

الحقوق العينية

سوف نقوم بالشرح في محاضرتنا هذه عن الملكية الشائعة ونبين صورها وثم نتعرف لطريقة من طرق انتهاء الشيوخ وهي القسمة. وعليها تنتهي قسمة الشيوخ بنوعين هما :

1- القسمة الاتفاقية

2- القسمة القضائية

وسوف نقوم أولاً بشرح القسمة الاتفاقية ونتطرق إلى المواضيع التي يتضمنها من حيث تبين القسمة كتصرف قانوني وحول سريان نفاذها في حق المتقاسمين والغير وغيرها من المواضيع المهمة . وسوف نقوم ثانياً بشرح القسمة القضائية وهي التي تتم عن طريق المحكمة ونبين فيها أهم المواضيع المهمة في هذه القسمة.

وعليها يشمل بحثنا على المواضيع التالية :

1- تعريف الملكية الشائعة.

2- تعداد صور الملكية الشائعة.

3- شرح القسمة كسب من أسباب انقضاء الشيوخ.

4- شرح القسمة الاتفاقية في المال الشائع.

5- شرح القسمة القضائية في المال الشائع.

حسب المادة (١٠٣٠) من القانون المدني الأردني التي تنص " مع مراعاة أحكام الحصص الارثية لكل وارث اذا تملك أثنان أو أكثر شياء بسبب من أسباب التملك دون أن تفرز حصه كل منهم فية فهم شركاء على شيوخ وتحسب حصص كل منهم متساوية إذا لم يقد الدليل على غير ذلك" ومن هذه المادة تعرف الملكية على انها صورة من صور الملكية يكون الشي مملوكاً لأكثر من شخص دون أن يتعين لكل نصيب مادي .

وتتميز الملكية الشائعة بأنها يوجد بها شي واحد مملوك في وقت واحد لشخصين أو أكثر بحيث يكون لكل منهم الحق في حصة رمزية تنسب الى الشي في مجموعة .

وكما تعتبر من أهم مصادر الملكية الشائعة هي العقد والوصية والميراث والحيازة. وقد أختلفت الآراء في تحديد طبيعة حق الشريك المشتاع فقد أعتبرها حقاً شخصياً وأعتبرها آخرون على أنها حقاً عينياً من نوع خاص.

إما الراي الراجح في الفقة فإنه يذهب إلى إعتبره حق ملكية ونبين من أهم حقوق والتزامات الشركاء على الشيوخ وهي :

أولاً: حق الشريك المشتاع في استعمال الشي.

الأصل حق الشريك في المال المشتاع أن تمتد سلطته في استعمال الشيء بالطريقة التي يراها مناسبة لتحقيق أغراضه ولكنها مقيدة بأنها لا تضر بالشركاء الآخرين .
وكما يجوز اتفاق الشركاء على أن يتناوبوا في استعمال المال الشائع.

ثانيا : حق الشريك المشتاع في إدارة المال الشائع.

لا يجوز أن يستقل أحد بأدارة المال الشائع وإنما تكون للجميع كأصل ولكن إذا قام أحد الشركاء بإدارة المال المشتاع ولم يعترض عليه أحد الشركاء الباقين فإنه يعد وكيلا عنهم بموجب وكالة ضمنية.

ثالثا : حق الشريك المشتاع في حفظ المال الشائع .

وعليها ويجوز لكل شريك في الشيوخ ومهما كانت حصته أن يقوم بالأعمال الضرورية للمحافظة على المال الشائع بدون موافقة باقي الشركاء.

رابعا : التزام الشريك المشتاع بنفقات إدارة المال الشائع وحفظه.

وعليها يتحملها جمع الشركاء بقدر حصته.

خامسا : حق الشريك المشتاع في التصرف في حصته الشائعة.

فإنه يكون من حق الشريك ان يتصرف في حصته الشائعة كيفما يشاء بنقل ملكيتها أو بترتيب حق عيني عليها وبدون حاجة للحصول على إذن من باقي الشركاء .

تنقضي الملكية الشائعة بعدة طرق ومن أهمها القسمة وهي أخراج المالك من الملك الشائع إلى ملك مستقل خاص به دون باقي الشركاء وهي تتحقق أما بقسمة المال عينيا متى قابلا للقسمة العينية أو أنها بقسمة التصفية عن طريق البيع متى كان غير قابل للقسمة العينية .

ومن أهم الطرق التي تتم فيها قسمه المال الشائع طريقتين هي طريقة قسمه الجمع وطريقة قسمة التفريق أو الأفران. فمن حيث طريقة قسمة الجمع فإنها تتم بجمع الحصص الشائعة العائدة لكل شريك في قسم من الاعيان المشتركة ويختص فيها كل شريك بمال الأموال المشتركة .

أما طريقة قسمة المال الشائع عن طريق التفريق أو الأفران حيث يتم فيها يتعين الحصة الشائعة في جزء محدد من المال الشائع. وكما تنقسم قسمة المال الشائع بطريقتين :

1- قسمة المال الشائع اتفاقيا :

وحيث تكون باتفاق جميع الشركاء على انهاء الشيوخ وتوزيع الحصص على كل شريك بقدر حصته.

2- قسمة المال الشائع قضائيا :

وهي تتم عن طريق المحكمه عندما يتقدم أحد الشركاء يطالب القسمة .

وعليها سوف نقوم بشرح كلا من القسمة الاتفاقية والقسمة القضائية.

اولاً: القسمة الرضائية أو الاتفاقية :

وهي عندما يعرض الشريك رغبته في القسمة على باقي الشركاء فإذا وافقوا جميعا على القسمة فإنهم يقوموا بتحرير عقد القسمة . ويكون للشركاء إذا أنعقد إجماعهم أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها . وكما قلنا أنه يجوز لكل شريك أن يطالب بقسمة

المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوخ بمقتضى نص أو اتفاق . ولكي يتحقق القسمة الاتفاقية في الشيوخ فإنه لابد من اجماع الشركاء وتوقيعهم جميعا على القسمة فإنه لا يكفي لذلك توافر أغلبية معينه وإنما يلزم إجماع جميع الشركاء . وعليها إذا رفض أحدهم القسمة أو وافق عليها لكنه أمتنع عن التوقيع على العقد فإن القسمة لا تتم ما لم يثبت الشركاء موافقة الشريك الممتنع على إجرائها وفقا للقواعد العامة المقررة في الأثبات . والأصل في القسمة القضائية أن يتفق جميع الشركاء عليها وأن يوفقوا على عقدها فور إبرامها ولكن لا يوجد ما يحول دون إرجاء توقيع العقد من بعض المتقاسمين بحيث يكون لهم الحق في التحلل من القسمة أو العدول عنها بحجة عدم توقيع البعض على عقدها ليس لصيقا بشخص من لم يوقع وهذا الحق ينتقل إلى ورثته من بعده بحيث إذا قاموا بالتوقيع نفذت القسمة في حق الجميع .

ومن خلال شرحنا للقسمة الاتفاقية نتطرق للمواضيع التالية :

أولاً : القسمة تصرف قانوني . تعتبر القسمة تصرف قانوني يلزم لصحتها توافر أهلية التصرف سواء كانت إتفاقية أو قضائية . فإنه لا يجوز من لم تتوافر أهلية التصرف أن يبرم عقدها إلا بمن يمثله قانونيا والإ كانت قابله للإبطال ويعتبر فيها البطلان في هذه الحالة نسبي مقرر لناقص الأهلية دون باقي الشركاء . وتتطوي القسمة على مقياضه جزئيه فيما بين الشركاء جميعا وتنازل لا عن جزء من الملكية وهو ما لا يتحقق إلا بموجب تصرف قانوني يتعين شهره إسوة بباقي التصرفات القانونية الواردة على عقار . ويتم فرز حصه كل شريك بموجب تصرفات قانونية متبادله بين الشركاء جميعا بمعدل وتدور تلك التصرفات بين النفع والضرر ولذلك تكون قابله للإبطال أن وجد ناقص أهليه

ثانيا : نفاذ القسمة الاتفاقية في حق المتقاسمين والغير .

وتقرر القسمة الاتفاقية حقوق كل شريك على جزء مفرز من العقار الشائع وتنفذ في حق الشركاء المتقاسمين وخلفهم العام فور إبرام عقد القسمة دون حاجة إلى تسجيله إما بالنسبة للغير فلا تنفذ القسمة تجاه الغير إلا بالتسجيل .

ثالثا : القسمة الفعلية

وهي لكي تتحقق أن يتصرف جميع الشركاء كل في حصه مفرزة تعادل حصته إذ ينقضي الشيوخ بهذا الأفرار . ومعناها أن الشيوخ لا ينقضي إذا تصرف كل شريك في حصته الشائعة أو تصرف فيها مفرزه دون موافقه باقي الشركاء وعليها يعتبر التصرف في هذه الحالة واردا على حصته شائعة بالنسبة لباقي الشركاء طالما لم تتوالى تصرفات باقي الشركاء . وكذلك فإن القسمة الفعلية تستند إلى تصرف كل شريك في جزء مفرز من المال الشائع يعادل حصته ، لا تتم إلا من تاريخ آخر تصرف وكما تقدر قيمة المال الذي وردت عليه تلك القسمة بوقت إبرام هذا التصرف ويكفي في تسجيلها تسجيل كل تصرف كل حده .

ولا تتحقق القسمة الفعلية إلا إذا تصرف أحد الملاك المشتاعين في جزء مفرز من المال الشائع يعادل حصته وينهج نهجه سائر

الشركاء بما يفيد رضائهم ضمنا قسمة المال الشائع فيما بينهم على الوجه الذي تصرفوا على مقتضاه ويكون نصيب كل منهم هو الجزء المفرز الذي سبق له أن تصرف فيه .

رابعا : نطاق القسمة الاتفاقية .

وكما تحدثنا أن القسمة الاتفاقية هي عقد يلزم لأبرامه إجماع الشركاء وكما يتحدد نطاقها وفقا لما الاتفاق عليه. وعليها قد تكون القسمة شاملة كل المال الشائع فينقضي الشيوخ وقد تشمل بعض هذا المال فيظل الباقي مشاعا بين الشركاء جميعا وبالتالي يخضع لكافة أحكام الشيوخ من حيث إدارته أو التصرف فيه التصرف أو قسمته . وكما قد يجنب الشركاء نصيب أحدهم فيخرج من الشيوخ .

خامسا : أثبات القسمة الاتفاقية .

وكما أن القسمة الاتفاقية هي عقد يبرمه جميع الشركاء فيما بينهم بحيث إذا أبرامه بعضهم دون البعض الآخر أو أبرامته الأغلبية . أمتنع شريك واحد مهما قلت حصته عن الاشتراك مع باقي الشركاء في ابرامه كانت القسمة غير نافذة في دقه سواء تناولت كل المال الشائع أو بعضه الذي يعادل حصص المتقاسمين لما تتضمنه القسمة في هذه الحالة من إجراءاتها بغير الطريق الذي حدده القانون .

سادسا : بطلان عقد القسمة.

وعليها يعتبر عقد القسمة كسائر العقود وبالتالي يخضع للقواعد العامة التي تقرر صحتها ونفاذها وحجيتها و إنحلالها ويلزم لصحته توافر الرضاء والمحل والسبب. ولا ينقضي الشيوخ إلا إذا أجمع الشركاء على ذلك وإقتسموا المال الشائع فيما بينهم وإذا أتفق البعض على القسمة فلا يجوز لأي منهم التحلل منها والتمسك ببطلان العقد بسبب عدم إتفاق باقي الشركاء وأنماء يثبت ذلك للاخرين وحدهم عند الأحتجاج عليهم بالقسمة .

ثانيا : القسمة القضائية:

وعليها تكون دعوى القسمة مقبولة إذا رفعها الشريك المالك أو رفعت عليه وأن المشتري لا يصبح شريكا مالكا إلا إذا أشتري حصه شائعه وقام بتسجيل الحكم الصادر بصحة نفاذ هذا العقد أو التأشير بهذا الحكم في هامش تسجيل صحيفه دعوى صحه ونفاذ عقد البيع قبل تسجيل القسمة

ويعتبر البطلان المترتب على عدم تمثيل الشركاء في دعوة القسمة او عدم مراعاة الاجراءات الواجب اتباعها بنسبة لشركاء الغير هوة بطلان نسبي لا يحق للغير من شرع لمصلحة من الشركاء التمسك به

وعليها اذا رفع الشريك دعوة القسمة وبعد ذلك وقع الاعتداء على حيازته فانه يجوز له ان يرفع دعوى الحيازة على قيام دعوى

وفيما يخص القسمة القضائية فانه سوف نتناول المواضيع التالية:-

1-الحكم في دعوى القسمة:-

وعليها لم يتضمن التصرف افرازا لحصة كل شريك ولم يتحقق اجماع الشركاء على قسمة المال الشائع جاز لشريك الذي يريد الخروج من الشبوع ان يرفع دعوى القسمة امام المحكمة الجزائية التي تنظرها وفقا لمسلك الشركاء فيها

2:-تكوين الحصص:-

وعليها يبدء الخبير مأمورية بتكوين الحصص على اساس اصغر نصيب فان كانت انصبة الشركاء هي النص والثلث وسدس فيقسم المال الى ست حصص يكون لشريك الاول ثلاث واثني اثنتان والثالث حصة واحدة ثم يترك تحديد حصص كل شريك للمحكمة التي تجرء القرعة

ويكون الخبير الحصص حتى لو كانت القسمة جزئية كما لو طلب بعض الشركاء فرز وتجنيد حصه لكل منهم بينما لم يطلب باقي الشركاء ذلك فتظل حصص الآخرين شائعة فيما بينهم

3- المنازعات التي تختص بها محكمة القسمة :

تعتبر دعاوي القسمة دعاوي عقارية بنعقد الأختصاص المحلي بها للمحكمة الجزئية الكائن بدائرتها العقار أو أكبر العقارات قيمة فان تعلقت بقسمة منقول أو مجموع من المال يشتمل على عقار ومنقول إنعقد الأختصاص للمحكمة الجزئية الكائن بدائرتها موطن أي من المدعي عليهم.

وعليها يأخذ هذا المجموع حكم المنقول عند تحديد الأختصاص المحلي .

نفاذ حكم القسمة :

فإذا صدر حكم القسمة وكان بين الشركاء غائب أو من لم تتوافر فيه الأهلية لصغر أو جنون أو غفله ، ولم تصدق محكمة الولايه على المال عليه .

وعليها إن القسمة لا تتم قانونا بالنسبه لجميع الشركاء ويبقى الشبوع قائما سواء كان الغائب أو من لم تتوافر فيه الأهلية ممثلا في الدعوى بوكيل أو نائب أو لم يكن كذلك وسواء قام الشركاء جميعا بتنفيذ الحكم بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز أو ظل الحكم بدون تنفيذ ولا يعتبر تنفيذه على هذا الوجه قسمة مهايأه لما تتطلبه من إجماع الشركاء عليها وتصديق المحكمة في حال وجود غائب أو من لم تتوافر فيه الأهلية (٢)

ولما كان نفاذ القسمة الاتفاقية أو القضائية في حق من لم تتوافر فيه الأهلية يتوقف على تصديق المحكمة على العقد أو الحكم أن عدم التصديق يرتب بطلان القسمة بطلان نسبيا مقرررا لمصلحه من لم تتوافر فيه الأهلية وبالتالي يجوز له إجازتها بعد زوال السبب الذي أدى الى عدم توافر الأهلية كما يسقط في إبطال القسمة إن لم يتمسك بها خلال ثلاث سنوات من زوال هذا السبب.