايأة التي انقلبت الي قسمة نهائية لم يقع على القسمة النهائية ، وإنما وقع على مهايأة مكانية مؤقتة ،ومع ذلك تنقلب هذه القسمة المؤقتة الي قسمة نهائية بحكم القانون لا بحكم التراضي ، اذا دامت خمسة عشر عاماً ولم يتفق الشركاء على غير ذلك ،وهذه القسمة النهائية ليست قسمة اتفاقية ،فلا يجوز نقضها للغبن كالقسمة الاتفاقية ،وهي في الوقت ذاته ليست بقسمة قضائية ، وإنما هي قسمة وقعت بحكم القانون(٣).

ولا يمكن أن تتحول قسمة المهايأة الزمانية الي قسمة نهائية ، لأن مضمونها هو اختصاص كل من الشركاء بالانتفاع بالمال الشائع كله المدة التي يتفق عليها الشركاء فيما بينهم ،والتي تتناسب عادة مع حصة كل منهم(٤).

٢ - توافر الأهلية الكاملة لدى الشركاء : يجب أن يكون الشركاء، في الأصل، كامل الأهلية . فإذا كان بينهم من هو ناقص الأهلية أو مجنون أو محجور عليه، فيجب تطبيق أحكام قانون الولاية على المال في حقهم ، فاذا كان أحد الشركاء غير كامل الأهلية أو محجوراً عليه لعارض من عوارض الأهلية ، كالجنون والسفه والغفلة والعتة، فلا تصح القسمة بين الشركاء الآخرين،

١ - المادة ٨٤٦ / ٢- (وإذا دامت هذه القسمة خمس عشرة سنة، انقلبت قسمة نهائية، ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك. وإذا حاز الشريك على الشبوع جزءاً مفرزاً من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة، افترض أن حيازته لهذا الجزء تستند إلى قسمة مهايأة).

٢ -حكم نقض مدني -الطعن ٩٤٨٦ لسنة ٨٢ ق -جلسة ١ / ١٢ / ٢٠٢٢ م مجموعة المكتب الفني ٧٣ ق ١٣٨ ص ١١٢٣.

٣ - د/السنهوري/عبد الرزاق أحمد-المرجع السابق - ص ٨٩٣ ، ٨٩٤ .

٤ - د/ عمران /محمد على - مرجع سابق - ص ٣٠٦ .

مالم يوافق عليها وليه، وإن لم يكن له ولي نصب القاضي وصياً عنه<sup>(١)</sup>. ونصت على ذلك المادة ٣٩ من قانون الولاية على المال<sup>(٢)</sup> بقولها (لا يجوز للوصي مباشرة التصرفات الآتية إلا بإذن من المحكمة).

(أولاً) جميع التصرفات التي من شأنها انشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك جميع التصرفات المقررة لحق من الحقوق المذكورة. (ثانياً) التصرف في المنقولات أو الحقوق الشخصية أو الأوراق المالية فيما عدا ما يدخل في أعمال الإدارة.

(ثالثاً) الصلح والتحكيم إلا فيما قل عن مائة جنيه مما يتصل بأعمال الإدارة).

٣ - تسجيل عقد القسمة رسمياً في السجل العقاري : إن عقد القسمة الرضائية إذا كان محله عقاراً محدداً و محرراً ، وجب تسجيله في السجل العقاري. وهو لا يصبح نافذاً بين الشركاء ، ولا ملزماً للغير ، إلا اعتباراً من تاريخ التسجيل .

ويترتب على عقد القسمة الاتفاقية للمال الشائع إفرار حصة الشريك في الشيوخ بأثر كاشف للحق غير منشئ له وفق ما تقرره المادة ٨٤٣ من القانون المدني فيعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت إليه منذ أن تملك على الشيوخ و لا يملك غيرها من بقية الحصص<sup>(٣)</sup>.

ويلاحظ أن عقد القسمة غير المسجل ، وإن كان لا يترتب عليه إزالة حالة الشيوخ ، فإنه يكون ملزماً لأطرافه بمجرد تسجيله، فالقانون لم يتطلب أن يكون سند المورث مسجلاً أو مشهراً لكي يأخذ الوارث نصيبه في التركة مفرزا عن طريق دعوى القسمة حيث تنص المادة ٨٣٤ من القانون المدني على أنه: "لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبراً على البقاء

١ - د/ القحطاني/ مفلح ، د/ العلايلي/ بهاء الدين -مرجع سابق - ص ١٣٩.

٢ - قانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ بإحكام الولاية على المال -الوقائع المصرية - العدد ١١٨ - في ٣٠ يوليو سنة ١٩٥٢ م (محدثاً حتى عام ٢٠٢٤ م)

٣ - حكم نقض مدني - الطعن رقم ٠٧٤٦ لسنة ٥٥ ق -جلسة ١٥-١٢-١٩٨٨ -مجموعة المكتب الفني

في الشيوخ"، وتنص المادة ٩٠٤ من القانون المدني على أنه: "تسري على قواعد التركة القواعد المقررة في القسمة"<sup>(١)</sup> .

فإذا توافرت شروط القسمة الاتفاقية السالف بيانها ، تصبح القسمة لازمة لجميع الشركاء المتقاسمين ،ولا يجوز لأحدهم الرجوع فيها ، أو طلب فسخها ، إلا في أحوال خاصة، كما لو أُستحق نصيب أحد المتقاسمين كله أو بعضه ، فله أن يطلب فسخ القسمة وإجراء قسمة جديدة ، أو أن يتفق جميع الشركاء على فسخ القسمة أو إقالتها ، وإعادة المقسوم شائعاً بينهم كما كان<sup>(٢)</sup>.

## المطلب الثاني

### ضمانات إنهاء الشيوخ بحكم القضاء

#### أولاً :- ضمانات القسمة القضائية العينية :-

القسمة القضائية هي التي تجري بواسطة القضاء ، عند اختلاف الشركاء في اقتسام المال الشائع وتعذر اتفاق الشركاء على اقتسام المال الشائع بصورة رضائية.

ودعوى القسمة القضائية هي دعوى قضائية يرفعها كل صاحب مصلحة يطلب قسمة المال الشائع وتحديد نصيب كل شريك ، سواء بطريق القسمة العينية للحصص ، أو قسمة التصفية للمال وبيعه بالمزاد العلني تحت اشراف القضاء وفقاً للإجراءات القانونية .

وقد ترفع الدعوى من أحد الشركاء منفرداً أو بعضهم ، والمدعي في دعوى القسمة القضائية هو شريك يريد الخروج من حالة الشيوخ ، وليس أمامه من سبيل - وقد اختلف الشركاء في قسمة المال - سوى اللجوء الي القضاء بطلب القسمة لإنهاء الشيوخ ، ويكون المدعى عليهم في هذه الدعوى هم سائر الشركاء، وفي حالة إغفال توجيه الدعوى لأحد الشركاء فلا يكون للحكم الصادر في الدعوى حجة عليه<sup>(٣)</sup>.

١ -نقض مدني- الطعن رقم ١٢٤٤ لسنة ٥٥ ق - جلسة ٣١-٥-١٩٨٩- مجموعة المكتب الفني ٤٠ ص ٨٢٥ .

٢ - د/ القحطاني / مفلح ، د/ العلايلي /بهاء الدين -مرجع سابق - ص ١٤٠، ١٤١ .

٣ - د/ خطاب /طلبه وهبة- مرجع سابق - ص ٢٤١، ٢٤٢ .

وقررت محكمة النقض أن دعوى قسمة المال الشائع وإمكان قسمته بغير ضرر. من اختصاص المحكمة الجزئية بنظرها مهما كانت قيمتها ، وأن الشريك الذي يطلب إنهاء حالة الشيوخ والحصول على ما يقابل حصته من ثمن العقار المبيع بالمزايدة عند عدم إمكان قسمته بغير ضرر. عدم اعتباره دائماً لباقي الشركاء ولا حاجزاً على العقار، وعدم انطباق المادة ٢٧٧ مرفعات على الحكم ببيع العقار<sup>(١)</sup>.

وتختلف القسمة باختلاف أجزاء المقسوم من حيث تساويها ، فلا تحتاج الى تقويم أو تفاوتها فتحتاج الى التقويم، فإذا كانت القسمة لأجزاء متساوية تسمى قسمة المتشابهات ، كالمعدود والموزون والأرض المتساوية الأجزاء ، وإذا كانت تحتاج الى تقويم كالأرض المختلفة الأجزاء فإنها على ثلاثة أقسام ، أما أن تكون السهام متساوية وقيمة الأجزاء مختلفة فهذه تعدل بالقيمة ، وإما أن تكون السهام مختلفة وقيمة الجزاء متساوية ، فهذه تجعل سهاماً بأقل قدرها وهو السدس ، وإما أن تختلف السهام والقيمة ، فهذه تعدل السهام بالقيمة وتجعل ستة أسهم متساوية القيم ، وفي هذه الأقسام يجبر القاضي الممتنع من القسمة ، إلا أن يكون فيها ضرر على أحدهما<sup>(٢)</sup>.

وللقسمة القضائية للمال الشائع عدة شروط ينبغي توافرها وهي ، ان يطلب أحد الشركاء القسمة من المحكمة عن طريق دعوى قضائية ، وأن تجري القسمة بدون ضرر على أحد الشركاء ، وان يثبت للقاضي ملكية الشركاء للمال الشائع المراد قسمته ، وان يكون المال قابلاً للقسمة العينية دون فوات منفعة مقصودة من العين محل القسمة<sup>(٣)</sup>.

وفي حالة قسمة التركات فلا تتم إلا بعد إخراج الديون التي للناس على الميت، وإنفاذ الوصية الشرعية للمورث فيما لا يتجاوز الثلث ، حيث يتعلق بالميت خمسة حقوق هي مؤنة تجهيزه ، ومؤنة تغسيله ، واجرة حفر قبره ، ثم تقضى ديونه ، سواء أكانت لله أو للأدميين ، ثم تخرج

١ - نقض مدني - الطعن رقم ٢١١٦ لسنة ٦٦ القضائية - جلسة ٢٩ من يونيه سنة ١٩٩٧م - مجموعة

المكتب الفني - مدني الجزء الثاني - السنة ٤٨ - ص ١٠٣٤ .

٢ - د/ السلطان /صالح محمد-أحكام المشاع في الفقه الإسلامي - طبعة جامعة الإمام محمد بن سعود

الإسلامية - عام ١٤٣٣هـ - ٢٠١٢م - الجزء الثاني - ص ١٣٦١ وما بعدها ..

٣ - د/ القحطاني / مفلح ، د/ العلايلي / بهاء الدين - مرجع سابق - ص ١٥١ ، ١٥٢ .

وصاياه ، بشرط أن تكون في حدود الثلث فأقل ، ثم يقسم بعد ذلك الباقي من التركة بين الورثة فيقدم أصحاب الفرائض ، فإن بقي شيء فهو للعصبة (١).

والأصل أن تتم القسمة عيناً، وتقوم المحكمة بهذه المهمة بنفسها أو تتدب خبيراً أو أكثر أن رأته وجهاً لذلك .وأولى مهام الخبير تمهيداً للقسمة هو تقييم المال الشائع وقت إجراء القسمة لا وقت رفع الدعوى(٢)، فإذا كان الشيء الشائع غير قابل للقسمة، أو كان من شأن القسمة إحداث نقص كبير في قيمته، عمدت المحكمة إلى بيعه بالمزاد، كي يقسم ثمنه بين الشركاء، وهذه هي قسمة التصفية .

القسمة العينية هي تلك التي يُقسم فيها المال الشائع ، إلى أجزاء مفرزة تتناسب و حصص الشركاء دون نقص كبير يلحقه، وتمر القسمة العينية للمال الشائع بأربعة مراحل ، المرحلة الأولى هي قسمة المال الشائع الي حصص أو التجنيب ،المرحلة الثانية هي الفصل في المنازعات ، المرحلة الثالثة هي الحكم بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز ، المرحلة الرابعة هي تصديق المحكمة الابتدائية على الحكم اذا كان بين الشركاء غائب ،أو كان فيهم من لم تتوافر فيه الأهلية(٣).

ولقد بين القانون إجراءات القسمة العينية القضائية، وذلك بأن تتدب المحكمة خبيراً أو أكثر - إن رأته وجهاً لذلك - لتقويم المال الشائع وقسمته حصصاً، إن كان المال يقبل القسمة عيناً، دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته ،ثم يقوم الخبير بتكوين الحصص على أساس أصغر نصيب ولو كانت القسمة جزئية، وإذا تعذرت القسمة على أساس أصغر نصيب ، جاز للخبير إجراؤها بطريق التجنيب، وذلك بأن يعين لكل شريك جزءاً مفرزاً من المال الشائع يتناسب و حصته(٤).

ويترتب على القسمة العينية أثرين جوهريين هما ، إفراز نصيب كل شريك في المال الشائع ، وضمان المتقاسمين بعضهم لبعض مما قد يقع لأي منهم في نصيبه المفرز من تعرض أو

١ - الشيخ / آل فوزان/ صالح عبد الله- مرجع سابق- ص ٣٣٤ .

٢ -د/ زهران / همام محمد-مرجع سابق-ص٤٦٧

٣ -د/ السنهوري /عبد الرزاق أحمد- مرجع سابق - ص ٩١٩ .

٤ -راجع تفصيلاً في هذا المعنى- د/ زيدان /على الدين-مرجع سابق ص ١٩٣ وما بعدها .

استحقاق لسبب سابق على القسمة (١) ،ويقتصر نطاق ضمان المتقاسمين بعضهم لبعض على ضمان التعرض والاستحقاق دون ضمان العيوب الخفية ، لأن وظيفة القسمة تقسيم الشيء الشائع على حالته-سليماً أم معيباً-بين الشركاء بما يحقق المساواة بين النصيب المفرز والحصة المُشاعة(٢).

### ثانياً -ضمانات القسمة القضائية بطريق التصفية .

وقد تتم القسمة بطريق التصفية(٣)،وهي تتم عن طريق بيع المال الشائع بالمزاد العلني و توزيع ثمنه ، متى كانت قسمة هذا الشيء عيناً غير ممكنة، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمته، وإذا كان المال الشائع منقولاً و أريد بيعه لعدم إمكان قسمته، تعين اتباع الإجراءات الخاصة ببيع المنقولات التي يوقع الحجز عليها لدى المدين.

والأصل أنه يجوز لأي شخص أن يتقدم للمزايدة ، سواء أكان شريكاً أو من الغير ،وإذا رسا المزاد على أجنبي عن الشركاء ، كان هذا بيعاً فيما بين الشركاء جميعاً و الراسي عليه، و أخذ هذا التصرف حكم البيع ، إما إذا رسا المزاد على أحد الشركاء ، فإن رسو المزاد يأخذ حكم القسمة و تترتب عليه كافة الآثار التي تترتب على القسمة.

وتعد القسمة النهائية سبب من أسباب انتهاء الملكية الشائعة سواء وقعت باتفاق الشركاء أم بحكم القضاء ، بمقتضاها يختص كل شريك بجزء مفرز من المال الشائع يتناسب مع حصته الشائعة فيه، بحيث يصبح مالكاً له ملكية تامة(٤).وحكم القسمة في هذه الحالة هو اللزوم ، لأن قسمة الحاكم بين الشريكين هي قسمة إجبار ، وتكون لازمة ،ولا عبرة برضاها بعد خروج القرعة ، لأنه كما لم يعتبر التراضي في ابتداء القسمة لم يعتبر بعد خروج القرعة ، ولا خلاف بين الفقهاء في ذلك (٥).

١ - د/ أمين/ أحمد عبد الحميد - مرجع سابق - ص ١٤٧ .

٢ - د/ زهران/ همام محمد -مرجع سابق-ص٤٧٤ .

٣ - راجع تفصيلاً- د/ عمران / محمد على - مرجع سابق - ص ٣٢٩ .

٤ - د/ خطاب /طلبه وهبة - مرجع سابق - ص٢٤١ .

٥ - د/ السلطان /صالح محمد - مرجع سابق -ص ١٣٦٣ .

## خاتمة البحث

وفي ختام هذا البحث المتواضع أسأله تعالى أن يتقبل مني هذا العمل وأن ينفع به زملائي الكرام من الباحثين والعاملين في مجال القانون ، وجاء البحث في أربعة مباحث، تناولت في الأول مفهوم الشيوخ في الملكية وأسبابه، وفي الثاني تم بحث الضمانات التشريعية للملكية على الشيوخ ، وفي الثالث تعرفنا على الضمانات الإجرائية للملكية على الشيوخ ، وفي الرابع تناولت دراسة ضمانات إنهاء الشيوخ في الملكية، وانتهينا الي النتائج والتوصيات التالية :-

## نتائج البحث

- ١- الشيوخ في الملكية هو حالة قانونية تنشأ عند تعدد أصحاب الحق العيني، وهو لا يقتصر على حق الملكية بل يتحقق بالنسبة الى الحقوق العينية الأخرى، كحق الانتفاع وحق الارتفاق، و تسمى الملكية هنا على الشيوخ ، أي بمعنى أنها غير مفرزة وتكون مملوكة للجميع على الشيوخ.
- ٢- أعطى القانون للأغلبية الحق في القيام بأعمال الإدارة غير المعتادة التي تكون بغرض تحسين الانتفاع بالمال الشائع ، ولم يعطى لهذه الأغلبية حق التصرف في المال الشائع أو في أي جزء منه إلا وفقاً لإجراءات وضوابط نص عليها القانون.
- ٣- منح القانون المدني المصري للقضاء السلطة التقديرية الواسعة للحكم بما يراه مناسباً من إجراءات عاجلة عند الطلب لحماية الملكية على الشيوخ وخاصة عند حدوث تعدي أو وجود خطر يهدد الملكية أو الحياة للمال الشائع.
- ٤- تتنوع صور الضمانات القانونية للملكية على الشيوخ بين ضمانات تتعلق بحماية ملكية المال ذاته، و ضمانات تتعلق بإدارته وحسن استغلاله، كوضع نظام للإدارة أو تعيين مدير للمال الشائع أو تشكيل اتحاد مُلاك ، و ضمانات تتعلق بصيانته والمحافظة عليه ،سواء من خلال أعمال مادية كالترميم والتجديد وغيرها ، أو أعمال قانونية كرفع الدعاوى واتخاذ إجراءات قانونية عاجلة لحمايته.
- ٥- أعطى القانون المدني للشركاء مجتمعين أو منفردين حق طلب حماية المال الشائع من أي تعدي أو خطر يهدده ، أو يؤثر على حصصهم فيه ، وذلك من خلال اتخاذ الإجراءات التحفظية أو الدعاوى الموضوعية أو المستعجلة التي تهدف لتوفير الحماية العاجلة للمال الشائع وحفظ حقوقهم فيه.

- ٦- وفي حالة الانتفاع بالمال الشائع عن طريق قسمة المهايأة وتأكيداً لحق الشركاء في الانتفاع بالمال الشائع من خلال المهايأة، وتعذر الاتفاق عليها ، أجاز القانون لهم رفع الأمر للقضاء اذا اعترض عليها بعض الشركاء ، ويجوز للقاضي أن يأمر بها ، بعد الاستعانة بخبير إذا اقتضى الأمر ذلك .
- ٧- أوضع القانون ضمانات تتعلق بإنهاء الشيوخ من خلال إعطاء الحق لأي شريك على الشيوخ في طلب القسمة الاتفاقية أو القضائية للمال الشائع وفرز وتحديد حصته، وأعطى لأحد الشركاء الحق في نقض القسمة الاتفاقية بشروط محددة .

### توصيات البحث :-

- ١- التوسع في وضع الضمانات القانونية للملكية على الشيوخ من خلال استحداث آليات ووسائل الكترونية لحماية حقوق الشركاء في الشيوخ ، وذلك بإنشاء موقع الكتروني تحت اشراف وزارة العدل ويكون مخصص لرفع البلاغات والشكاوى الكترونياً من أحد الشركاء على الشيوخ قبل اللجوء الي القضاء المستعجل .
- ٢- تعديل قانون الشهر العقاري بهدف السماح لأحد الشركاء على الشيوخ بالقيام بتقديم طلب إجراء التسجيل المؤقت لحقة في الملكية الثابتة أو المنقولة وفقاً للمادتين ٢١ ، ٢٢ من قانون الشهر العقاري المعدل رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ، وذلك بهدف المحافظة على حقه في الملكية الي أن يتم إنهاء حالة الشيوخ .
- ٣- نقترح تعديل الفقرة الثانية من المادة ٩٣٩ من القانون المدني بإضافة أنواع التبرعات الأخرى التي لا يجوز فيها المطالبة بالشفعة في المال الشائع ، مالم يكن قد تم الرجوع عن التبرع قبل تسجيله رسمياً، ويكون نصها كالتالي (لا يجوز المطالبة بالشفعة إذا كانت الملكية عن طريق الوقف أو الهبة أو الوصية ، مالم يكن قد تم الرجوع عن التبرع قبل تسجيله ، وبشرط أن تكون التبرعات مسجلة بصورة رسمية وفقاً لأحكام الوصية والوقف الخيري ) .
- ٤- إنشاء قاعدة بيانات الكترونية لجميع العقارات الخاصة والمشاركة في جميع محافظات مصر من خلال استحداث هيئة مستقلة للملكية العقارية تكون تابعة لمجلس الوزراء مالياً وإدارياً ، وتكون منفصلة عن هيئة الشهر العقاري ووزارة الإدارة المحلية ، ويكون لديها جميع المعلومات والإحصائيات المتعلقة بالعقارات الخاصة في كل أنحاء الجمهورية.

## قائمة المراجع

### أولاً - المراجع الفقهية.

- الإمام / ابن النجار تقي الدين - كتاب منتهى الارادات - الجزء الثالث - عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع - ١٩٩٦ م .
- الشيخ / صالح بن فوزان بن عبد الله آل فوزان - الملخص الفقهي - دار ابن الجوزي للنشر والتوزيع - المملكة العربية السعودية - الطبعة الرابعة - ١٤٣٣ هـ .
- د/ صالح محمد السلطان - أحكام المُشاع في الفقه الإسلامي - الجزء الثاني . طبعة جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية - عام ١٤٣٣ هـ - ٢٠١٢ م .
- الشيخ / عبد الرحمن الجزيري - كتاب الفقه على المذاهب الأربعة (مبحث الوصية لمتعدد بالثلث أو أكثر أو أقل ) - المكتبة الشاملة - الجزء الثالث .
- د/ عبد الرحمن محمد عبدالعزيز الرميح - أحكام الشفعة في الوحدات العقارية - دراسة فقهية معاصرة - بحث منشور بمجلة قضاء ( مجلة علمية محكمة تصدر عن الجمعية العلمية القضائية السعودية) العدد الثامن والعشرون - محرم ١٤٤٤ هـ - سبتمبر ٢٠٢٢ م -
- د/ عبد المجيد محمود مطلوب - أحكام الوصية والوقف في الفقه الإسلامي والقانون - طبعة ١٩٩١ م .
- الشيخ / علي الخفيف - كتاب الملكية في الشريعة الإسلامية والأنظمة الوضعية - دار الفكر العربي - القاهرة - طبعة ١٩٩٦ م - ١٤١٦ هـ .
- الشيخ / منصور بن يونس بن إدريس البهوت - كشاف القناع عن متن الإقناع - الجزء الرابع .
- الشيخ / محمد علي الصابوني - المواريث في الشريعة الإسلامية في ضوء الكتاب والسنة - المكتبة العصرية - بيروت - لبنان - ١٤٣٦ هـ - ٢٠١٥ م .
- ثانياً المراجع القانونية (العامة والمتخصصة) .**
- د/ أحمد عبد الحميد أمين - الحماية القانونية لحق الملكية - المكتب العربي للمعارف - الطبعة الأولى ٢٠٢١ م .
- د/ جمال خليل النشار . تصرف الشريك في المال الشائع وأثره على حقوق الشركاء - دار الجامعة الجديدة للنشر - الإسكندرية - مصر - ٢٠٠٠ م .
- د/ جمال خليل النشار . إيجار المال الشائع في الفقه الإسلامي والقانون المدني - دار الجامعة الجديدة للنشر - الإسكندرية - مصر - ٢٠٠٣ م .

- د/ رضا محمد عيسى - الحراسة القضائية على الأموال - مكتبة القانون الاقتصاد - الرياض - طبعة ٢٠١٣ م - ١٤٣٤ هـ .
- د/ سيد عبد الله محمد خليل - أحكام المهايأة في الانتفاع بالمال الشائع دراسة مقارنة بين القانون المدني والفقهاء الإسلاميين - بحث منشور بمجلة الشريعة والقانون جامعة الأزهر بأسبوط - العدد السابع والثلاثون لسنة ٢٠٢٢ م - الجزء الثالث - .
- شريف هاشم عبد الله - عقد الصلح في الفقه الإسلاميين والقانون المدني المصري - بحث منشور بمجلة كلية الآداب جامعة بني سويف - العدد ٥٦ يوليو ٢٠٢٠ م .
- د/ طلبه وهبة خطاب - النظام القانوني لحق الملكية في القانون المدني المصري - مطبعة كلية الحقوق جامعة عين شمس - ١٩٩٩ م .
- د/ على الدين زيدان - الوسيط في الملكية الشائعة - المكتب الفني للإصدارات القانونية - مصر - طبعة ٢٠٢١ م .
- د/ عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - الجزء الثامن (حق الملكية) - دار إحياء التراث العربي - بيروت لبنان -
- د/ عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - دار النهضة العربية - الطبعة الثانية ١٩٨٩ م - الجزء الثامن
- د/ عبد السلام العبادي - نظرية الحق بين الشريعة والقانون - طبعة كلية الحقوق . عمان - بدون تاريخ نشر .
- د/ محمد على عمران - الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني المصري - دار النهضة العربية - ١٩٧٩ م .
- د/ محمد السعيد رشدي - أعمال التصرف والإدارة في القانون الخاص - رسالة دكتوراه - جامعة عين شمس ١٩٨٣ .
- د/ محمد شكري سرور - تنظيم حق الملكية في القانون المدني - دار النهضة العربية - مصر - طبعة ٢٠٠٠ -
- محمد على رشدي - قاضي الأمو المستعجلة - القاهرة - طبعة ١٩٥٢ م
- د/ مفلح بن ربيعان القحطاني ، د/ بهاء الدين العلابي - أحكام الملكية في الفقه الإسلاميين والقانون والأنظمة السعودية (دراسة مقارنة) - دار الإجازة للنشر - الطبعة الرابعة ١٤٤٢ هـ - ٢٠٢١ م .
- د/ همام محمد محمود زهران - الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية) - دار الجامعة الجديدة للنشر - الإسكندرية - طبعة ٢٠١٠ م .

### ثالثاً :- مجموعات ودوريات .

- مجموعة أحكام النقض -مجموعة المكتب الفني لمحكمة النقض المصرية .
- مجلة القضاة س ٢٥ ، س ٤٥ ج ١
- مجلة الشريعة والقانون جامعة الأزهر بأسسيوط - العدد السابع والثلاثون لسنة ٢٠٢٢م -  
الجزء الثالث .
- مجلة كلية الآداب -جامعة بني سويف -العدد ٥٦ يوليو ٢٠٢٠ م .

### رابعاً :-قوانين .

- القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ م .
- قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨م المعدل بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢م والقانون ١٨ لسنة ١٩٩٩، والقانون ٧٦ لسنة ٢٠٠٧ .
- قانون الوصية في مصر رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ م .
- القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦م بشأن تنظيم الشهر العقاري .
- قانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ م بإحكام الولاية على المال .
- القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢ م بتعديل المادة ٤٤ مكرر من قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري .
- القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢م ببعض التعديلات المتعلقة بتسجيل الملكية العقارية في القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦م .
- اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقاري رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢م .
- قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م - صدر وتم نشره بالجريدة الرسمية العدد ١٩ مكرر (أ) في ١١ مايو سنة ٢٠٠٨ م .

### خامساً:- مصادر الكترونية :

- المكتبة الشاملة

<https://shamela.ws> › book .

- المكتبة الوقفية للكتب المصورة

<https://waqfeya.net> › books .