

جامعة عمار ثليجي الأغواط  
كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة تخرج ضمن مقتضيات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري

والموسومة ب:

بيع العقار المشاع

إشراف الأستاذة "ة"

بطيمي حسين

إعداد الطالب "ة":

مقراني سمير

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا	
مشرفا ومقررا	
ممتحنا	

السنة الدراسية : 2024-2025

# الإهداء

إلى من تحت أقدامها الجنة والدتي الكريمة أطال الله في عمرك وامتعني بك ما حييت

إلى أسرتي، زوجي وأبنائي وإخوتي وأخواتي

إلى الشعب الجزائري المسلم الذي ضحى بالغالي والنفيس لاسترداد سيادته وتكريس مبادئه على أرض آبائه وأجداده

إلى سكان بلدي قبة الباحثين والعلماء، بلد الجهاد والاجتهاد بلد الصحابة والصالحين

إلى الدكتور بطيمي حسين عرفانا بالجميل لإرشاداته وتوجيهاته القيمة أثناء إنجازي لهذه الرسالة، أسأل الله أن يجازيه أحسن الجزاء ويبارك فيه.

إلى كل الأستاذ جامعة الاغواط الذي لم يبخل على بإرشاداته، له منا جزيل الشكر والامتنان كما أتوجه بالشكر إلى كل من ساعدنا وشجعنا من قريب أو بعيد لإنجاز هذا العمل المتواضع أملا أن يكون ذا فائدة علمية وعملية.

# شكر وتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم

قال تعالى: ﴿وَأَمَّا بِنِعْمَةِ رَبِّكَ فَحَدِّثْ﴾ سورة الضحى الآية 11

وقال النبي صل الله عليه وسلم: «لا يَشْكُرُ اللَّهَ مَنْ لا يَشْكُرُ النَّاسَ»

الشكر لله عز وجل بداية ونهاية

بكل فخر واعتزاز وبكل عرفان وامتنان

أتقدم بخالص الشكر والعرفان إلى أستاذي الفاضل المحترم أستاذ دكتور بطيمي حسين الذي تفضل بالإشراف على هذه الرسالة فكان خير معين لي، وخير ناصح وموجه راجيا من الله أن يديمه ذخرا لخدمة العلم والأمة.

كما أتقدم بخالص شكري أيضا إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة

—

—

—

—

# مقدمة

## مقدمة :

تُعد الملكية الشائعة صورة من صور الملكية التي ترد على مال معين، يتعدد فيه الملاك، بحيث يشترك فيه أكثر من شخص دون أن يُفرز نصيب كل منهم بشكل مادي. ويشمل حق الملكية في هذه الحالة المال المشاع بأكمله غير مقسم. ومحل حق كل شريك فيها هو حصته الشائعة، وهي عبارة عن جزء معنوي يُحتسب كنسبة مئوية أو سهم من المال المشترك. فعلى سبيل المثال، إذا كان عقار مملوكًا من قبل ثلاثة أشخاص بالتساوي، فإن كل جزء من أجزائه يُعتبر مملوكًا لهم جميعًا، بحيث يكون لكل منهم ثلث المال وما يحتويه. ومن ثم، فإن الحصة الشائعة تمثل الإطار أو النطاق المعنوي لحق الشريك في المال المشترك، ويحق له التصرف في نصيبه الشائع في حدود هذا النطاق، طالما أن المال لم يُقسّم قسمة مفرزة، إذ يظل نصيبه غير محدد بجزء معين من المال المشترك.

إن القصد بالشيوع الحالة القانونية التي تترتب عن تعدد أصحاب الحق العيني الأصلي على مال واحد، دون أن يُحدد نصيب كل منهم بشكل مفرز. فعلى سبيل المثال، إذا قام شخصان بشراء عقار دون تعيين الجزء الذي يخص كل واحد منهما، أصبحا شريكين على الشيوع في هذا المال. وكذلك الحال إذا أوصى شخص بحق الانتفاع لعدة أشخاص دون تخصيص أجزاء معينة لكل منهم، فإن محل الوصية يكون مشاعًا فيما بينهم.

تُعد حالة الشيوع وضعًا غير مرغوب فيه من الناحية العملية، إذ بالرغم من أن الشريك لا يمتلك المال المشاع بأكمله، إلا أنه يملك حصة شائعة فيه تتمثل في سهم جارٍ في جميع أجزاء المال المشترك. وبحكم كونه مالًا، يتمتع الشريك بكامل سلطات الملكية الثلاث المقررة قانونًا، وفقًا لما نصت عليه المادة 674 من القانون المدني الجزائري (2005). غير أن النقاء حقوق جميع الشركاء على ذات المال من شأنه أن يخلق العديد من الإشكالات العملية، خاصة وأن كل شريك يملك حصة مجردة غير مفرزة في المال المشاع، شأنه في ذلك شأن بقية الشركاء.

تُعد حالة الشيوع من الأوضاع القانونية المعقدة، خاصة عند التعامل مع مسألة القسمة، إلا أن ما يعنينا في هذا السياق هو بيع الشريك لحصته الشائعة. فقد منح المشرع الجزائري الحق لكل شريك في التصرف في حصته الشائعة بالبيع، شريطة ألا يترتب على هذا التصرف ضرر بحقوق بقية الشركاء، وذلك وفقًا للمادة 714 من القانون المدني الجزائري 2005

كما قرر المشرع لبقية الشركاء وسيلتين قانونيتين لحماية وضعية الشيوخ والحفاظ على تماسك المال المشترك، وهما: حق الشفعة وحق الاسترداد، حيث تهدف كلا الرخصتين إلى تحقيق نفس الغاية، مع اختلافهما من حيث نطاق المال محل الاسترجاع والإجراءات الواجب اتباعها.

ويمكن تعريف الاسترداد بوجه عام على أنه حلول شخص محل آخر فيما اشتراه من مال معين، مقابل أداء الثمن ومصاريف البيع. أما استرداد الحصة الشائعة فهو حق مقرر قانوناً لكل شريك يخول له الحلول محل المشتري الأجنبي للحصة المباعة في المال المشاع، وذلك بهدف منع دخول الغير ضمن الشركاء حفاظاً على استقرار وضعية الملكية الشائعة وحمايةً لخصوصياتها. وعليه، متى أقدم أحد الشركاء على بيع حصته لأجنبي، جاز لبقية الشركاء استردادها وفقاً لما يسمح به القانون.

### أسباب اختيار الموضوع:

يُعد موضوع بيع العقار المشاع من المواضيع المهمة والحساسة في القانون المدني، نظراً لما يثيره من إشكالات عملية وقانونية سواء بين الشركاء أنفسهم أو بين الشركاء والأطراف الخارجية. وقد جاء اختياري لهذا الموضوع لعدة اعتبارات يمكن إجمالها فيما يلي:

1. الأهمية العملية لموضوع الشيوخ: يُعتبر الشيوخ من أكثر صور الملكية شيوخاً في الواقع العملي، خاصة في حالات الإرث أو الملكية العائلية، مما يستدعي تسليط الضوء على الأحكام المنظمة لتصرف الشريك في حصته المشاعة، وعلى رأسها البيع.
2. ما يثيره من منازعات قانونية: غالباً ما تنشأ منازعات بين الشركاء بسبب تصرف أحدهم في حصته دون علم البقية، أو دخول أغير إلى وضعية الشيوخ، وهو ما يؤدي إلى تعقيد العلاقات القانونية بين الأطراف.
3. رغبة في التطرق للآليات القانونية المنظمة لحماية الشركاء: حيث وفر المشرع وسائل قانونية لضمان استقرار وضعية الشيوخ، كحق الشفعة وحق الاسترداد، وهي موضوعات بحاجة إلى دراسة متعمقة لإبراز شروطها وآثارها العملية.

## أهمية اختبار الموضوع:

يكتسي موضوع بيع العقار المشاع أهمية بالغة سواء من الناحية النظرية أو التطبيقية، وذلك للأسباب التالية:

1. الأهمية العملية للملكية الشائعة : تعد الملكية الشائعة من الأوضاع القانونية المنتشرة في الواقع العملي، خاصة في حالات الميراث أو الملكيات العائلية، وهو ما يفرز وضعيات قانونية معقدة تتطلب تنظيمًا دقيقاً عند تصرف أحد الشركاء في حصته المشاعة، خصوصاً في حالة البيع.
2. حماية حقوق الشركاء الآخرين: تبرز أهمية هذا الموضوع في كونه وسيلة قانونية لحماية حقوق باقي الشركاء في المال المشاع من خلال تمكينهم من استرجاع الحصة المباعة لشريكهم إلى أجنبي، تفادياً لدخول شخص غريب في الشيوع قد يؤدي إلى اضطراب العلاقات بين الشركاء.
3. المساهمة في الحد من المنازعات العقارية: نظراً لكون التصرفات الواردة على الحصص الشائعة، خاصة البيع، من الأسباب الرئيسة لنشوب منازعات قضائية بين الشركاء أو مع الغير، فإن دراسة أحكام بيع العقار المشاع تسهم في توضيح الإطار القانوني المنظم لهذا النوع من التصرفات والحد من النزاعات المتعلقة به.
4. إبراز التكييف القانوني لأحكام الشيوع: يسمح هذا الموضوع بتسليط الضوء على القواعد القانونية الخاصة بالشيوع في التشريع الجزائري، وبيان كيفية تعامل القضاء مع الإشكالات الناجمة عن بيع الحصص المشاعة، بما يثري المعرفة القانونية ويساعد في تطوير الممارسة القضائية.
5. مواكبة التطور التشريعي: تشهد النصوص المنظمة للملكية الشائعة، وبيع الحصص المشاعة تحديداً، تعديلات وتطورات، ما يستدعي الدراسة المتجددة لهذا الموضوع لضمان ملاءمة الفقه القانوني مع التشريع الساري.

## أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف القانونية والنظرية والعملية، تتمثل في ما يلي:

1. التعرف على الطبيعة القانونية للملكية الشائعة: من خلال تحديد مفهوم الشيوخ وخصائصه، والتمييز بينه وبين غيره من صور الملكية الجماعية، مع التركيز على خصوصية التصرفات التي ترد على الحصص المشاعة.
2. توضيح الأحكام القانونية المنظمة لبيع الحصص الشائعة: من خلال استعراض القواعد التي تحكم بيع الحصص في المال المشاع، سواء من حيث الشروط الشكلية والموضوعية، أو من حيث الآثار المترتبة على البيع تجاه الشركاء والغير.
3. تحليل النظام القانوني لحقوق الشركاء في استرجاع الحصص المبيعة: وذلك بدراسة حق الشفعة وحق الاسترداد كوسيلتين قانونيتين لحماية مصالح الشركاء في مواجهة تصرف أحدهم في حصته للغير.
4. إبراز الإشكالات العملية الناتجة عن بيع العقار المشاع: من خلال رصد المشكلات التي تطرح أمام القضاء عند تطبيق هذه القواعد، وبيان كيفية تعامل المحاكم مع تلك النزاعات.

## الدراسات السابقة:

**"بيع العقارات المملوكة على الشيوخ في القانون المدني الجزائري"**

تناولت هذه الدراسة حالة الشيوخ الناتجة عن تعدد أصحاب الحق العيني، مع التركيز على بيع العقار المشاع كوسيلة للخروج من حالة الشيوخ. تطرقت إلى الإشكالات المتعلقة بممارسة كل مالك لحقوقه في الاستعمال والاستغلال والتصرف. نُشرت في مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 21، سنة 2019 .

**"بيع العقار في المزاد العلني في التشريع الجزائري"**

تناولت هذه الأطروحة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني، بما في ذلك إعداد العقار للبيع، تحديد السعر الافتتاحي، تحرير قائمة شروط البيع، وتوزيع حاصل البيع. أُعدت في جامعة المسيلة سنة 2024 .

## "إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار وفق التشريع الجزائري"

ناقشت هذه الدراسة مراحل إبرام عقد بيع العقار، بدءاً من توفر الأركان العامة للعقد، مروراً بتحريره في شكل رسمي أمام الموثق، وصولاً إلى إشهاره بالمحافظة العقارية. أعدت في المركز الجامعي أحمد زبانة - غليزان سنة 2016 .

## "إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري"

ركزت هذه الدراسة على كيفية إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة، مع تحليل للأحكام القانونية ذات الصلة. أعدت في جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة سنة 2008.

ومن اهم هذه الصعوبات.

**تعقيد المفاهيم القانونية:** يعد موضوع بيع العقار المشاع من المواضيع القانونية المعقدة التي تتداخل فيها مفاهيم ملكية العقار المشاع، الحصة الشائعة، حقوق الشركاء، وآليات تقسيم العقار. هذه المفاهيم تتطلب دراسة معمقة لفهم كيفية تطبيق القوانين المختلفة على هذا النوع من الممتلكات.

**تعدد الآراء الفقهية:** يوجد تباين كبير في الآراء الفقهية حول العديد من المسائل المتعلقة ببيع العقار المشاع، مثل حقوق الشركاء في البيع، ومدى صحة تصرف أحد الشركاء في حصته المشاعة دون موافقة البقية. هذا التباين في الآراء يجعل من الصعب التوصل إلى قاعدة قانونية واحدة ومتفق عليها.

**إجراءات قانونية معقدة:** إجراءات بيع العقار المشاع تشمل العديد من الخطوات القانونية المعقدة مثل التحقق من الحصص الشائعة، تصفية الحصص، وتطبيق حقوق الشفعة إذا لزم الأمر. يتطلب البحث في هذا المجال فهماً عميقاً لهذه الإجراءات المعقدة وتفصيلها الدقيقة.

**محدودية المراجع القانونية:** في بعض الأحيان قد تكون المراجع القانونية والفقهية الخاصة ببيع العقار المشاع قليلة أو لا توفر الإجابة الشافية على الأسئلة البحثية المتعلقة بهذه المسألة. يواجه الباحث صعوبة في العثور على دراسات مقارنة أو حالات قانونية مشابهة يمكن الاستفادة منها في بناء إطار قانوني متين حول الموضوع.

## الإشكالية:

إلى أي مدى نجح المشرع الجزائري في إرساء النظام القانوني لبيع العقار المشاع؟

تتمثل هذه الإشكالية في مدى فاعلية وكفاءة التشريعات الجزائرية المتعلقة ببيع العقار المشاع، بما يتضمنه من تنظيمات تحكم حقوق الشركاء في العقار المشاع، و آلية بيع الحصص الشائعة، ومدى تأثيرها على ضمان حقوق جميع الأطراف.

## خطة البحث

لدراسة هذا الموضوع، قمنا بتقسيمه إلى فصلين:

الفصل الأول : خصوصية الملكية الشائعة كمحل لعقد البيع .

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للشيوخ

المبحث الثاني : أنواع الشيوخ و مصادره

الفصل الثاني : آثار بيع الملكية الشائعة

المبحث الأول : آثاره فيما بين المالكين على الشيوخ

المبحث الثاني : آثاره بيه م ش في مواجهة الغير ( المشتري )

## خاتمة

نختتم هذا البحث بخاتمة شاملة وجامعة لمحتوى الموضوع، متضمنة بعض الاقتراحات خصوصية الملكية الشائعة وتأثيرها بالبيع سواء بنسبة للمالك أو الغير

## الفصل الأول

خصوصية الملكية الشائعة كمحل لعقد

البيع .

## الفصل الأول: خصوصية الملكية الشائعة كمحل لعقد البيع .

### الفصل الأول: خصوصية الملكية الشائعة كمحل لعقد البيع .

#### تمهيد:

تعد الملكية الشائعة من الأنظمة القانونية التي تعكس حالة من تعدد أصحاب الحق في مال معين دون أن يتم تحديد حصة كل منهم بشكل منفصل. في هذا السياق، يمكن للمال المشاع أن يشمل أنواعاً متعددة من الأموال، كالعقارات أو المنقولات، التي يمتلكها أكثر من شخص بشكل مشترك. وعليه، تكون الملكية الشائعة محلاً لتطبيق مجموعة من القواعد القانونية التي تنظم حقوق الشركاء في تلك الملكية.

في حالة بيع العقار المشاع، فإن الخصوصية التي يتميز بها هذا النوع من الملكية تظهر بشكل جلي، حيث يختلف عن البيع في الملكية الفردية من حيث آليات النقل والتصرف في الحصص الشائعة. فإذا كان لكل شريك حق في المال المشاع بنسبة معينة، فإن بيع هذه الحصص لا يتم بالطريقة التقليدية التي تخص الملكية الفردية، بل يخضع لعدة ضوابط وأحكام تحكم كيفية إتمام الصفقة بين الشركاء أو مع أطراف خارجية.

من أبرز هذه الخصوصيات حق الشفعة الذي يخول للشركاء الحق في استرجاع الحصة المباعة قبل أن تباع للأجنبي، فضلاً عن إمكانية القسمة بين الشركاء لترتيب تقسيم الملكية في حالة رغبتهم في إنهاء الشروع. كما أن المشرع الجزائري قد حدد بدوره الأحكام المتعلقة ببيع الحصص الشائعة بموجب بعض المواد القانونية، والتي تستهدف تنظيم عملية بيع هذه الحصص وحماية حقوق الشركاء وضمان عدم حدوث تعارض أو نزاع في البيع.

إذن، من خلال خصوصية الملكية الشائعة كمحل لعقد البيع، يتضح أن هذه العملية لا تقتصر على اتفاق بين طرفين، بل تشمل العديد من الجوانب القانونية التي تهدف إلى توازن المصالح وحماية حقوق جميع الأطراف المعنية، مما يجعلها أكثر تعقيداً مقارنة بالملكية الفردية.

## المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للشيوخ

تعتبر الملكية الشائعة إحدى أبرز المفاهيم القانونية التي تثير العديد من التساؤلات حول كيفية توزيع الحقوق بين الملاك وتحديد العلاقات القانونية التي تربطهم ببعضهم البعض. فهي حالة قانونية تنشأ عندما يتعدد المالكون لشيء واحد دون أن يتم تحديد حصة كل منهم بوضوح. وفي هذا السياق، يشمل الشيوخ مجموعة متنوعة من التصنيفات القانونية، سواء كانت شيوخاً في العقارات أو في المنقولات، ويترتب عليها آثار قانونية تؤثر في طرق التصرف في المال المشاع وحقوق الشركاء فيه.

الإطار المفاهيمي للشيوخ يتضمن عدة جوانب هامة تبدأ بتحديد معنى الشيوخ ومتى يترتب، وتصل إلى فهم كيفية إدارة هذا النوع من الملكية في ظل تعدد الأطراف. الشيوخ يمكن أن يكون طوعياً عندما يتم الاتفاق بين الأطراف على شراء أو اقتسام مال معين دون تحديد الحصص، أو قضائياً عندما يحكم القاضي بالشيوخ في حالة النزاع بين الملاك. الشيوخ يتسم بعدم تحديد الحصة لكل شريك، إلا أن لكل شريك حقاً في كل جزء من المال المشاع بنسبته التي تعكس حصته في الملكية.

وفيما يتعلق بالحقوق المترتبة على الشيوخ، فإن الحق في التصرف يعد من أبرز ما يثير النقاش، حيث يحق لكل شريك أن يتصرف في حصته المشاعة بشكل منفرد، ولكن مع ضرورة مراعاة حقوق بقية الشركاء. وهذه الحقوق تخضع لقوانين صارمة، حيث يمنع التصرف في المال المشاع دون توافق أو إذن من باقي الشركاء، إلا في حالات استثنائية تنظمها التشريعات.

الشيوخ في جوهره حالة قانونية معقدة تتطلب تنظيمًا دقيقًا لضمان حقوق جميع الأطراف وعدم إحداث نزاع بينهم. وعليه، تبرز أهمية فهم الإطار المفاهيمي للشيوخ في توضيح هذه العلاقة بين الشركاء وإيجاد حلول قانونية تتناسب مع خصوصية هذا النوع من الملكية، مثل الشفعة أو القسمة، أو حتى بيع الحصص الشائعة.

## الفصل الأول: خصوصية الملكية الشائعة كمحل لعقد البيع .

لذلك، يهدف الإطار المفاهيمي للشيوع إلى تسليط الضوء على تعريفه، وأسبابه، وآثاره القانونية، وأدوات التعامل معه قانونياً، بما يعزز فهم العلاقات بين الملاك ويحد من المشكلات التي قد تنشأ في إطار هذه الملكية.

### المطلب الأول : ماهية الملكية العقارية الشائعة .

يشتمل تعريف الملكية العقارية الشائعة سنتناولها بالتفصيل، حيث سنخصص:

**الفرع الأول:** لعرض التعريف الفقهي للملكية العقارية الشائعة، كما تناولها فقهاء القانون وأصحاب النظريات العقارية.

**الفرع الثاني:** نُبرز فيه التعريف القانوني للملكية العقارية الشائعة وفقاً لما نص عليه المشرع الجزائري.

وسيساعد هذا التقسيم في توضيح المفهوم بدقة، وضبط معالمه من مختلف الزوايا.

### الفرع الأول: التعريف الفقهي

يُعرّف الشيوع فقهيًا بأنه الحالة القانونية التي تنشأ عن تعدد أصحاب الحق العيني على مال معين، بحيث لا يختص أي منهم بجزء مفرز ومحدد من هذا المال، وإنما يكون لكل شريك حصة شائعة فيه. وبمعنى آخر، فإن المال محل الملكية لا ينقسم مادياً بين الشركاء، وإنما تُقسم الحصص فيه بنسبة معينة لكل شريك دون تحديد جزء معين له من المال<sup>1</sup>.

فالملكية الشائعة تقوم على مبدأ أن حق الملكية لا يكون محصوراً في يد فرد واحد، وإنما يتوزع على عدة أشخاص يتقاسمون ذات المال دون فرز أو تجزئة. وتجدر الإشارة إلى أن المفهوم الحديث للملكية لم يعد يستند إلى النظرة الفردية المطلقة للمالك، بل أصبح يخضع لتوجهات اجتماعية واقتصادية، خاصة مع تصاعد تأثير الفكر الاشتراكي وما تبعه من قيود على سلطات المالك الفردي.

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية)، الجزء الأول، الطبعة الثامنة، منشورات حلي الحقوقية، لبنان، 1982، ص 80.

## الفصل الأول: خصوصية الملكية الشائعة كمحل لعقد البيع .

وفي الفقه الإسلامي، يُقال: شاع الشيء شيوعًا ومشاعًا إذا ظهر وانتشر، ويقال: شاع بالشيء إيداعه واشتراك الناس فيه دون قسمة. فمثلاً: اشترت الدار على الشيوع أي أن ملكيتها اشترك فيها عدة أشخاص دون أن يتحدد نصيب كل منهم في جزء مفرز من الدار. كما أن الدعاء بعبارات من قبيل: شائع الخير صحبتك أو شاعكم السلام والأمان يدل على الانتشار والمشاركة في النفع.

تكون مشتركة الملكية أنها مملوكة من قبل عدد من الأشخاص دون أن تُقسّم بينهم بشكل مفرز، بحيث يبقى المال في حالة شيوع. ويقال: اشترك في كذا اشتراكًا، وتشايح القوم في الأمر إذا شارك بعضهم بعضًا فيه دون قسمة. كما يقال: شاع الرجلان في الشيء أي اشتركا فيه دون تحديد نصيب معين لكل منهما.

وتُطلق كلمة الشائع على ما كان منتشرًا وغير مخصص أو محدد، وجمعها شوائع. فالمشاع، أو الملك المشترك غير المحدد، يعني أن المال مملوك لعدة أشخاص على وجه الاشتراك، دون أن يكون لأي منهم جزء معين محدد من المال.

وعليه، فإن الملكية الشائعة تتعلق بجزء نسبي غير محدد ولا معين من المال، حيث تعتبر كل ذرة من المال المشاع مشتركًا فيها بين جميع الشركاء. فلو كان هناك دار مملوكة بالمناصفة بين خمسة أشخاص مثلاً، فإن لكل واحد منهم خمسًا من كل جزء من أجزاء تلك الدار، دون أن يكون لأي منهم استثناء بجزء معين أو مفرز منها<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: التعريف القانوني

عرّف المشرع الجزائري الملكية الشائعة في نص المادة 717 من القانون المدني الجزائري، حيث نص على أنه: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئًا، وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة، فهم شركاء على الشيوع، وتُعد الحصص متساوية إذا لم يُثبت دليل على خلاف ذلك"<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> أحمد فلاح عبد البخيت، الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي والقانون، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012، ص 12.

<sup>3</sup> المادة 714 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 2007/12/30.

## الفصل الأول: خصوصية الملكية الشائعة كمحل لعقد البيع .

ويُفهم من هذا النص أن الملكية الشائعة تقوم على تعدد الملاك لذات المال، بحيث يكون هذا المال مملوكًا لأكثر من شخص، ويملك كل منهم حصة شائعة فيه، غير مفرزة ماديا. بمعنى أن ملكية الشريك لا تقتصر على جزء معين من المال، وإنما تمتد إلى كامل المال بشكل معنوي، بحيث يكون نصيبه محددًا فقط بنسبة مئوية أو حصة عددية، دون أن يفرز له جزء مادي مستقل من المال المشترك<sup>4</sup>.

وتعد الملكية الشائعة حالة قانونية يكون فيها الحق العيني مملوكًا لعدة أشخاص مجتمعين، دون أن يُعيّن نصيب كل واحد منهم ماديا في المال، في حين يظل هذا النصيب قائما بشكل معنوي في الحق ذاته<sup>5</sup>.

### أ- حالات الشيوخ:

تتعدد حالات الشيوخ وفقًا لمصدرها القانوني، فقد ينشأ الشيوخ باتفاق بين شخصين أو أكثر، كما لو قاموا بشراء عقار سواء كان أرضًا أو بناية دون فرز حصصهم فيه. وقد ينشأ كذلك بطريق الوصية، كأن يوصي شخص بعقار لعدة أشخاص، أو عن طريق الميراث، وهو الشكل الأكثر شيوعًا وانتشارًا لملكية العقار على الشيوخ، حيث تؤول ملكية العقار لعدة ورثة دون تحديد نصيب مفرز لكل منهم<sup>6</sup>.

كما يمكن أن ينشأ الشيوخ بطريق التقادم المكسب للملكية، في حال حياة عدة أشخاص لعقار ما حياة مستوفية للشروط القانونية، أو عن طريق الهبة، كأن يهب شخص عقارًا لعدة أشخاص أو يهب نصيبه المشاع فيه<sup>7</sup>.

وتتعدد صور الشيوخ، فقد يكون بين الأشخاص الطبيعيين فيما بينهم، وقد يكون بين الأشخاص الطبيعيين والأشخاص الاعتباريين، أو بين الأشخاص الاعتباريين وحدهم، سواء تعلق الأمر

<sup>4</sup> أشرف فايز المساوي وفايز السيد المساوي، الملكية الشائعة: أحكامها العامة ومشكلاتها، بدون طبعة، المركز القومي للإصدارات القانونية، الإسكندرية، 2010، ص 10.

<sup>5</sup> يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 24.

<sup>6</sup> سعد، نبيل إبراهيم، (1982). الحقوق العينية الأصلية: أحكامها - مصادرها. (ط. ب). دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ص. 85-86.

<sup>7</sup> دلاندة، يوسف، (2010). المرجع السابق، ص. 20.

## الفصل الأول: خصوصية الملكية الشائعة كمحل لعقد البيع .

"وتكون حالة الشياح بين الأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنويين، حيث ورد النص عليها في المواد ، 97، 98، و99 من القانون رقم 90/30".<sup>8</sup>

### المطلب الثاني : تمييز الملكية الشائعة عما يماثلها من ملكيات

سوف نتناول في هذا الفرع التمييز بين الملكية الشائعة والملكية المشتركة، وكذلك التمييز بينها وبين الملكية المفترزة، وذلك على النحو التالي:

### الفرع الأول: التمييز بين الملكية العقارية الشائعة والملكية المشتركة

تختلف الملكية العقارية المشتركة عن الملكية الشائعة في طبيعتها وخصائصها. ففي الملكية المشتركة، يتشارك الأفراد في ملكية شيء جماعي، حيث لا يمتلك أي منهم جزءًا محددًا من الشيء المملوك، ولكنهم معًا يشتركون في ملكيته بالكامل. ورغم أنهم يشتركون في الملكية، إلا أن لديهم جميعًا حقوقًا جماعية لا تخص فردًا بعينه، ولا يمتلك أي منهم حصة مفترزة. على عكس الملكية الشائعة التي يتم فيها تحديد الحصص الشائعة لكل شريك.

هل هناك نقاط أخرى ترغب في توضيحها أو تعديلها؟

**الملكية الشائعة** هي نوع من الملكية الكاملة التي تشمل جميع عناصر الملكية، مثل الحق في الاستعمال والاستغلال والتصرف، ولكن بشرط ألا يتم الإضرار بحقوق الشركاء الآخرين في حصصهم الشائعة. في الملكية الشائعة، يمتلك الشريك حصة شائعة في كل جزء من أجزاء المال المشاع، مما يتيح له الحق في التصرف في حصته، والاستفادة من ثمارها، واستخدامها وفقًا لشروط معينة، على أن لا يضر ذلك بحقوق باقي الشركاء. وهذا يميز الملكية الشائعة عن الملكية المشتركة، حيث تكون الملكية الشائعة ملكية فردية، في حين أن الملكية المشتركة هي ملكية جماعية لا يتمتع كل شريك فيها بحق منفرد على المال المملوك.<sup>9</sup>

**الملكية المشتركة** تتعلق بمجموعة من الأشخاص الذين يساهمون بنصيب من أجل تحقيق غرض مشترك، حيث تُعتبر الملكية واحدة بين جميع الشركاء، ولا يمكن لكل منهم تحقيق هذا الهدف

<sup>8</sup> القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية  
<sup>9</sup> أشرف فايز المساوي وفايز السيد المساوي، "الملكية الشائعة: أحكامها العامة ومشكلاتها"، الطبعة الثانية، المركز القومي للإصدارات القانونية، الإسكندرية، 2880، ص 22.

## الفصل الأول: خصوصية الملكية الشائعة كمحل لعقد البيع .

بمفرده. بينما يمكن أن تنشأ الملكية الشائعة من إرادة الأفراد أو من حادثة قانونية مثل الميراث، في حين أن الملكية المشتركة تنشأ عادة من اتفاق الأفراد على المشاركة في ملكية شيء معين. في الملكية المشتركة، لا يمتلك الشريك حقًا عينيًا على المال المشترك، بل يصبح حقه حقًا شخصيًا في استغلال المال وحصته من الأرباح. هذا الحق العيني لا يعود للشريك إلا بعد القسمة، على عكس الملكية الشائعة التي يُعتبر فيها الشريك مالكًا للحق العيني على المال المشاع<sup>10</sup>.

ومن خلال ذلك، نستنتج أن عقد الشركة لا يؤدي إلى أن تصبح أموال الشركة مملوكة على الشيوع، بل تظل مملوكة ملكية مفرزة للشركاء، حيث تكون أموال الشركة مملوكة للكيان الشخصي المعنوي للشركة، الذي له ذمة مستقلة عن ذمم الشركاء.

### الفرع الثاني: التمييز بين الملكية الشائعة والملكية المفرزة

الأصل في الملكية هو أنها تثبت لشخص واحد على الشيء، وتسمى هذه الحالة "الملكية المفرزة". ومع ذلك، قد تتوزع الملكية على أكثر من شخص على نفس الشيء، وتسمى هذه الحالة "الملكية الشائعة"، حيث يحق لكل شريك في الشيوع أن يمتلك حصته في الشيء بنسبة معينة، مثل النصف أو الربع. بمعنى آخر، حق الشريك في الملكية الشائعة يتعلق بالشيء ككل، ولكن بنسبة حصته فيه<sup>11</sup>.

أما الملكية المفرزة، فهي حالة يكون فيها الشيء مملوكًا بشكل محدد ومعين لشخص واحد دون أي اشتراك من الآخرين، مثل شخص يملك عقارًا بمفرده أو يملك شقة في عمارة دون مشاركة. بينما الملكية الشائعة تشمل الشيء ذاته، ولكن الحصة تكون غير مفرزة، أي غير مرتبطة بجزء معين من الشيء، مثل قطعة أرض أو منزل أو سيارة تكون موروثه من قبل عدة أشخاص. في هذه الحالة، يمكن أن يقال "جزء منبث في الكل"، وهو ما يطلق عليه الفقهاء "شركة أملاك"<sup>12</sup>.

وبناءً عليه، ما يميز الملكية الشائعة عن الملكية المفرزة هو أن الحصة التي يملكها الشريك الشائع تكون شائعة في الشيء ككل، ولا تتركز في جزء معين منه<sup>13</sup>.

<sup>10</sup> زهدي يكن، "الملكية والحقوق العينية الأصلية: علمًا وعملاً"، الطبعة الثانية، منشورات المكتبة العصرية، صيدا بيروت، ب ت ن، ص 170.

<sup>11</sup> مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية، ط. 35، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2000، ص. 37

<sup>12</sup> أحمد فلاح عبد البخيت، المرجع السابق، ص. 02.

<sup>13</sup> عبد المنعم فرج الصده، المرجع السابق، ص. 80.

## الفصل الأول: خصوصية الملكية الشائعة كمحل لعقد البيع .

في حين أن الملكية الشائعة والملكية المفترزة تتشابهان في أنهما ملكيتان فرديتان، إلا أن الفرق يكمن في طبيعة توزيع الملكية: في الملكية المفترزة، يملك الشخص الشيء بأكمله دون أي شريك، بينما في الملكية الشائعة، يملك كل شريك حصة معينة في الشيء، والشيء نفسه لا يكون مفترزاً بل مشاعاً بين الشركاء<sup>14</sup>.

### المبحث الثاني : أنواع الملكية الشائعة و مصادرها

الملكية الشائعة تتحقق بطرق متعددة، سواء كانت عن طريق القانون أو من خلال الوقائع المادية. ويكون مصدر الشيوخ في بعض الحالات عقداً، كما في حالة شراء شخص لمال على الشيوخ. كما قد تنشأ الملكية الشائعة عن طريق الوصية، عندما يوصي شخص لشخصين أو أكثر بمال على الشيوخ. أما السبب الأكثر شيوعاً وانتشاراً فهو الميراث، حيث يتوزع الورثة حصصهم شائعة بينهم. ومن بين الأسباب الأخرى التي يمكن أن تؤدي إلى الشيوخ نجد الاستيلاء، والإلتصاق، والشفعة، وكذلك التقادم.

### المطلب الأول : أنواع الملكية الشائعة

#### الفرع الأول: الواقعة القانونية

في هذا المطلب، سوف نتناول الواقعة القانونية التي تؤدي إلى الملكية الشائعة، والتي تتمثل في التقادم المكسب. يحدث ذلك عندما يقوم شخصان أو أكثر بحيازة العقار سواء كان الحصة مفترزة أو مملوكة على الشيوخ. وسوف نوضح هذه الواقعة في الفروع التالية:

#### أولاً: المقصود بالواقعة القانونية

المقصود بالواقعة القانونية التي تؤدي إلى الملكية الشائعة هي الحيازة المؤدية إلى التملك عن طريق التقادم المكسب. عندما يقوم شخصان أو أكثر بحيازة عقار معاً، يمكن أن تكون هذه الحيازة على حصة مفترزة أو شائعة في المال المملوك على الشيوخ. إذا كان هناك أكثر من شريك يملك أرضاً على الشيوخ، فإن الحيازة تثبت لكل منهم وتترتب آثارها عليهم جميعاً. بناءً على ذلك، تم القضاء بأن الحصة الشائعة في العقار تُعتبر مثل النصيب المفترز من حيث أن كلاهما يمكن

<sup>14</sup> عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام حق الملكية، ط. ب، دار الفكر العربي، 1991 ص 95

## الفصل الأول: خصوصية الملكية الشائعة كمحل لعقد البيع .

أن يكون محلاً للحيازة على وجه التخصيص والانفراد. الفارق بين الحيازة على النصيب المفرز والحيازة على الحصة الشائعة يكمن في أن حائز النصيب المفرز تكون يده بريئة من المخالطة، بينما حائز الحصة الشائعة تكون يده مختلطة مع يد الآخرين. وعلى الرغم من أن هذه المخالطة قد تؤدي إلى بعض الغموض، إلا أنها ليست عيباً في ذاتها، وإنما العيب يظهر فيما قد يترتب عنها من لبس أو إبهام. إذا اتفق المشاعون ووقف كل منهم عند حصته، مراعيًا حصة غيره، كما إذا قام اثنان أو أكثر باغتصاب عقار وحيازته شائعا بينهم وجعلوا ملكهم حصة فيه، فإنه يجوز لهم التملك بالتقادم سواء اشتركوا في حيازته المادية أو ناب بعضهم في الحيازة عن البعض الآخر، طالما لم يكن هناك مالك للعقار وخلصت الحيازة للغاصبين<sup>15</sup>.

### ثانياً: حالات الواقعة القانونية

من الحالات الشائعة لتحقيق الملكية الشائعة، نجد الإرث، والتي تعد الأكثر شيوعاً. عندما يموت شخص ويترك عقارات، فإن المتروك يتم توزيعه على الورثة وفقاً للقانون، مما يعني أن ملكية العقارات تنتقل مباشرة إلى الورثة دون أن يحدد أحدهم حصته بشكل معين فيما يخص الموقع. الأنصبة تحدد وفقاً للفريضة الشرعية<sup>16</sup>.

بالإضافة إلى ذلك، قد تنشأ الملكية الشائعة من اتفاق أعضاء الأسرة الواحدة على إنشاء ملكية مشتركة، والتي تسمى "ملكية الأسرة". هذه الملكية قد تكون ناتجة عن التركة أو عن أي مال آخر. وهذا ما نصت عليه المادة 372 وما بعدها من القانون المدني، حيث حددت هذه المواد الأحكام الخاصة بـ "ملكية الأسرة"، والتي تم تنظيمها في المواد من 736 إلى 742 من نفس القانون المدني<sup>17</sup>.

### الفرع الثاني: الشياح العادي

الملكية الشائعة تمثل حالة وسط بين الملكية المفرزة والملكية المشتركة، حيث تكون الحصة التي يملكها الشريك في الشيوخ شائعة في كل المال، وليس في جزء معين منه. ما يميز الملكية الشائعة عن الملكية المفرزة هو أن الشركاء لا يمتلكون الجزء المفرز بشكل محدد، بل يمتلك كل شريك

<sup>15</sup> محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، ط، مصر 2007 ص 533

<sup>16</sup> يوسف دلاندة، المرجع السابق، ص 23.

<sup>17</sup> المادة 736 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المشار إليه سابقاً

## الفصل الأول: خصوصية الملكية الشائعة كمحل لعقد البيع .

حصة شائعة في الشيء المملوك بشكل عام. في المقابل، الملكية المشتركة هي التي يمتلك فيها الشركاء الشيء معًا كمجموعة واحدة، ولكنهم لا يملكون حصصًا مفرزة كما هو الحال في الملكية الشائعة. وقد عرفت المادة 713 من القانون المدني الجزائري<sup>18</sup> الملكية الشائعة بقولها: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة، فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك".

وعليه، سيتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، الأول يتناول مفهوم الشياح العادي، والفرع الثاني يعرض شروط الشياح العادي.

### أولاً : مفهوم الشياح العادي

الشياح العادي يتحقق من خلال التصرفات القانونية التي تتضمن عقد البيع أو الوصية أو الهبة. ففي بعض الحالات، قد يقوم شخص أو أكثر بشراء عقار بنية الشيوع، حيث لا يتم تحديد الحصص بشكل مفرز، وقد تكون الحصص متساوية أو متفاوتة حسب الاتفاق. على سبيل المثال، إذا اشترى شخصان قطعة أرض على الشيوع، فيمكن أن يتفقا على أن كل واحد منهما يملك نصف الأرض، أو قد يشتركون جزءًا من عقار من مالك الأرض دون تحديد حصص معينة. في هذه الحالة، يكون المشتريين مالكين على الشيوع، حيث لا يفرز جزء من العقار لكل منهما، بل يمتلكان الحق في العقار ككل<sup>19</sup>.

حالة الشياح يمكن أن تتحقق كذلك من خلال الهبة أو الوصية، وفي هذه الحالات تكون الشياح إرادياً، حيث تدخل إرادة الطرفين (الواهب أو الموصي) في تحديد الشيوع بينهما.

كما أن الشياح العادي يمكن أن يرتبط بـ "ملكية الأسرة"، وهي نوع خاص من الملكية الشائعة بين أفراد الأسرة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة. يتمثل هذا النوع في ملكية جماعية لا تخص أحد الأفراد بعينه بل هي مخصصة لمنفعة الأسرة ككل. وتعتبر ملكية الأسرة متوافقة مع الحياة الاجتماعية، حيث يستمر الأفراد في الشيوع لفترات طويلة. في الفقه الإسلامي، تعد شركة الملك

<sup>18</sup> المادة 713 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المشار إليه سابقاً  
<sup>19</sup> يوسف دلاندة، المرجع السابق، ص 66.

## الفصل الأول: خصوصية الملكية الشائعة كمحل لعقد البيع .

جزءًا من الإشتراك بين الأفراد بإرث أو بيع أو بطرق أخرى، بما يسمح لهم بالاستمرار كمالكين مشتركين في أموال الإرث.

التطبيقات العملية لهذا النوع من الملكية تظهر بوضوح في الاستثمارات الزراعية أو التجارية، مثل الحفاظ على وحدة الأرض الزراعية الموروثة بعد وفاة المورث، أو الاستمرار في استخدام المنزل كسكن لجميع أفراد الأسرة.

### ثانياً: شروط الشيع العادي

لكي يتحقق نظام الشيع العادي، لا بد من توفر مجموعة من الشروط التي نص عليها القانون، وهي كالتالي:

أ- يجب أن يكون الشركاء من أسرة واحدة:

ويقصد بالأسرة في هذا السياق ذوي القرابة الذين يجمعهم أصل مشترك، كأن يكونوا من الأبناء أو الأحفاد أو الأشقاء أو سواهم من فروع الأصل الواحد.

ب- وجود اتفاق كتابي:

ينبغي أن يتم الاتفاق بين الشركاء على إنشاء ملكية الأسرة بموجب محرر مكتوب.

الكتابة هنا شرط انعقاد وليس لمجرد الإثبات، وبالتالي فإن الاتفاق الشفوي لا يُعتد به حتى لو أقر به الأطراف.

لا يشترط أن يكون الاتفاق محرراً رسمياً أمام جهة مختصة، بل يكفي أن يكون محرراً عرفياً بين الأطراف.

ج- ترد ملكية الأسرة على أموال يملكها الأعضاء:

ويقصد بذلك أن الأموال محل ملكية الأسرة يجب أن تكون مملوكة أصلاً لأعضاء الأسرة، سواء كانت عقارات أو منقولات. آلت إليهم عن طريق الميراث أو بأي وسيلة من وسائل اكتساب الملكية كالهبة أو الشراء.

## الفصل الأول: خصوصية الملكية الشائعة كمحل لعقد البيع .

ويشترط أن يتم إدخال هذه الأموال ضمن ملكية الأسرة باتفاق صريح يخضعها للنظام الخاص بهذا النوع من الملكية<sup>20</sup>.

### الفرع الثالث: الشيعاء الإجباري

يعتبر الشيعاء الإجباري حالة استثنائية من حالات الشيعوع، نظمها القانون المدني ضمن المواد من 743 إلى 772، وكذلك القوانين الخاصة ذات الصلة<sup>21</sup>.

### أولاً: تعريف الشيعاء الإجباري

الشيعاء الإجباري هو الحالة التي يبقى فيها المال مشاعاً بين مجموعة من الشركاء بصفة دائمة بسبب: طبيعته التي تنفر من القسمة، أو الغاية التي أُعدَّ من أجلها المال<sup>22</sup>.

وينقسم الشيعاء الإجباري إلى نوعين:

#### 1. الشيعوع الإجباري الأصلي:

وهو الذي يكون محله عقاراً مخصصاً للمنفعة الجماعية للأشخاص، كمثل<sup>23</sup>:

- مدافن الأسرة.
- غرف التخزين المشتركة.
- سلالم العمارات.
- الأسطح والمداخل.

#### 2. الشيعوع الإجباري التبعي:

وهو الذي يكون محله عقاراً أو حقاً عينياً مخصصاً لخدمة عقارات أخرى مملوكة ملكية مفرزة لعدة أشخاص، مثل:

<sup>20</sup> محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 280.

<sup>21</sup> وسف دلاندة، المرجع السابق، ص 66.

<sup>22</sup> فايز السيد للمساوي وأشرف فايز للمساوي، المرجع السابق، ص 394.

<sup>23</sup> أحمد فلاح عبد البخيث، المرجع السابق، ص 276.

## الفصل الأول: خصوصية الملكية الشائعة كمحل لعقد البيع .

طريق مشترك بين عدة عقارات.

آبار مياه مخصصة لعدة أراضٍ زراعية.

شبكة صرف صحي مشتركة.

وعليه، فإن الشيوع الإجباري يتميز بأنه لا يجوز تقسيم المال المشاع فيه مطلقاً، لارتباطه بغرض جوهرى لا يتحقق إلا ببقاء المال مشاعاً، ومن ثم ليس لأي شريك أن يطلب قسمته إذا تبين أن المال يجب أن يبقى دائماً على الشيوع.

الفرع الثاني: أنواع الشياح الإجباري

كما ذكرنا، ينقسم الشياح الإجباري إلى:

**شيوع إجباري أصلي:**

يقوم ابتداءً لغرض جماعي من المال المشاع، مثل:

المقابر العائلية.

السلام المشتركة.

المرافق العامة في الأبنية.

**شيوع إجباري تبعي:**

يتبع لعقارات أخرى مملوكة ملكية مفرزة، ولا يمكن الاستغناء عنه دون الإضرار بتلك العقارات،  
مثل:

طريق خاص يخدم عدة منازل.

بئر يزود أراضٍ زراعية مملوكة لملاك مختلفين.

## ثانيا: أنواع الشيوخ الإجباري

ينقسم الشيوخ الإجباري إلى نوعين أساسيين، وهما:

### 1- الشيوخ الإجباري الأصلي:

وهو الملكية الشائعة المستقلة بذاتها، والتي لا تكون في خدمة عقارات مملوكة ملكية مفرزة. ومثاله الوثائق والأوسمة العائلية، أو المباني التي تُقام في المقابر العائلية. حيث يتم تخصيص هذه الأموال بصفة أصلية لغرض مشترك أو للانقاع الجماعي، على نحو يتنافى مع قسمتها، وذلك لضمان تحقيق الغرض الذي خُصصت له.<sup>24</sup>

### 2- الشيوخ الإجباري التبعي (الدائم):

ويتحقق هذا النوع في الأموال التي تُخصص بطبيعتها لخدمة أو استعمال مجموعة من الأفراد بصفة دائمة. من أمثله: المدافن العائلية، الوثائق والصور العائلية، القنطرة المشتركة بين الملاك المجاورين التي يعبرون من خلالها إلى الطريق العام، الحائط المشترك، الأجزاء المشتركة في ملكية الشقق والطبقات، المصارف، الطرق الداخلية، أو الممرات المشتركة. ففي مثل هذه الحالات، يستلزم القانون بقاء الشيوخ فيها لضمان حسن استغلال العين الشائعة، ولا يجوز قانوناً طلب قسمتها، حتى لا يختل الغرض الذي خُصصت له.<sup>25</sup>

كما نصت المواد من 743 إلى 773 من القانون المدني،<sup>26</sup> إلى جانب بعض القوانين الخاصة، على الملكية المشتركة في العقارات المبنية. وتُعد هذه الملكية حالة من حالات الملكية الشائعة، مع خصوصية كونها مقسمة إلى حصص، حيث يجوز لكل مالك التصرف في حصته الخاصة، كبيع مسكنه. غير أنه توجد أجزاء مشتركة لا يجوز لأي من الملاك التصرف فيها منفرداً. وقد حددت المادتان 744 و745 من القانون المدني هذه الأجزاء المشتركة على سبيل الحصر، إذ تنص المادة 744 على:

<sup>24</sup> محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2003، ص196

<sup>25</sup> فايز السيد المساوي وأشرف فايز المساوي، الحقوق العينية الأصلية وفقاً للقانون المدني الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2000، ص

76.

<sup>26</sup> المادة 743 إلى 773 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المشار إليه سابقاً

## الفصل الأول: خصوصية الملكية الشائعة كمحل لعقد البيع .

"تُعتبر أجزاء خاصة، أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي والخاص".

### المطلب الثاني : مصادر الملكية الشائعة

كل سبب يؤدي إلى كسب ملكية مفرزة يصلح كذلك أن يكون سبباً لنشوء ملكية شائعة، ما دام أن السبب يتصل بعدة أشخاص في ذات الوقت. فقد يكون هذا السبب تصرفاً قانونياً، كالعقد أو الوصية، أو واقعة مادية. ومثال التصرف القانوني المنشئ للملكية الشائعة أن يشتري شخصان أو أكثر مالا على الشيوع، أو أن يُوصي شخص لعدة أشخاص بمال مشاع. أما الواقعة المادية المنشئة للملكية الشائعة فتتحقق عند إرث عدة أشخاص لمال مشاع، أو بحياسة شخصين أو أكثر لشيء بحياسة مشتركة. وتعدّ الميراث من أكثر أسباب الملكية الشائعة شيوعاً ووقوعاً في الحياة العملية.

### الفرع الأول: الشيوع الناتج عن الواقعة المادية

تعدّ الواقعة المادية من أهم مصادر نشوء الملكية الشائعة، وخاصة واقعة الميراث، وعليه سنتطرق فيما يلي إلى أبرز مصادر الشيوع الناتجة عن الواقعة المادية:

#### الميراث كمصدر للملكية الشائعة:

تشكل الوفاة واقعة مادية طبيعية يترتب عليها انتقال أموال المورث إلى ورثته وفقاً لأنصبتهم الشرعية. ويُعد الميراث من أكثر مصادر الشيوع شيوعاً ووقوعاً، إذ تنتقل التركة إلى الورثة بحالة الشيوع، بحيث يملك كل وارث حصة شائعة في كامل المال الموروث بنسبة نصيبه في التركة.

#### الحياسة كمصدر للملكية الشائعة:

تعرف الحياسة بأنها وضع يد شخص أو أكثر على عقار بنية التملك، مع توفر شروطها المقررة قانوناً من استمرار وهدوء وعدم انقطاع لمدة 15 سنة، وفقاً للمادة 823 من القانون المدني

## الفصل الأول: خصوصية الملكية الشائعة كمحل لعقد البيع .

الجزائري. وإذا توافرت هذه الشروط لدى أكثر من شخص على ذات المال، نشأت بينهم ملكية شائعة على هذا المال.

### الالتصاق كمصدر للملكية الشائعة:

حسب المواد من 778 إلى 791<sup>27</sup> من القانون المدني الجزائري، يُعد الالتصاق واقعة مادية يترتب عليها اكتساب ملكية عقارية عن طريق اتحاد عقارين أو انضمام شيء بطبيعته إلى عقار آخر مملوك لعدة أشخاص، مما يؤدي إلى قيام ملكية شائعة بينهم على الشيء المتصل<sup>28</sup>.

### الفرع الثاني: الشيوع الناتج عن التصرف القانوني (المصدر الاختياري)

ينشأ هذا النوع من الشيوع بإرادة الإنسان واختياره، عن طريق التصرفات القانونية سواء كانت عقوداً أو وصايا أو هبات، ومن أبرز صورته:

### عقد البيع كمصدر للملكية الشائعة:

يُعد البيع من مصادر الشيوع متى توافرت فيه أركانه من رضا، ومحل، وسبب، والشكلية المطلوبة لعقود التصرف في العقار. ومن أمثله أن يتفق عدة أشخاص على شراء عقار أو جزء غير مفرز من عقار، فتتعد الملكية الشائعة بينهم.

### العقود التبرعية كمصدر للملكية الشائعة:

قد تنشأ الملكية الشائعة عن طريق العقود التبرعية كالهبة والوصية، حيث يهب شخص عقاراً لعدة أشخاص، أو يُوصي به لهم، فنقوم بينهم ملكية شائعة، بحيث يمتلك كل منهم حصة شائعة في المال الموهوب أو الموصى به بحسب نصيبهم أو بالتساوي.

### التحقيق العقاري الجماعي كمصدر للملكية الشائعة:

يمكن أن تنشأ الملكية الشائعة بموجب إجراءات التحقيق العقاري الجماعي، وفقاً لما نصت عليه المادة 70 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتعلق بتأسيس

<sup>27</sup> المادة 778 إلى 791 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المشار إليه سابقاً

<sup>28</sup> فاطمة زهرة مالك، سارة سوفي، اكتساب الملكية عن طريق الالتصاق في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون الخاص تخصص عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2017، ص 04.

## الفصل الأول: خصوصية الملكية الشائعة كمحل لعقد البيع .

---

إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق الجماعي، حيث يُعتمد الشيوخ عند ثبوت ملكية عقار لعدة أشخاص<sup>29</sup>.

---

29 حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، طبعة 2014، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، ص 149.

خلاصة الفصل :

تُعتبر الملكية الشائعة من الأوضاع القانونية التي تجمع بين أكثر من شخص في ملكية مال واحد دون تحديد مفرز لكل شخص. وهي تتسم بخصوصية كبيرة عند النظر فيها كمحل لعقد البيع، إذ أن هذه الخصوصية تُحدث تحديات وآثارًا قانونية قد تختلف عن تلك التي تنشأ عند بيع ملكية مفروزة.

في حالة الملكية الشائعة، يكون لكل شريك حق في المال المشترك بنسبة معينة دون أن يتم تحديد جزء مفرز من هذا المال لكل فرد. وعند بيع حصص في الملكية الشائعة، يتم الاتفاق على بيع الحصص المشاعة، وليس جزءًا مفرزًا من المال. وقد يؤدي ذلك إلى تعقيدات في تحديد حصة كل طرف في حالة عدم وجود توافق بين الشركاء حول القسمة أو البيع.

كما أن عقد البيع في الملكية الشائعة يتطلب موافقة جميع الشركاء على البيع، إلا إذا كانت الحصة المباعة تتعلق فقط بحصة شريك معين دون المساس بحصص الآخرين. في بعض الحالات، قد يتم تطبيق بعض القوانين الخاصة التي تحدد كيفية بيع الحصص الشائعة أو الحصول على موافقة الشركاء الآخرين.

أضف إلى ذلك، أن الملكية الشائعة يمكن أن تنشأ عن طريق عدة طرق، مثل الميراث أو التعاقد، وقد يكون من الضروري عند البيع مراعاة وجود حقوق مشتركة أو مشتركة بين الأطراف.

وفي الختام، يتمثل التحدي الأساسي في التعامل مع الملكية الشائعة كمحل للبيع في ضرورة توافر الشروط القانونية الخاصة بإتمام البيع، وتفادي النزاعات التي قد تنشأ من تقسيم الحصص أو تصرفات الشركاء المنفردة في المال الشائع.

## الفصل الثاني

### آثار بيع الملكية الشائعة .

تُعد الملكية الشائعة أحد الأوضاع القانونية التي يتقاسم فيها عدة أشخاص ملكية مال واحد، سواء كان عقارًا أو منقولًا، دون أن تكون هناك تحديدات مفرزة لكل شريك. ويترتب على ذلك العديد من الآثار القانونية التي تؤثر على كيفية التصرف في هذا المال المشترك، سواء كان ذلك عبر البيع أو غيره من التصرفات القانونية.

فيما يتعلق ببيع الملكية الشائعة في القانون الجزائري، فإن هذا النوع من التصرفات يتسم بخصوصيات تختلف عن التصرفات التي تتم في الملكية المفروزة. فالبيع في الملكية الشائعة لا يتعلق بنقل ملكية قطعة معينة من المال المشترك، بل يتعلق بنقل حصص غير مفرزة في هذا المال، مما يؤدي إلى عدة تداعيات قانونية.

أحد الآثار المهمة لهذا النوع من البيع هو أن بيع الحصص الشائعة يتطلب موافقة جميع الشركاء في المال المشترك، ما لم يُنص على خلاف ذلك في اتفاق خاص. كما أن البيع قد يثير تساؤلات حول قسمة المال المشاع وكيفية تنظيم الحصص المباعة والتصرف فيها من قبل المالكين الجدد. بالإضافة إلى ذلك، قد يترتب على بيع الملكية الشائعة تعقيدات في حالة تعارض مصالح الشركاء أو عدم التوافق حول القسمة أو الحقوق الخاصة بكل شريك. وقد يتطلب الأمر تدخل القضاء لتحديد الطريقة المثلى لتنفيذ عملية البيع أو تقاسم المال المشترك.

وفي هذا السياق، ينظم القانون الجزائري آليات خاصة للتعامل مع آثار بيع الملكية الشائعة، بما في ذلك نصوص قانونية تشير إلى كيفية إدارة الحقوق المشتركة بين الشركاء وكيفية تنظيم بيع الحصص الشائعة.

إن، يُعد بيع الملكية الشائعة مسألة قانونية بالغة الأهمية تتطلب فهمًا دقيقًا للنصوص القانونية والفقهية التي تحكم هذا النوع من التصرفات، وذلك لضمان احترام حقوق الشركاء وحسن إدارة المال المشترك.

### المبحث الأول : حكم بيع الشريك لجزء مفرز من المال الشائع

تناول المشرع الجزائري هذه الحالة من خلال الفقرة الثانية من المادة 714 من القانون المدني، حيث نصت على أنه: "إذا كان التصرف منصباً على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء في نصيب المتصرف عند القسمة، انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريق القسمة. وللمتصرف إليه الحق في إبطال التصرف إذا كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة". ويُفهم من هذا النص أن المشرع الجزائري لم يعالج صراحة حكم التصرف في الجزء المفرز قبل إجراء القسمة، وإنما اقتصر على بيان أثره بعد القسمة.

ومما لا شك فيه أن غياب نصوص قانونية صريحة تنظم حكم تصرف الشريك بالبيع في جزء مفرز من المال الشائع قبل القسمة، يؤدي إلى إثارة العديد من الإشكالات والجدل الفقهي والقضائي حول مدى صحة هذا التصرف وآثاره القانونية، خاصة في ظل تزايد حالات التصرفات المنصبة على أجزاء مفرزة من الأموال الشائعة.

#### المطلب الأول : حكم هذا البيع قبل القسمة

وبما أن المشرع الجزائري لم ينظم صراحة حكم تصرف الشريك ببيع جزء مفرز من المال الشائع قبل القسمة، فقد ترك المجال مفتوحاً لاجتهاد الفقهاء. وبالرجوع إلى آراء الفقه في هذا المجال، نجد أن هناك خلافاً واسعاً حول حكم هذا البيع قبل القسمة، مما أدى إلى ظهور عدة اتجاهات يمكن تفصيلها كما يلي:

#### الفرع الأول: اعتبار التصرف بيعاً لملك الغير

يرى هذا الاتجاه أن قيام الشريك ببيع جزء مفرز من المال الشائع يعد بمثابة بيع لملك الغير، على اعتبار أن الشريك لا يملك سوى حصة شائعة في المال الشائع ككل، أما الجزء المفرز الذي قام ببيعه فإن ملكيته تعود لجميع الشركاء بنسبة أنصبتهم، ولا يملك فيه البائع إلا بقدر نصيبه في الشيوخ. وعليه:

## الفصل الثاني: آثار بيع الملكية الشائعة .

- يحق للمشتري أن يطلب إبطال البيع، تأسيسًا على كونه قد اشترى من غير المالك.
- ويجوز لباقي الشركاء أن يطالبوا بحقوقهم في هذا الجزء المفرز عن طريق دعوى الاستحقاق، دون ضرورة انتظار إجراء القسمة.

ومع ذلك، يوجه إلى هذا الاتجاه عدة انتقادات، أبرزها:

1. أن بيع الشريك لجزء مفرز هو في حقيقته بيع لحصة شائعة يحتمل أن تؤول إليه عند القسمة، وبالتالي لا يصح وصف التصرف بأنه بيع لمالك الغير، طالما أن القسمة ذات أثر كاشف للملكية.
2. أن مفهوم بيع ملك الغير يسوي بين علم المشتري وجهله بواقع الملكية، وهو ما يتعارض مع ما نصت عليه المادة 714 من القانون المدني الجزائري التي أعطت للمشتري الحق في إبطال التصرف إذا كان يجهل وضعية المبيع<sup>30</sup>.

### الفرع الثاني: اعتباره بيعًا لما يملك وما لا يملك

يرى هذا الاتجاه أن الشريك قد باع ما يملكه، وهو حصته الشائعة في الجزء المفرز، وما لا يملكه، وهو حصص باقي الشركاء في هذا الجزء. ووفقًا لهذا التصور:

- يعتبر البيع صحيحًا ونافذًا بين المتعاقدين فيما يتعلق بجميع الجزء المفرز المبيع.
- لكنه غير نافذ في حق باقي الشركاء فيما يتعلق بحصصهم الشائعة في الجزء المفرز المبيع، ولا يستطيع المشتري طلب إبطال البيع:
  - لا بالنسبة لحصة البائع الشائعة، لأنه باع ما يملك والمشتري لم يقع في غلط.
  - ولا بالنسبة لحصص الشركاء الآخرين، لأن البيع على هذه الحصص لا يعد بيع ملك الغير وفقًا للمفهوم التقليدي، باعتبار أن هذه الحصص قد تؤول إلى الشريك البائع بموجب القسمة بأثرها الكاشف.

<sup>30</sup> جمال خليل النشار، تصرف الشريك في المال الشائع وأثره على حقوق الشركاء دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، سنة 1999 المرجع السابق، ص 183

## الفصل الثاني: آثار بيع الملكية الشائعة .

ويبرر أنصار هذا الاتجاه موقفهم بأن المشتري إذا كان عالمًا بأن البائع لا يملك كل الجزء المفرز، فقد قبل شراء ما قد تقول إليه حصة البائع عند القسمة. وهو ما يجعل البيع صحيحًا بين الطرفين في كامل الجزء المفرز، مع احتفاظ الشركاء الآخرين بحقوقهم في المطالبة بحصصهم الشائعة، دون أن يكون لهم الحق في المطالبة بقطعة مفرزة بذاتها.

**ويؤخذ على هذا الاتجاه أنه:**

1. انطلق من فكرة اعتبار الجزء المفرز بمثابة ملك غير الشريك، رغم احتمال وقوعه في نصيبه.

2. تعارض مع إرادة الأطراف، خاصة في حال علم المشتري بالوضعية ورضاه بها<sup>31</sup>.

### الفرع الثالث: البيع الموقوف على نتيجة القسمة

ذهب هذا الاتجاه إلى أن بيع الشريك لجزء مفرز من المال الشائع يعد بيعًا موقوفًا على نتيجة القسمة. بحيث:

إذا أسفرت القسمة عن وقوع الجزء المبيع في نصيب الشريك البائع، أصبح البيع نافذًا ونهائيًا، ويترتب عليه انتقال الملكية للمشتري.

أما إذا وقع هذا الجزء في نصيب شريك آخر، جاز للمشتري طلب إبطال البيع، إذ أن الشريك البائع يكون قد تصرف في مال لم يؤل إليه<sup>32</sup>.

وبالتالي، لا يمكن للمشتري طلب الإبطال إلا بعد صدور القسمة ومعرفة مال المال المبيع، كما لا يكون لباقي الشركاء قبل القسمة رفع دعوى استحقاق تأكيدًا لحقوقهم في هذا الجزء المفرز.

**ويؤخذ على هذا الاتجاه:**

<sup>31</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 873 ص 874

<sup>32</sup> محمد حسين قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، المرجع السابق، ص 139

1. أنه يؤدي إلى تعليق مصير البيع على مستقبل غير محقق (نتيجة القسمة)، مما يترتب عليه تعليق الحق الملكي وغياب الاستقرار في الملكية.
2. يُفضي إلى عدم استقرار المعاملات العقارية بين الأفراد، نظرًا لأن مصير البيع يظل معلقًا إلى حين إنهاء حالة الشروع.
3. يحرم المشتري من حق طلب إبطال العقد لوقوعه في غلط جوهري بشأن طبيعة الملكية، على خلاف ما نصت عليه المادة 714 من القانون المدني الجزائري.

#### الفرع الرابع: البيع كتصرف في حصة شائعة

يرى هذا الاتجاه أن بيع الشريك لجزء مفرز من المال الشائع يعد في حقيقته تصرفًا في حصة شائعة تعادل الجزء المفرز. ووفقًا لهذا الرأي:

يبقى للمشتري ذات الحقوق التي كانت للبائع، فلا يملك إلا حصة شائعة في المال المشاع، ولا يكون له حق التمسك بملكية مفرزة محددة قبل القسمة<sup>33</sup>.

ويعامل هذا البيع معاملة بيع الحصص الشائعة، حيث لا يتم الاعتراف بتحديد الجزء مفرزًا إلا بعد القسمة.

#### وينتقد هذا الاتجاه من عدة أوجه:

1. أنه يتجاهل إرادة الأطراف، حيث أن نية المتعاقدين تتجه إلى بيع وشراء جزء معين بذاته من المال الشائع، لا مجرد حصة شائعة.
2. كما أنه يحجب الحماية القانونية للمشتري الذي تعاقد على أساس ملكية مفرزة محددة، في حين أن المشرع في المادة 714 من القانون المدني الجزائري أعطى للمشتري الحق في طلب إبطال العقد إذا كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة<sup>34</sup>.

<sup>33</sup> سليمان مرقط الوافي في شرح القانون المدني الجديد، المجلد السابع، الجزء الحادي عشر الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، تنقيح

"حبيب إبراهيم الخليلي"، دار نشر، مصر، منشورات حقوقية، بيروت لبنان سنة 1995، ص 749

<sup>34</sup> كيرة حسن، تصرف الشريك في جزء من الشيء الشائع، ص 30

### المطلب الثاني: حكم بيع الشريك جزء مفرز من المال الشائع بعد القسمة

يستفاد من نص الفقرة الثانية من المادة 714 من القانون المدني الجزائري أن بيع أحد الشركاء لجزء مفرز من المال الشائع لا يخرج، بعد إجراء القسمة، عن فرضين اثنين، ن فصلها كما يلي:

#### الفرع الأول: وقوع الجزء المبيع بعد القسمة في نصيب الشريك البائع

في هذه الحالة، وإن لم ينص المشرع الجزائري صراحة على حكمها، إلا أن الحكم فيها واضح ومستقر فقهيًا ولا يحتاج إلى نص خاص، باعتبار أن الشريك البائع قد أصبح مالكًا للجزء المبيع بفضل القسمة ذات الأثر الكاشف. وعليه:

لا يحق للمشتري طلب إبطال البيع حتى لو كان يجهل وجود الشيووع وقت البيع، لأن الغاية التي ابتغاها قد تحققت بانتقال ملكية الجزء المتعاقد عليه إليه.

وينطبق الحكم ذاته في حالة إقرار باقي الشركاء للبيع، إذ يثبت العقد بأثره الكامل، ولا يبقى مجال للمطالبة بالإبطال أو الاستحقاق بعد القسمة<sup>35</sup>.

#### الفرع الثاني: عدم وقوع الجزء المبيع بعد القسمة في نصيب الشريك البائع<sup>36</sup>

وهو ما عالجت صراحة الفقرة الثانية من المادة 714 من القانون المدني الجزائري<sup>37</sup>، حيث ينتقل حق المشتري إلى الجزء الذي آل إلى البائع بطريق القسمة، ليحل هذا الجزء محل الجزء المبيع ابتداءً. وهنا يجب التفرقة بين حالتين<sup>38</sup>:

<sup>35</sup> جمال خليل النشار، المرجع السابق، ص 189

<sup>36</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري ، المرجع نفسه، ص 875

<sup>37</sup> الفقرة الثانية من المادة 714 من القانون المدني الجزائري تنص على انه "وإذا كان التصرف منصبا 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 آل للمتصرف بطريق القسمة ، وللمتصرف إليه الحق في إبطال التصرف إذا كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة".

<sup>38</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري ، المرجع نفسه، ص 875

**الحالة الأولى:** المشتري يعلم بعدم ملكية البائع للجزء المفرز ملكية مفرزة

في هذه الحالة، لا يحق للمشتري طلب إبطال البيع، حتى وإن لم يقع الجزء المبيع في نصيب البائع، بل ينتقل حقه إلى الجزء الذي آل إليه بعد القسمة<sup>39</sup>.  
ويثور التساؤل حول الأساس القانوني لهذا الانتقال، وقد اختلف الفقه بشأنه:

**اتجاه أول:** يرى أن الأساس هو وحدة المحل، إذ أن المتصرف قد باع ما يملك في المال الشائع، وحقه قابل للتعين في الجزء المبيع أو في غيره بعد القسمة، فيبقى للمشتري حقه قائماً على الجزء الذي آل للبائع.

**اتجاه ثانٍ:** يعتبر أن الأساس هو مجرد نقل التزام، أي أن البيع في حقيقته كان وارداً على غير محل معين، ومع القسمة يتم تنفيذ الالتزام على الجزء الذي آل للبائع، دون حاجة للقول بالحلول العيني.

**اتجاه ثالث:** يستند إلى مبدأ الحلول العيني، بحيث يحل الجزء الذي آل للبائع محل الجزء المبيع بعقد البيع من تاريخ إبرامه، ويعد هذا الجزء وكأنه محل البيع ابتداءً، ويكتسب المشتري الملكية بموجب العقد<sup>40</sup>.

ويستتبع هذا القول أن البيع لا يعد بيعاً لملك الغير، ولا يجوز طلب إبطاله، مع ملاحظة أنه في حال وجود فارق في القيمة بين الجزأين، يتعين دفع الفرق رضاءً أو قضاءً<sup>41</sup>.

**الحالة الثانية:** المشتري يجهل بعدم ملكية البائع للجزء المفرز ملكية خالصة

طبقاً للفقرة الثانية من المادة 714 من القانون المدني الجزائري، يحق للمشتري في هذه الحالة طلب إبطال البيع للغلط، حتى لو وقع في نصيب البائع جزء آخر من المال الشائع غير الجزء المتفق عليه<sup>42</sup>.

<sup>39</sup> جمال خليل النشار، المرجع السابق، ص 190

<sup>40</sup> رمضان جمال كامل، أحكام بيع ملك الغير وبيع المال الشائع، فقهاً وقضاءً، ط7، دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية، 2007، ص 152

<sup>41</sup> جمال خليل النشار، المرجع السابق، ص 191

<sup>42</sup> جمال خليل النشار، المرجع السابق، ص 191

## الفصل الثاني: آثار بيع الملكية الشائعة .

ويستند هذا الحق إلى كون المشتري قد تعاقد على أساس أن البائع يملك ملكية مفرزة، مما يشكل غلطاً جوهرياً يبطل طلب الإبطال.

### المبحث الثاني: آثار بيع الشريك لجزء مفرز من المال الشائع

استناداً إلى ما استقر عليه الرأي في أن بيع الشريك لجزء مفرز من المال الشائع يُعد صحيحاً فيما بين طرفيه، وغير نافذ في مواجهة بقية الشركاء على الشيوع، يقتضي الأمر الوقوف على الآثار القانونية المترتبة عن هذا البيع، وذلك بحسب مركز كل طرف من أطراف العلاقة.

### المطلب الأول: آثار بيع الشريك لجزء مفرز من المال الشائع بالنسبة للطرفين

تُجمع أغلب الدراسات الفقهية على أن آثار بيع الشريك لجزء مفرز من المال الشائع بين البائع والمشتري تختلف بحسب ما إذا كان ذلك قبل القسمة أو بعدها. غير أن هذا التمييز يُصبح غير ذي جدوى متى سلّمنا بصحة هذا البيع فيما بين الطرفين، الأمر الذي يدفعنا إلى دراسة الآثار الناشئة دون اعتبار لمرحلة القسمة.

### الفرع الأول: حق المشتري في طلب إبطال البيع على أساس الغلط

ثار الخلاف بين شراح القانون حول ما إذا كان للمشتري حق طلب إبطال البيع في هذه الحالة. فذهب اتجاه إلى إنكار هذا الحق باعتبار أن البيع قد صدر من غير المالك، بينما أقرّ اتجاه آخر بهذا الحق تأسيساً على فكرة بيع ملك الغير<sup>43</sup>.

غير أن المشرع الجزائري حسم المسألة من خلال نص الفقرة الثانية من المادة 714 من القانون المدني، حيث أجاز للمشتري الذي يجهل حالة الشيوع أن يطلب إبطال البيع استناداً إلى الغلط، على اعتبار أن جهله بحالة الشيوع يُعد عيباً في إرادته.

<sup>43</sup> جمال خليل النشار، المرجع السابق، ص 181

## الفصل الثاني: آثار بيع الملكية الشائعة .

أما إذا كان المشتري عالمًا بحالة الشيوع، فلا يثبت له هذا الحق لأنه أبرم العقد على بينة من الأمر، سواء كان ذلك قبل القسمة أو بعدها<sup>44</sup>.

### الفرع الثاني: عدم صلاحية البيع ليكون سببًا صحيحًا للتملك

عرف المشرع الجزائري السبب الصحيح في نص المادة 3/828 من القانون المدني بأنه "تصرف يصدر من شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبًا للحق المراد كسبه بالتقادم، مع وجوب إشهار هذا السند". والمقصود بذلك أن السند الصحيح هو تصرف قانوني ناقل للملكية، قد يصدر من غير مالك، لكنه مع ذلك يصلح كأساس قانوني لحيازة الحائز وفق شروط التقادم القصير<sup>45</sup>.

ويُشترط في السند الصحيح ما يلي:

1. أن يكون تصرفًا قانونيًا يُسند إلى الحائز باعتباره خلفًا خاصًا للبائع<sup>46</sup>.
  2. أن يُشهر السند طبقًا لما تقتضيه النصوص القانونية، خاصة إذا تعلق الأمر بالعقارات.
- وبذلك، لا يكون بيع الشريك لجزء مفرز من المال الشائع، في حال عدم وقوعه في نصيب البائع بعد القسمة، سببًا صحيحًا للتملك، طالما أنه غير نافذ في مواجهة باقي الشركاء، ولا يُعطي المشتري سوى حق شخصي في مواجهة البائع فقط.

أن يصدر من غير المالك.

أن يكون مشهورًا.

أن يُسند للحائز باعتباره خلفًا خاصًا.

<sup>44</sup> احمد فلاح عبد البخيت الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي والقانون، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، سنة 2012، ص 187.

<sup>45</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 1086

<sup>46</sup> رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القانون المصري واللبناني، الدار الجامعية سنة 1997 ص 391

## الفصل الثاني: آثار بيع الملكية الشائعة .

غير أنه في حالة بيع الشريك لجزء مفرز من المال الشائع، فإن هذا البيع لا يُعد سبباً صحيحاً للتملك بالتقادم، لأن الشريك البائع مالك لما تصرف فيه ضمن المال الشائع، وحقوقه تنصب على المال كله، فلا يجوز للمشتري حسن النية الادعاء بملكية الجزء المبيع بمضي خمس سنوات من الحيازة استناداً إلى عقد البيع، سواء قبل القسمة أو بعدها.

ويُنقَد الاحتجاج بالمادة 730 من القانون المدني بهذا الشأن للأسباب الآتية:

تعارض هذا القول مع حكمة الأثر الكاشف للقسمة، التي تهدف لحماية حقوق كل متقاسم في مواجهة التصرفات السابقة.

مخالفته للمادة 714 من القانون المدني، التي تنص على انتقال حق المشتري إلى الجزء الذي يختص به الشريك البائع بعد القسمة.

ابتعاده عن التكييف القانوني لعقد البيع أثناء الشروع، حيث يُعتبر البيع في هذه الحالة صادراً من المالك الحقيقي.

### الفرع الثالث: ترتيب بيع جزء مفرز من المال الشائع لآثاره بين طرفيه على الجزء المفرز المبيع

بما أن البيع يُعد صحيحاً فيما بين طرفيه، فإنه يرتب آثاره القانونية بينهما فيما يتعلق بالجزء المفرز موضوع البيع. ويظل هذا الأثر مقتصرًا بين البائع والمشتري دون سواهما، ولا يمكن للمشتري الاحتجاج بعقده في مواجهة باقي الشركاء.

ويرى جانب من الفقه أن هذا البيع يرتب آثاراً على جزء مفرز يعادل حصة شائعة، بمعنى أن المشتري يملك حصة شائعة في المال الشائع تعادل قيمة الجزء محل البيع.

غير أن هذا الرأي يُنقَد للأسباب التالية:

1. مخالفته لنص المادة 714 من القانون المدني، التي تؤكد أن الإفراز يتم عن طريق القسمة.

## الفصل الثاني: آثار بيع الملكية الشائعة .

2. تعارضه مع إرادة المتعاقدين التي اتجهت إلى بيع جزء مفرز وليس حصة شائعة<sup>47</sup>.
3. أن القول بامتلاك المشتري لحصة شائعة يجعله شريكاً على الشيوع، وهو ما يتنافى مع المادة 2/714 من القانون المدني التي تجعل الشريك البائع وحده طرفاً في القسمة<sup>48</sup>.

وبالتالي فإن البيع يترتب آثاره بين طرفيه على الجزء المفرز محل التصرف، لا على الحصة الشائعة.

### الفرع الرابع: عدم حلول المشتري شريكاً على الشيوع

بما أن البيع غير نافذ في مواجهة الشركاء، فإن المشتري لا يكتسب صفة الشريك على الشيوع. وترتب على ذلك النتائج الآتية<sup>49</sup>:

1. لا يحق للمشتري المشاركة في إدارة المال الشائع، سواء في أعمال الإدارة المعتادة أو غير المعتادة، وتبقى هذه الحقوق قاصرة على الشريك البائع<sup>50</sup>.
2. لا يثبت للمشتري الحق في طلب القسمة أو التدخل فيها.
3. لا يجوز للمشتري ممارسة حق الشفعة أو الاسترداد، لأن هذين الحقين مقصوران على الشركاء دون سواهم.

### المطلب الثاني: آثار بيع الشريك لجزء مفرز من المال الشائع بالنسبة للشركاء

يترتب عن بيع الشريك لجزء مفرز من المال الشائع آثار قانونية تتباين بحسب ما إذا كانت القسمة قد وقعت أم لا. وعليه يتعين التمييز بين مرحلة ما قبل القسمة وما بعدها.

<sup>47</sup> كيرة حسن، حق الملكية المرجع السابق، ص 386

<sup>48</sup> جمال خليل النشار، المرجع السابق، ص 184

<sup>49</sup> محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 128.

<sup>50</sup> احمد فلاح عبد البخيت الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي والقانون، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، سنة 2012، ص 189.

الفرع الأول: آثار بيع الشريك لجزء مفرز من المال الشائع للشركاء قبل القسمة

يُجمع الفقه على أن البيع المنصب على جزء مفرز من المال الشائع قبل القسمة يُعد صحيحًا بين طرفيه وغير نافذ في مواجهة باقي الشركاء، إلا أن الآثار المترتبة على هذا التصرف في مواجهة الشركاء كانت محل خلاف<sup>51</sup>.

1- عدم تمتع الشركاء بحق طلب إبطال البيع

وفقًا للقواعد العامة، لا يجوز التمسك بإبطال التصرف إلا لمن كان طرفًا فيه. وبما أن الشركاء لم يكونوا طرفًا في عقد البيع، فلا يملكون حق طلب إبطاله. غير أنه يحق لهم رفع دعوى عدم نفاذ التصرف فيما يتعلق بحصصهم الشائعة، استنادًا إلى ملكيتهم المشاعة، دون حاجة لانتظار نتيجة القسمة.

2- حق الشركاء في رفع دعوى الاستحقاق

منح المشرع الجزائري بموجب المادة 714 من القانون المدني الشركاء حق حماية حصصهم الشائعة من خلال رفع دعوى استحقاق ضد البائع والمشتري، لتأكيد ملكيتهم الشائعة على الجزء المفرز محل التصرف. وهذا ما أقره غالبية الفقهاء، انسجامًا مع طبيعة الملكية الشائعة التي تقوم على وحدة المال المشترك وعدم قابلية أجزائه للتمييز قبل القسمة<sup>52</sup>.

3- مدى تمتع الشركاء بحق الاسترداد

تنص المادة 721 من القانون المدني الجزائري على أن حق الاسترداد يثبت في حال بيع حصة شائعة فقط، وهو ما أدى إلى انقسام الفقه إلى اتجاهين:

<sup>51</sup> رمضان جمال كامل المرجع السابق، ص 51.

<sup>52</sup> احمد فلاح عبد البخيت المرجع السابق، من 190.

## الفصل الثاني: آثار بيع الملكية الشائعة .

**الاتجاه الأول:** يجيز للشركاء ممارسة حق الاسترداد حتى في بيع جزء مفرز، تأسيسًا على حماية الملكية الشائعة من دخول أجنبي<sup>53</sup>.

**الاتجاه الثاني:** يمنع هذا الحق لأن البيع وقع على جزء مفرز، وليس على حصة شائعة، وهو ما يتفق مع صريح المادة 721 من القانون المدني.

ويرجح الرأي الثاني لانسجامه مع نص القانون وخصوصية نص المادة التي حصرت تطبيق حق الاسترداد في الحصص الشائعة دون الأجزاء المفرزة.

4-مدى تمتع الشركاء بحق الشفعة

نصت المادة 794 من القانون المدني الجزائري على أنه "إذا بيع جزء من العقار الشائع إلى أجنبي، كان لباقي الشركاء الحق في الأخذ بالشفعة".

وقد انقسم الفقه إلى اتجاهين:

• **الاتجاه الأول:** يمنح الشركاء حق الشفعة ولو في بيع جزء مفرز، تأسيسًا على أن البيع في مواجهة الشركاء يُعد بيعًا لحصة شائعة.

**نقد هذا الاتجاه:** أن العلة من الشفعة وهي منع دخول أجنبي في الشيوع تنتفي هنا، لأن المشتري لا يصبح شريكًا في الشيوع بحكم عدم نفاذ التصرف في مواجعتهم.

• **الاتجاه الثاني:** يمنع الشفعة في حالة بيع جزء مفرز، بحجة أن التصرف غير نافذ تجاه الشركاء<sup>54</sup>.

**نقد هذا الاتجاه:** أنه يفتح المجال للغش والتحايل، إذ قد يتفق الشريك مع الغير على بيع جزء مفرز للتهرب من الشفعة.

<sup>53</sup> جمال خليل النشار نفس المرجع، ص 198.

<sup>54</sup> أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 550

## الفصل الثاني: آثار بيع الملكية الشائعة .

### -5 حق الشركاء في إقرار البيع

يُعتبر الإقرار تصرفاً قانونياً ناقلاً للملكية من المقر إلى المشتري. ويستوي أن يكون الإقرار صريحاً أو ضمنياً، ويشترط أن يصدر من جميع الشركاء أو من أغلبية مؤثرة وفقاً للمادة 720 من القانون المدني الجزائري.

وبموجب هذا الإقرار، يصبح البيع نافذاً في مواجهة الشركاء، وتنتقل ملكية الجزء المفرز إلى المشتري بصفة رسمية، مما ينهي حالة النزاع حول مشروعية البيع قبل القسمة.

### الفرع الثاني: آثار بيع الشريك لجزء مفرز من المال الشائع للشركاء بعد القسمة

في حالة إبرام بيع لجزء مفرز من المال الشائع من قبل أحد الشركاء ثم إجراء القسمة بعد هذا البيع، يتعين التمييز بين حالتين بحسب ما إذا كان الجزء المباع قد وقع في نصيب البائع أو في نصيب شريك آخر.

#### 1- إذا وقع الجزء المفرز المباع في نصيب البائع

في هذه الحالة لا تثار أية إشكالات قانونية، إذ يستقر البيع نهائياً، ويصبح المشتري مالكا لهذا الجزء بصفة قطعية. ويُعزى ذلك إلى أن القسمة باعتبارها ذات أثر كاشف تعود إلى تاريخ بدء الشروع، مما يجعل من نصيب البائع مشتملاً على الجزء الذي سبق أن تصرف فيه بالبيع، وبالتالي يصبح التصرف نافذاً ومنتجاً لآثاره.

#### 2- إذا وقع الجزء المفرز المباع في نصيب شريك آخر

أما إذا أسفرت القسمة عن إسناد الجزء الذي كان محلاً للبيع إلى شريك آخر غير البائع، فتنترتب الآثار القانونية التالية:

## الفصل الثاني: آثار بيع الملكية الشائعة .

أ- خلوص الجزء المتصرف فيه إلى التقسيم دون أثر للبيع

بمقتضى الأثر الكاشف للقسمة، فإن كل شريك يُعتبر مالكًا منذ بدء الشروع للجزء الذي اختص به بموجب القسمة، ويُعد ما عدا ذلك خارجًا عن ملكيته. وبذلك، فإن البيع الصادر من الشريك البائع لجزء مفرز من المال الشائع قبل القسمة يصبح غير ذي أثر في مواجهة الشريك الذي آلت إليه ملكية هذا الجزء بعد القسمة. ولا يعتد بهذا التصرف، إذ أن القسمة تستبعد ما صدر من تصرفات سابقة عليه.

ب- حق المتقاسم المختص بالجزء المبيع في رفع دعوى الاستحقاق

يحق للشريك الذي آلت إليه الجزء المبيع نتيجة القسمة أن يرفع دعوى استحقاق لاسترداد الجزء المفرز من يد المشتري أو من أي شخص آخر، تأسيسًا على أن البيع غير نافذ في حقه. ولا يُمكن للمشتري أن يتمسك في مواجهته بحقه في الملكية سواء بطريق مباشر استنادًا إلى عقد البيع، أو بطريق غير مباشر عبر التقادم أو الحيازة. ويرجع ذلك إلى أن التصرف تم قبل القسمة من غير مالك، ولا ينقلب إلى تصرف صحيح بمجرد وقوع القسمة.

ج- حق المتقاسم المختص بالجزء المبيع في إقرار البيع

يجوز للشريك الذي آلت إليه ملكية الجزء المبيع بموجب القسمة، أن يُقرّ البيع وفقًا للقواعد العامة. ويستوي في ذلك أن يكون الإقرار صريحًا أو ضمنيًا، مما يُرتب أثرًا ناقلًا للملكية من المقر إلى المشتري. وفي هذه الحالة يصبح التصرف صحيحًا ونافذًا في مواجهة الجميع.

### المبحث الثالث: صور خاصة من بيع العقارات الشائعة

تُعدّ العقارات الشائعة من المسائل التي أولى لها المشرع الجزائري تنظيمًا خاصًا في بعض الحالات، نظرًا لما قد تفرضه طبيعة العلاقة بين الشركاء أو طبيعة المال الشائع من خصوصية تستدعي الخروج عن القواعد العامة للملكية الشائعة. وعليه، فقد أفرد المشرع لهذه الصور أحكامًا خاصة لا يمكن تطبيق القواعد العامة عليها.

#### المطلب الأول: ملكية الأسرة

تُعدّ ملكية الأسرة صورة من صور الملكية الشائعة التي نظمها المشرع الجزائري في المواد من 738 إلى 742 من القانون المدني<sup>55</sup>. وتبرز هذه الملكية حينما يبقى أفراد الأسرة في حالة شيوع، خاصة بالنسبة للأموال الموروثة، لما يجمع بينهم من وحدة العمل أو المصلحة، كما هو الحال في استغلال تركة متروكة على شكل أرض زراعية أو مشروع تجاري مشترك.

#### الفرع الأول: شروط انعقاد ملكية الأسرة

تنص المادة 738 من القانون المدني الجزائري على ما يلي:

"الأعضاء الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة أن يتفقوا كتابة على إنشاء ملكية الأسرة، وتتكون هذه الملكية إما من تركة ورثوها واتفقوا على جعلها كلها أو بعضها ملكًا للأسرة، وإما من أي مال آخر لهم".

كما أضافت المادة 739<sup>56</sup>:

"يجوز الاتفاق على إنشاء ملكية لمدة لا تزيد عن خمسة عشر سنة، غير أنه يجوز لكل شريك أن يطلب من المحكمة الإذن بإخراج نصيبه من هذه الملكية قبل انقضاء الأجل المتفق عليه إذا وجد مبرر قوي لذلك".

ومن خلال هاتين المادتين، يمكن استخلاص الشروط الآتية:

<sup>55</sup> الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، النص الكامل وتعديلاته إلى غاية 13 ماي 2007 من المادة 738 إلى 742  
<sup>56</sup> المادة 739 من الأمر 58/78 المذكور سابقا

## الفصل الثاني: آثار بيع الملكية الشائعة .

أن يكون الشركاء من الأسرة الواحدة دون سواهم.

قيام وحدة العمل أو المصلحة بين أعضاء الأسرة.

ضرورة الاتفاق الكتابي الصريح على إنشاء ملكية الأسرة.

أن تكون الأموال المدرجة ضمن ملكية الأسرة مملوكة للأعضاء سواء أكانت عن طريق الميراث أو أموالاً خاصة<sup>57</sup>.

تحديد مدة ملكية الأسرة بحيث لا تتجاوز خمسة عشر سنة.

كما يشترط توافر نية الالتزام الجماعي لدى الشركاء. وفي حالة استيلاء أحدهم على أموال التركة باعتبارها مصدرًا من مصادر الشيوخ، تطبق عليه أحكام المادة 363 من قانون العقوبات الجزائري<sup>58</sup>، والتي تنص على عقوبة سالبة للحرية مرفقة بغرامة مالية.

### الفرع الثاني: حكم بيع ملكية الأسرة

جاء في المادة 740 من القانون المدني الجزائري<sup>59</sup> ما يلي:

"ليس للشركاء أن يطلبوا القسمة ما دامت ملكية الأسرة قائمة، ولا يجوز لأي شريك في الشيوخ أن يتصرف في نصيبه لأجنبي إلا بموافقة الشركاء جميعًا. وإذا تملك أجنبي عن الأسرة حصة أحد الشركاء برضا هذا الشريك أو جبرا عليه، فلا يكون الأجنبي شريكًا في ملكية الأسرة إلا برضا باقي الشركاء".

يتضح من ذلك أن:

لا يجوز لأي شريك بيع نصيبه أو طلب القسمة قبل انتهاء المدة المتفق عليها.

التصرف في الحصة لأجنبي يشترط موافقة جميع الشركاء.

<sup>57</sup> محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 21، جانفي 2019، ص 147-153

<sup>58</sup> الأمر 66-156 المؤرخ في 8 يوليوز 1966، المتضمن قانون العقوبات، النص الكامل وتعديلاته إلى غاية 25 فبراير 2009.

<sup>59</sup> المادة 740 من الأمر 58/78 المذكور سابقا

## الفصل الثاني: آثار بيع الملكية الشائعة .

في حالة تملك أجنبي لحصة أحد الشركاء، لا يكتسب صفة الشريك في ملكية الأسرة إلا برضا الآخرين.

### المطلب الثاني: بيع العقارات المملوكة على الشيوع بالمزاد العلني

يسمى هذا النوع من البيوع ببيع التصفية، إذ يتم تصفية الأملاك الشائعة وفرز الأنصبة وإعطاء كل شريك نصيبه من ثمن العقار. وقد نظم المشرع هذه الحالة بموجب المادة 728 من القانون المدني الجزائري<sup>60</sup>، التي نصت على:

"إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع".

### الفرع الأول: شروط بيع العقار بالمزاد العلني

لا يتم اللجوء إلى بيع العقار الشائع بالمزاد العلني إلا بتوافر الشروط التالية:  
قيام حق الشيوع بين الشركاء.

تعذر القسمة العينية أو كونها تؤدي إلى ضرر كبير.

صدور حكم قضائي من جهة مختصة يأمر ببيع العقار بالمزاد العلني.

اتباع الإجراءات المحددة في قانون الإجراءات المدنية عند إجراء المزاد.

اقتصار المزايدة على الشركاء إذا اتفقوا جميعًا على ذلك<sup>61</sup>.

<sup>60</sup> المادة 728 من الامر 58/78 المذكور سابقا

<sup>61</sup> Francis DELHAY, *La nature juridique de l'indivision*, Edition Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1968, p. 223.

### الفرع الثاني: إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني

حدد المشرع الجزائري إجراءات خاصة يجب اتباعها عند بيع المال المشاع بالمزاد العلني، وتتم هذه الإجراءات تحت رقابة القاضي الناظر في النزاع، وهي:

تقديم طلب للمحكمة المختصة ببيع المال المشاع بسبب تعذر قسمته عينا.

تكليف خبير أو أكثر لتقدير المال المشاع وبيان مدى قابليته للقسمة.

تحديد جلسة للمزايدة وفقاً لما ينص عليه قانون الإجراءات المدنية.

إجراء المزايدة العلنية، مع اقتصارها على الشركاء وحدهم إذا أجمعوا على ذلك.

إتمام البيع وتوزيع الثمن وفقاً لحصص الشركاء<sup>62</sup>.

ولا يشترط لبيع المال المشاع بالمزاد العلني وجود نزاع قائم بين الشركاء أمام القضاء، إذ يمكن أن يتفق الشركاء على تقديم طلب مشترك للقاضي للنظر في إمكانية بيع المال بالمزاد. كما لا يجوز للقاضي إصدار حكم بالبيع إلا بعد التأكد من عدم قابلية المال المشاع للقسمة دون إحداث ضرر، ويمكنه الاستعانة بخبراء مختصين للتحقق من ذلك<sup>63</sup>.

### المرحلة الأولى: إعداد قائمة شروط البيع

يُباشَر ببيع العقار بناءً على قائمة شروط البيع التي يقوم بإعدادها المحضر القضائي، وتُودَع بأمانة ضبط المحكمة التي يقع العقار ضمن دائرتها، وذلك بطلب من أحد المالكين على الشيوخ

<sup>62</sup> أحمد فراج حسين، قسمة الأملاك المشتركة في الفقه الإسلامي، الدار الجامعية للنشر، طبعة 1989، ص 14.

<sup>63</sup> سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، منشورات كليك، الطبعة الثانية، 2013، ص 272.

## الفصل الثاني: آثار بيع الملكية الشائعة .

الراغب في التعجيل بالإجراءات، وفقاً لما نصت عليه المادة 786 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>64</sup>. بل بيع العقارات المملوكة على الشيوع، باعتباره التصرف الناقل للملكية الذي أفرد له المشرع نصوصاً خاصة نظراً لانتشاره، وحالة الشيوع تكثر في العقارات دون المنقولات، نظراً للقيمة المادية والمعنوية للعقارات<sup>65</sup>

فبحسب هذه المادة، إذا صدر حكم أو قرار قضائي يقضي ببيع عقار أو حق عيني عقاري مملوك على الشيوع، إما لتعذر قسمته عينا أو لاستحالة القسمة دون ضرر، يتم بيعه عن طريق المزاد العلني، استناداً إلى قائمة شروط البيع التي يُعدّها المحضر القضائي وتودع بالمحكمة المختصة. وتتضمن هذه القائمة البيانات الإلزامية الواردة في المادة 783 من ذات القانون، وهي:

1. الإذن الصادر بالبيع.
2. تحديد دقيق للعقار و/أو الحق العيني العقاري من حيث الموقع، الحدود، النوع، المشتملات، المساحة، رقم القطعة الأرضية واسمها (إن وجد)، سواء كان مفزراً أو مشاعاً، مع بيان الشارع والرقم إن كان العقار بناية.
3. شروط البيع والتمن الأساسي.
4. تجزئة العقار عند الاقتضاء، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء.
5. بيان سندات الملكية.

كما ألزمت المادة 786 فقرة 2 بإضافة قائمة أسماء جميع المالكين على الشيوع وموطن كل منهم، مع إرفاق الوثائق المنصوص عليها في المادة 784<sup>66</sup> وهي:

- مستخرج جدول الضريبة العقارية.
- نسخة من عقد الملكية والإذن بالبيع (عند الاقتضاء).

<sup>64</sup> القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21 الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008. المادة 786

<sup>65</sup> المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.  
<sup>66</sup> القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، مادة 784 من القانون المذكور سابقاً

• الشهادة العقارية.

كذلك نصت المادة 783 على وجوب تحديد الثمن الأساسي للعقار (السعر الافتتاحي للمزاد) من قبل خبير عقاري يُعيّن بأمر على عريضة بطلب من المحضر القضائي، وذلك بعد سداد مصاريف الخبرة لدى أمانة ضبط المحكمة، وفقاً للمادة 67739.

عقب إعداد القائمة، يقوم المحضر القضائي بتبليغ قائمة شروط البيع رسمياً إلى الدائنين الحائزين لتأمينات عينية وجميع المالكين على الشيوع، الذين يملكون الحق في الاعتراض عليها وفقاً للمادة 787.

يبدأ أجل تقديم الاعتراضات من تاريخ هذا التبليغ، وتُرفع الاعتراضات إلى رئيس المحكمة المختصة، وفقاً للمادة 742، قبل انعقاد جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل، وإلا سقط الحق في تقديمها. تُسجل العرائض في سجل خاص بعد دفع الرسوم، وتُعقد الجلسة في غرفة المشورة بحضور الأطراف المعنية، ويفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات بأمر غير قابل لأي طعن خلال أجل أقصاه ثمانية أيام. في حال عدم تقديم اعتراضات، يُثبت أمين الضبط ذلك بالسجل، ويُباشر المحضر القضائي بعدها إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني.

### المرحلة الثانية: الإعلان عن البيع بالمزايدة

بعد الانتهاء من مسألة الاعتراضات والفصل فيها، يتم تحديد موعد جلسة البيع. ويتولى المحضر القضائي تحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع، موقّعاً منه، وذلك خلال مدة لا تقل عن 20 يوماً ولا تتجاوز 30 يوماً قبل جلسة المزاد، استناداً للمادة 68749.

يتضمن المستخرج، إضافة للبيانات المعتادة:

1. أسماء وألقاب الدائن الحاجز، المدين المحجوز عليه، الحائز، والكفيل العيني (إن وجد) وموطن كل منهم.

67 القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، مادة 739  
68 القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، مادة 749

## الفصل الثاني: آثار بيع الملكية الشائعة .

2. وصف العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.
3. الثمن الأساسي لكل جزء من العقار أو الحق العيني العقاري.
4. تاريخ وساعة البيع بالمزاد.
5. تعيين المحكمة أو المكان الذي سيُجرى فيه المزاد.

أما طرق نشر الإعلان، فقد حددتها المادة<sup>69</sup> 750، وتشمل:

1. تعليق الإعلان في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة.
2. النشر في جريدة يومية أو وطنية واحدة على الأقل بحسب أهمية العقار.
3. وضعه في لوحة الإعلانات بالمحكمة المختصة.
4. في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يتواجد بها العقار.
5. في الساحات والأماكن العمومية.
6. وأي مكان آخر يمكن أن يستقطب أكبر عدد ممكن من المزايديين.

يُثبت تنفيذ إجراءات النشر بتقديم نسخة من الجريدة، أو بتأشيرة الموظف المختص على هامش الإعلان المنشور، وتُحفظ جميعها في ملف التنفيذ.

ويجوز للأطراف الاعتراض على إجراءات الإعلان والنشر إذا لم تتم وفقًا للشروط المحددة قانونًا، وذلك بموجب المادة 751 من ق.إ.م.إ.

### المرحلة الثالثة: جلسة البيع بالمزاد العلني

حدد المشرع أحكام جلسة البيع بالمزاد العلني في المواد من 753 إلى 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (ق.إ.م.إ). وقد نصت المادة 753 على أن رئيس المحكمة أو القاضي المعين للإشراف على جلسة البيع يمكنه اتخاذ ما يراه مناسبًا لتسيير عملية البيع بالمزاد، وله الحق في تأجيل الجلسة إذا كانت هناك أسباب مبررة، مثل قلة المزايديين أو ضعف العروض. في هذه الحالة، يتم إعادة نشر الإعلان على نفقة من طلب التأجيل.

<sup>69</sup> القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، مادة 750

## الفصل الثاني: آثار بيع الملكية الشائعة .

قبل بدء الجلسة، يتأكد القاضي من حضور جميع الأطراف، ويتحقق من استكمال إجراءات التبليغ الرسمي، النشر، والتعليق، وفقاً للمادة 753. وبعد ذلك، يتم افتتاح الجلسة من قبل رئيس المحكمة، الذي يذكر شروط البيع، ويعرض السعر الأساسي للعقار، ثم يحدد المصاريف ومبلغ التدرج على ألا يقل عن 100.000 دج

إذا لم يتوفر نصاب المزايدين أو كانت العروض أقل من الثمن الأساسي، أو إذا لم يتقدم أي مزاد خلال 15 دقيقة، يُعاد نشر الإعلان. في الجلسة الجديدة، قد يُقرر رئيس المحكمة تأجيل البيع وإنقاص الثمن الأساسي بنسبة 10% مع إعادة نشر الإعلان. ويُباع العقار لمن يقدم أعلى عرض، حتى وإن كان أقل من الثمن الأساسي<sup>70</sup>.

يتم بيع العقار بشكل متتابع، ويمنع بيعه بشكل جماعي. المزاد يُرسى على المزايد الذي يقدم أعلى عرض، ويُعتمد ذلك بعد نداء رئيس المحكمة ثلاث مرات متتالية بفاصل دقيقة بين كل نداء. ويجب على المزايد الذي رسا عليه المزاد دفع 5/1 من الثمن والمصاريف فوراً في الجلسة، بينما يُسدد الباقي (5/4) في غضون 8 أيام من تاريخ رسو المزاد.

في حالة مخالفة هذه الشروط، يتحمل المزايد نفقة إعادة البيع وفرق السعر إذا تم بيع العقار بمبلغ أقل من الذي رسا عليه المزاد في الجلسة الأولى. وفي حال بيع العقار بمبلغ أعلى من الثمن السابق، لا يحق له المطالبة بالزيادة.

البيع بالمزاد العلني لا ينعقد إلا برسو المزاد، ويسقط بحصول مزاد أعلى حتى لو كان باطلاً، وفقاً للمادة 69 من ق.م.ج.

كما يقوم رئيس المحكمة بتحديد مصاريف تنفيذ الإجراءات، بما في ذلك أتعاب المحضر القضائي، بموجب أمر على عريضة يُقدمه المحضر أو أحد الدائنين، ويُعلن عن هذا التقدير قبل بدء المزاد. ويتم خصم هذه الأتعاب قبل أي قسمة، وذلك وفقاً للمادة 752 من ق.م.ج.

<sup>70</sup> أحمد خالدي، القسمة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للنشر، طبعة 2008، ص 126.

## الفصل الثاني: آثار بيع الملكية الشائعة .

فيما يتعلق بنقل الملكية، يجب على المحضر القضائي تسجيل حكم رسو المزاد في المحافظة العقارية في حال تعلق الأمر بعقار أو حق عيني عقاري، وذلك خلال شهرين من صدور الحكم، وهو ما يُشهر به ويُسقط كافة التأمينات العقارية على العقار، وفقاً للمادة 762 من ق.إ.م.إ.

تُعتبر الملكية انتقلت إلى من رسا عليه المزاد، بما في ذلك جميع الحقوق والارتفاقات العالقة بالعقار. وعليه، يعتبر حكم رسو المزاد بمثابة سند ملكية.

أما في حال تعرض أحد الأشخاص لحرية المزادات، فإنه يُعاقب وفقاً لما ورد في المادة 175 من قانون العقوبات<sup>71</sup>.

لا تُسري أحكام الغبن أو ضمان العيوب الخفية في البيع بالمزاد العلني، وفقاً للمادتين 360 و 385 من ق.م.ج. بذلك، لا يمكن الطعن في البيع إذا كان قد تم عن طريق المزاد العلني، سواء كان هناك غبن في الثمن أو عيوب خفية بالعقار.

وأخيراً، يجب على من رسا عليه المزاد دفع الثمن بالكامل إلى جانب رسوم تسجيل العقار في المحافظة العقارية وفقاً للمادتين 793 من ق.م.ج. و 15 من الأمر 74/75. إذا كان هناك شخص ناقص الأهلية بين الشركاء، يجب مراعاة مصلحته وفقاً للإجراءات القانونية المتبعة.

<sup>71</sup> الأمر 66-156 المؤرخ في 8 يوليو 1966، المتضمن قانون العقوبات مادة 175

خلاصة الفصل :

في القانون الجزائري، يُعد بيع الملكية الشائعة إجراء قانونياً يُنفذ عندما يتعذر تقسيم العقار بين المالكين المشاعين، سواء كان ذلك لعدم إمكان القسمة أو بسبب وجود صعوبات عملية في تقسيم العقار . وقد تم تحديد الآثار القانونية لهذا البيع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية (ق.إ.م.إ) وأحكام قانون المرافعات العامة.

الآثار الرئيسية لبيع الملكية الشائعة في القانون الجزائري:

نقل الملكية إلى المشتري: بموجب حكم رسو المزاد العلني، يتم نقل الملكية إلى الشخص الذي يقدم أعلى عرض (الراسي عليه المزاد). يُعتبر هذا الحكم سنداً قانونياً لنقل الملكية. يجب قيد حكم رسو المزاد في المحافظة العقارية لإشهار الملكية الجديدة في مدة لا تتجاوز شهرين من تاريخ صدوره، مما يؤدي إلى تطهير العقار من جميع الحقوق العينية المترتبة عليه.

إلغاء الشيوخ: بعد البيع، يتم إلغاء الشيوخ بين الملاك المشاعين، ويُصبح العقار ملكاً للمشتري، حيث يتم تصفية الملكية المشتركة، وتوزيع عائدات البيع بين الملاك السابقين وفقاً لحصصهم. حق الشركاء في العوائد: المال الناتج عن بيع الملكية الشائعة يُوزع بين الملاك المشاعين وفقاً لحصصهم في الملكية، بعد خصم المصاريف والإجراءات اللازمة للبيع، مثل أتعاب المحضر القضائي.

إذا تبين أن أحد الشركاء قد تعرض لغبن أو إجحاف في البيع، فلا يحق له الطعن على أساس الغبن بموجب المادة 360 من قانون المرافعات الجزائري، حيث لا يمكن الطعن في الغبن في المزادات العلنية.

مصاريف التنفيذ والبيع: تقتطع المصاريف المتعلقة بإجراءات التنفيذ من المبالغ المستحقة من البيع، ومن بينها أتعاب المحضر القضائي، والتي تُخصم أولاً قبل تقسيم العائدات بين الملاك.

## الفصل الثاني: آثار بيع الملكية الشائعة .

تُعتبر هذه المصاريف واجبة الدفع حتى لو كان المبلغ الناتج عن البيع لا يغطي كافة المصاريف في بعض الحالات.

الحماية القانونية للمشتري: في حالة بيع العقار بالمزاد العلني، لا يحق للمشتري الطعن في وجود عيوب خفية في العقار بعد البيع، وفقاً للمادة 385 من قانون المرافعات، مما يعني أنه لا يمكنه المطالبة بضمان العيوب في العقار بعد إتمام البيع.

الآثار الجنائية للطعن في المزايدة: أي شخص يتعرض لحرية المزايدة أو يحاول التأثير عليها بطرق غير قانونية يعرض نفسه للعقوبات المنصوص عليها في المادة 175 من قانون العقوبات الجزائري.

# خاتمة

يتبين للقارئ من خلال دراسة موضوع بحثنا الموسوم بـ "بيع العقار المشاع"، الأهمية البالغة التي يكتسبها هذا الموضوع سواء من الناحية النظرية أو العملية، بالنظر إلى ما يثيره من إشكالات قانونية متعددة في الواقع العملي. فقد أولى المشرع الجزائري عناية خاصة بنظام الشيوخ، إذ نظمته ضمن نصوص القانون المدني في المواد من 317 إلى 347، حيث عرفته المادة 317 بأنه: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة، فهم شركاء على الشيوخ، وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك".

أما من حيث الطبيعة القانونية لحق الشريك في الشيوخ، فقد اعتبر المشرع أن كل شريك يملك حصته ملكية تامة، وله أن يتصرف فيها ما لم يلحق ضرراً بحقوق باقي الشركاء. وقد ينشأ نظام الشيوخ إما عن تصرف قانوني كعقد بيع أو هبة، أو عن واقعة مادية كالحيازة، ويُعد الميراث السبب الأكثر شيوعاً لقيام الشيوخ في المعاملات اليومية.

ويتخذ الشيوخ في القانون الجزائري شكلين: الشيوخ العادي والشيوخ الإجباري، حيث يُعتبر الأول هو الأصل، بينما يفرض الثاني لاعتبارات قانونية أو واقعية.

وتبرز أهمية تنظيم الملكية الشائعة بسبب النزاعات التي قد تنشأ عن تزامم حقوق الشركاء حول الانتفاع بالعقار وإدارته، إذ قد تتضارب الرغبات والمصالح. لذلك تدخل المشرع الجزائري وحدد من خلال نصوص القانون المدني كيفية إدارة المال الشائع، فقرر أن الأصل هو الإجماع بين الشركاء، وفقاً للمادة 317، مع إمكانية الاتفاق على خلاف ذلك.

كما نظم المشرع قسمة المهايأة كأحد أهم صور إدارة المال الشائع، وذلك ضمن المواد 377 إلى 379 من القانون المدني. ولما كان من الصعب عملياً تحقيق الإجماع في جميع مسائل الإدارة، فقد أجاز القانون، استثناءً، الاكتفاء بالأغلبية، مع التفرقة بين أعمال الإدارة المعتادة وأعمال الإدارة غير المعتادة.

أما فيما يتعلق بأعمال الحفظ والصيانة، فقد منح المشرع الحق لأي شريك في الشيوخ أن يقوم بها منفرداً دون الحاجة إلى موافقة باقي الشركاء. أما نفقات الإدارة والحفظ والتكاليف الأخرى، فتوزع

بين الشركاء كل حسب حصته، مالم يوجد نص أو اتفاق يقضي بغير ذلك، طبقاً لما نصت عليه المادتان 317 و318 من القانون المدني.

وفيما يخص تصرف الشريك في حصته، فقد أكدت المادة 314 من القانون المدني أن كل شريك يملك حصته الشائعة ملكية تامة، وله أن يتصرف فيها بكل أنواع التصرفات، سواء كانت بعوض كعقد البيع، أو تبرعاً كالهبة، وسواء كان تصرفاً ناقلاً للملكية أو غير ناقل لها.

### النتائج :

وضوح تنظيم الملكية الشائعة في القانون المدني الجزائري، حيث خصص المشرع المواد من 317 إلى 347 لتأطيرها، محددًا طبيعتها وأحكام إدارتها وتصرف الشركاء فيها.

أظهر البحث أن حق كل شريك في الشيوخ مستقل وشائع في ذات الوقت، إذ يمكنه التصرف في حصته ما لم يضر بحقوق الآخرين.

قسمة المهاية تمثل وسيلة فعالة لإدارة المال الشائع مؤقتاً دون إنهاء الشيوخ، وقد خصها المشرع بأحكام خاصة.

من خلال تنظيم جلسات البيع بالمزاد العلني، يتبين أن القانون منح القاضي صلاحيات واسعة لإدارة العملية، حفاظاً على مصالح جميع الأطراف المتدخلة.

بيع العقار المشاع بالمزاد العلني يسهم في إنهاء الشيوخ جبرياً متى تعذر الاتفاق الرضائي بين الشركاء، إلا أن العملية قد تواجه إشكالات عملية مثل تعسف بعض الشركاء في رفض القسمة.

لا تسري أحكام الغبن والعيوب الخفية في بيع العقارات بالمزاد العلني وفقاً لما نص عليه القانون المدني، ضماناً لاستقرار التعاملات القضائية.

ينقل حكم رسو المزاد ملكية العقار للراسي عليه المزاد مع تطهير العقار من كافة الحقوق والتأمينات، مما يعزز الأمن القانوني في التعاملات العقارية.

يتبين من البحث أن نفقات إجراءات البيع والمصاريف القضائية يتحملها الراسي عليه المزاد ضمن شروط مضبوطة قانونًا.

### التوصيات :

- تحديث النصوص القانونية المتعلقة ببيع العقار المشاع لتواكب متطلبات السوق العقارية الحديثة، مع مراعاة التطور الحاصل في التعاملات الرقمية والإشهار الإلكتروني.
- ضرورة توسيع صلاحيات قاضي التنفيذ بخصوص إجراءات بيع العقار المشاع، بإدراج آليات مرنة لتسريع وتبسيط الإجراءات، خصوصًا في حالات النزاع بين الشركاء.
- تعزيز النصوص القانونية الخاصة بحماية الراسي عليه المزاد من المنازعات الكيدية أو الطعون غير المؤسسة بعد رسو المزاد.
- إدراج نصوص واضحة تنظم إجراءات إشهار حكم رسو المزاد إلكترونيًا لدى المحافظات العقارية لضمان سرعة انتقال الملكية.
- تنظيم تكوين مهني خاص بالمحضرين القضائيين بخصوص إجراءات التنفيذ العقاري وبيع العقارات المشاعة للحد من الأخطاء العملية.
- اقترح إعادة النظر في القواعد المتعلقة بأعمال الإدارة في المال الشائع، لا سيما في المسائل التي تتطلب اتخاذ قرارات عاجلة دون عرقلة من الشركاء.
- ضرورة وضع آليات تشريعية خاصة بحماية الشريك ناقص الأهلية أثناء إجراءات بيع المال المشاع بالمزاد العلني.
- تبسيط إجراءات القسمة الرضائية وتقديم تحفيظات قانونية لتشجيع الشركاء على إنهاء الشروع بالتراضي عوض اللجوء إلى القضاء.

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع :

### قائمة المراجع :

أولا : القوانين والمراسيم

أ: القوانين

1. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، النص الكامل وتعديلاته إلى غاية 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
2. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21 الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008.
3. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
4. الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يوليو 1966، المتضمن قانون العقوبات، النص الكامل وتعديلاته إلى غاية 25 فيفري 2009، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
5. المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
6. القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية

### ثانيا: الرسائل والمذكرات:

1. فاطمة زهرة مالك، سارة سوفي، اكتساب الملكية عن طريق الالتصاق في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون الخاص تخصص عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2017

أ:الكتب بالعربية

1. عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام حق الملكية، ط. ب، دار الفكر العربي، 1991
2. مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية، ط. 35، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2000
3. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، ط، مصر 2007
4. أشرف فايز اللساوي وفايز السيد اللساوي، "الملكية الشائعة: أحكامها العامة ومشكلاتها"، الطبعة الثانية، المركز القومي للإصدارات القانونية، الإسكندرية،
5. زهدي يكن، "الملكية والحقوق العينية الأصلية: علماً وعملاً"، الطبعة الثانية، منشورات المكتبة العصرية، صيدا بيروت، ب ت ن،
6. جمال خليل النشار، تصرف الشريك في المال الشائع وأثره على حقوق الشركاء دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، سنة 1999
7. سليمان مرقط الوافي في شرح القانون المدني الجديد، المجلد السابع، الجزء الحادي عشر الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، تنقيح "حبيب إبراهيم الخليلي"، دار نشر، مصر، منشورات حقوقية، بيروت لبنان سنة 1995
8. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية)، الجزء الأول، الطبعة الثامنة، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان، 1982.
9. محمد حسين قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية
10. رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القانون المصري واللبناني، الدار الجامعية سنة 1997
11. أحمد فلاح عبد البخيث، الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي والقانون، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012

12. أشرف فايز اللساوي وفايز السيد اللساوي، الملكية الشائعة: أحكامها العامة ومشكلاتها، بدون طبعة، المركز القومي للإصدارات القانونية، الإسكندرية، 2010
13. يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2010
14. سعد، نبيل إبراهيم الحقوق العينية الأصلية: أحكامها - مصادرها. (ط. ب). دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية 1982

ب: الكتب بالفرنسية

# الفهرس

## الفهرس

- أ ..... : مقدمة
- 10 - الفصل الاول: خصوصية الملكية الشائعة كمحل لعقد البيع .
- 11 - المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للشيوخ
- 12 - المطلب الأول : ماهية الملكية العقارية الشائعة .
- 15 - المطلب الثاني : تمييز الملكية الشائعة عما يماثلها من ملكيات
- 17 - المبحث الثاني : أنواع الملكية الشائعة و مصادرها
- 17 - المطلب الأول : أنواع الملكية الشائعة
- 24 - المطلب الثاني : مصادر الملكية الشائعة
- 27 - خلاصة الفصل :
- 29 - الفصل الثاني : آثار بيع الملكية الشائعة
- 30 - المبحث الأول : حكم بيع الشريك لجزء مفرز من المال الشائع
- 30 - المطلب الأول : حكم هذا البيع قبل القسمة
- 34 - المطلب الثاني: حكم بيع الشريك جزء مفرز من المال الشائع بعد القسمة
- 36 - المبحث الثاني: آثار بيع الشريك لجزء مفرز من المال الشائع
- 36 - المطلب الأول: آثار بيع الشريك لجزء مفرز من المال الشائع بالنسبة للطرفين
- 39 - المطلب الثاني: آثار بيع الشريك لجزء مفرز من المال الشائع بالنسبة للشركاء
- 39 - المبحث الثالث: صور خاصة من بيع العقارات الشائعة
- 39 - المطلب الأول: ملكية الأسرة
- 39 - المطلب الثاني: آثار بيع العقار المملوك على الشيوخ في المزاد العلني
- 53 - خلاصة الفصل :

---

---

- 55 - ..... : خاتمة

- 59 - ..... : قائمة المراجع

- 63 - ..... الفهرس