

أحكام العقار الشائع بعد ازالة الشيوخ

م.م روزان صباح نوري

ماجستير في القانون الخاص، جامعة الامام جعفر الصادق (ع) / كركوك.

rwzan.sabah@sadiq.edu.iq

استلام البحث: 19/06/2022 مراجعة البحث: 05/08/2021 قبول البحث: 07/08/2021

ملخص الدراسة :

عندما يتعدد المالكون فإن الملكية في هذه الاحوال تسمى الملكية على الشيوخ، وهي ملكية ذات طبيعة خاصة ، اذ تنص المادة (1/1061) من القانون المدني العراقي النافذ على انه :اذا ملك اثنان او اكثر شيئاً فهم شركاء فيه على الشيوخ وتحسب الحصص متساوية اذا لم يقر الدليل على غير ذلك. فبناء على ما تقدم يعتبر شراكة العقار النموذج الأمثل لشركة الأشخاص لأنها تحتوي على جميع مميزات هذه الشركات فهي تنشأ على أساس الاعتبار الشخصي وتتقضي بانقضائه وقد يكون فيه اما عن وراثة او ازالة الشيوخ ويحق للشريك التصرف منفرداً في العقار بعد ازالة الشيوخ وهي من الدعاوى التي كثيراً ما تقام امام القضاء والغرض منها انتهاء حالة الشيوخ بين الشركاء وسواء كان المال منقولاً او عقاراً وسواء كان مسجلاً بأسماء الشركاء او بأسماء مورثهم وان اجراءات هذه الدعوى تكون على مرحلتين مرحلة تنظرها محكمة البداية بصفتها محكمة ومرحلة تنظرها وتباشر بها بصفتها مديرية تنفيذ وقاضيتها بصفة منفذ عدل .

الكلمات المفتاحية: العقار ، الملكية الشائعة ، ازالة الشيوخ ،القسمة الرضائية ، القسمة القضائية .

Abstract

When there are multiple owners, the ownership in these cases is called joint ownership, and it is a property of a special nature, as Article (1061/1) of the Iraqi Civil Code in force states that: There is no evidence otherwise. Based on the foregoing, the real estate partnership is the ideal model for a people company, because it contains all the advantages of these companies. It is held before the judiciary and its purpose is to end the state of commonality between the partners, whether the money is movable or real estate, and whether it is registered in the names of the partners or in the names of their bequeathers.

Keywords: Real estate, common ownership, removal of commons, consensual division, judicial division.

مقدمة

العقار ، وكما عرفته المادة (62 / 1) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951، بأنه (كل شيء له مستقر ثابت بحيث لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف فيشمل الارض والبناء والغراس والجسور والسدود والمناجم وغير ذلك من الاشياء العقارية) . وقد يمتلك مجموعة من الاشخاص عقارا ، كما في حالة الملكية عن طريق الارث فبذلك يملك كل من هؤلاء الاشخاص في العقار بقدر نسبة سهامه في القسام الشرعي ، اذ تنتقل اليهم ملكية العقار الموروث من تاريخ وفاة موروثهم اذ يكسب الوارث بطريق الميراث المنقولات والعقارات والحقوق الموجودة في التركة ، كما تنص على ذلك المادة (1106 / 1) من القانون المدني العراقي ، واذا كان الوارث يكتسب حق الملكية العقارية وما في حكمها من تاريخ وفاة المورث لكنه لا يمكنه التصرف بما ورثه من عقار الا بعد التسجيل العقاري وذلك استناداً لأحكام المادة (189) من قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971 .

وعندما يتعدد المالكون فإن الملكية في هذه الاحوال تسمى الملكية على الشبوع، وهي ملكية ذات طبيعة خاصة ، اذ تنص المادة (1/1061) من القانون المدني العراقي على انه (اذا ملك اثنان او اكثر شيئاً فهم شركاء فيه على الشبوع وتحسب الحصص متساوية اذا لم يقم الدليل على غير ذلك) . فبناء على ما تقدم يعتبر شراكة العقار النموذج الأمثل لشركة الأشخاص لأنها تحتوي على جميع مميزات هذه الشركات فهي تنشأ على أساس الاعتبار الشخصي وتنقضي بانقضائه وقد يكون فيه اما عن وراثة او ازالة الشبوع ويحق للشريك التصرف منفرداً في العقار بعد ازالة الشبوع⁽¹⁾ وهي من الدعاوى التي كثيراً ما تقام امام القضاء والغرض منها انتهاء حالة الشبوع بين الشركاء وسواء كان المال منقولاً او عقاراً وسواء كان مسجلاً بأسماء الشركاء او بأسماء مورثهم وان اجراءات هذه الدعوى تكون على مرحلتين مرحلة تنظرها محكمة البداية بصفتها محكمة ومرحلة تنظرها وتباشر بها بصفتها مديرية تنفيذ وقاضيتها بصفة منفذ عدل⁽²⁾.

مشكلة البحث :

لما كان لكل شريك في الملكية الشائعة ان يطالب بإزالة ملكية المال الشائع لغرض الانتفاع من حصته في هذا المال ، لذلك فقد يحتاج المالكون على الشبوع ازالة هذه الملكية ، فبذلك يكون السؤال المطروح : ما هو السبيل الى هذه الازالة فهل تجري ذلك للملكية الشائعة عن ريق القضاء دائماً بعد ان يحصل نزاع بين المالكين على مقدار حصصهم في العقار المملوك على الشبوع ، ام ان الشركاء على الشبوع بإمكانهم ان يتفقوا رضاً على قسمة مالهم المشاع بينهم بعيداً عن القضاء وبدون حاجة لإقامة الدعوى وهل هناك موانع قانونية تمنع ازالة الملكية الشائعة رغم المطالبة بها من قبل احد الشركاء وهل تتعلق هذه الموانع بالمالكين انفسهم ، ام تتعلق بالحدود الدنيا للمساحات المسموح بإفرازها قانوناً فالتطبيقات العملية امام المحاكم المختصة لقسمة العقار الشائع افرزت العديد من المشاكل والنزاعات بين المالكين حول ازالة شبوع العقار ، وخاصة بالنسبة لدار السكن ورثة المتوفي سواء كانت زوجته او اولاده القاصرين ، وربما يسكن الدار احفاد المتوفي لوحدهم .

اهمية البحث :

(1) انور طلبية (المطول في شرح القانون) ، 2000م ، ص (820)

(2) انور طلبية، المصدر السابق ، ص (822)

تكم اهمية البحث في بيان الحالات التي تجري فيها قسمة العقار المملوك على الشبوع ، اذ ان الملكية الشائعة لا يمكن ان تستمر بين المالكين بشكل دائم بل قد يحتاج احد الشركاء ان تكون له ملكية مستقلة عن غيره من الشركاء لذلك يبدأ بالبحث عن الطريقة التي تمكنه من ازالة ملكية هذا العقار الشائع ، وقد يكون هذا العقار قابلاً للقسمة بين الشركاء فيه لأصغر حصة يمكن تملكها على وجه الاستقلال مالم يكن هناك موانع قانونية او موانع اتفاقية تمنع او تحول دون اجراء القسمة ، وقد يكون العقار لا يمكن قسمته لأصغر حصة فيه ، وبذلك لا بد من بيعه وتوزيع صافي ثمنه على الشركاء كل بحسب نسبته فيه وفي كل الاحوال فإن لكل طريقة من طرق ازالة شبوع العقار اجراءات معينة يجب اتباعها لكي تكون طريقة القسمة للعقار المملوك على الشبوع صحيحة سواء كان ذلك من حيث الجهة المختصة بإزالة الشبوع او من حيث المساحات التي يمكن تملكها على وجه الاستقلال ، كل ذلك من اجل التيسير على القارئ الاطلاع على هذه الاجراءات والتطبيقات العملية لها لغرض اتباعها خاصة وان العقار هو من اهم ما يمكن ان يمتلكه الانسان لغرض الانتفاع منه سواء كان لغرض السكن والمعيشة او لغير ذلك من المنافع .

منهجية البحث :

البحث دراسة قانونية قضائية تطبيقية تتناول بتوضيح الطرق التي تجري بها قسمة العقار المملوك على الشبوع سواء كانت هذه الطرق تتعلق بالقسمة الرضائية للملكية الشائعة بالاستعانة بالنصوص القانونية التي نظمت ذلك خاصة في القانون المجني العراقي رقم (40) لسنة 1951 وقانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971 وبالتطبيقات القضائية الصادرة من محكمة التمييز الاتحادية او محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية التي وضعت تلك النصوص موضع التطبيق من خلال الدعاوى التي اقيمت امام المحاكم المختصة بقصد ازالة شبوع العقارات المملوكة على الشبوع سواء كانت بالقسمة الرضائية او بالقسمة القضائية اذ ان لتلك التطبيقات اهمية كبيرة في الكشف عن مضمون النصوص القانونية وتفسيرها وتقديم الحلول الصحيحة لإزالة شبوع العقارات ليسترشد بها المالكون عندما تقوم الحاجة الى ازالة حالة الشبوع في ما يملكون من عقارات ولذلك جاء الاعتماد على القرارات القضائية في هذا البحث

هيكلية البحث :

لغرض الاحاطة بموضوع البحث فقد تم تقسيم البحث على مبحثين ، لكل مبحث مطلبين كالآتي :

المبحث الاول/ حول ازالة الشبوع في العقار

المطلب الاول : ازالة الشبوع وتقسيماته .

المطلب الثاني: موانع ازالة الشبوع

ثم المبحث الثاني /حق تصرف الشريك بالعقار الشائع

المطلب الاول : بقسمة المال الشائع مالم يكن مجبراً على البقاء في الشبوع

المطلب الثاني : حقوق الورثة (الشركاء) التصرف في العقار بعد ازالة الشبوع

الخاتمة و قائمة المصادر والمراجع

المبحث الاول

ازالة الشبوع في العقار

لقد كانت القاعدة في ظل قانون تقسيم الموال غير المنقولة ان يزال الشبوع عن العقار بالقسمة اذا كانت قابلة للقسمة وبالببيع اذا كانت غير قابلة لها. وقد اخذ القانون المدني العراقي بنفس القاعدة التي قررها قانون التقسيم لإزالة الشبوع عن العقارات فنص بالفقرتين الثانية والثالثة من المادة 1072 مدني على انه: (اذا تبين للمحكمة ان المشاع قابل للقسمة قررت اجراءها و يعتبر المشاع قابلاً للقسمة اذا امكنت قسمته من غير ان تقوت على احد الشركاء المنفعة المقصودة منه قبل القسمة فإن كان المشاع عقاراً تمسح الارض وتفرز الحصص على اساس اصغر نصيب على ان يراعى فيها الموقع والجودة وجميع المميزات الاخرى)⁽³⁾.

اما اذا تبين للمحكمة ان المال المشاع غير قابل للقسمة فتقرر بيعه وتوزيع البديل على الشركاء كل بنسبة حصته من المال المشاع ويغلق على الطريقة الاولى (القسمة العينية) وعلى الطريقة الثانية (قسمة التصفية) اي تصفية العقار بالببيع عن طريق المحكمة⁽⁴⁾.

المطلب الاول

ازالة الشبوع بالقسمة يراد بها استبدال ملكية مفرزة بملكية شائعة

تعتبرانها عملية يراد بها اخراج المالك من الملك الشائع الى ملك خاص ومفرز يستقل به وحده دون باقي الشركاء الاخرين والقاعدة العامة في الملكية الشائعة انه لا يجبر احد على البقاء في الشبوع ولذلك يحق لكل شريك ان يطلب ازالة الشبوع عن طريق القسمة سواء الرضائية منها او القضائية وهذا ما يطلق عليه بالشبوع الاختياري والى جانبه يوجد الشبوع الاجباري الذي لا يجوز فيه طلب القسمة نهائياً لأنه اعد لكي يبقي على الشبوع بصورة دائمية ولذلك فإن قسمته تعطل الانتفاع به وهناك ثلاث انواع من الشبوع الاجباري نص عليها القانون المدني العراقي و هي ملكية العلو والاسفل او ما يسمى بملكية (الطبقات) و الحائط المشترك والطريق الخاص المشترك⁽⁵⁾. وكما كانت القسمة هي اهم سبب من اسباب انقضاء حالة الشبوع لذا فقد عنى القانون المدني العراقي بتنظيم احكامها بالمواد من (1070 - 1077) منه تحت عنوان ازالة الشبوع وعليه فالقسمة اما ان تكون رضائية او قضائية.

⁽³⁾عالج القانون المدني العراقي احكام قسمة الاشياء الشائعة في المواد 1070 - 1077 تحت عنوان "ازالة الشبوع" والواقع ان هذا العنوان لم يرد قاصراً على احكام القسمة بل جامعاً لها ولأحكام المهابة. وهذا التقسيم غير دقيق لأن المهابة لا تؤدي كما رأينا إلى انتهاء حالة الشروع. اما القانون المدني المصري فقد عالج القسمة تحت عنوان ادق وهو "انقضاء الشبوع بالقسمة" وذلك في المواد 834 - 845.

⁽⁴⁾ انظر: حسن علي ذنون، الحقوق العينية الاصلية ببغداد 1954، ص74.

⁽⁵⁾المادة 834 ق.مصري.

الفرع الاول

القسمة الرضائية

تنص المادة 1071 على :

1. للشركاء اذا لم يكن بينهم محجوز ان يقتسموا اموال الشائع قسمة رضائية بالطريقة التي يودوها
2. لا تتم القسمة الرضائية في العقار الا بالتسجيل في دائرة الطابو-2-
3. (6) كل شريك ان يطعنوا بالقسمة اذا كانت فيها غش اخر بمصلحته-3-

وتحقيقا للقسمة الرضائية فقد اجاز القانون للشركاء كما يلي الاهلية الاتفاق فيما بينهم على اجراء القسمة الرضائية و بالطريقة التي يرونها مناسبة ولم يشترط ان يكون هذا الاتفاق تحديدا سوى مراعاة الشكلية التي نص عليها القانون بالنسبة للعقار و هي التسجيل في دائرة التسجيل العقاري المختصة يلاحظ ان المادة المتقدمة تشترط للقسمة الرضائية شرطين:

1. اتفاق جميع الشركاء ذلك ان القسمة الرضائية عقد لا بد لإنعقاده من رضاء الشركاء جميعا
2. ان يكون الشركاء جميعا كما يلي الاهلية فإذا كان بينهم ناقص اهلية او عديمها فإنه لا يجوز لوليه او وصية او القيم عليه ان يوقع القسمة الرضائية عنه(7).

الفرع الثاني

القسمة القضائية

اذا تعذرت القسمة الرضائية لعدم اجماع الشركاء او لوجود شريك محجوز ففي هذه الحالة تجري القسمة القضائية عن طريق المحكمة و ذلك بناء على طلب يرفع اليها من احد الشركاء(8) . فمن المعروف ان طلب القسمة القضائية يعني رفع الدعوى امام المحكمة المختصة لإزالة شيوخ المال الشائع اذ ان المحكمة لا تتدخل من تلقاء نفسها في اجراء القسمة القضائية ما لم ترفع اليها الدعوى. والقسمة القضائية اما ان تكون عينية اذا كانت الاعيان قابلة للقسمة واما ان تكون بطريق التصفية بيعا اذا كانت الاموال غير قابلة للقسمة وهذا ما نصت عليه المادة (1072) من قانون المدني العراقي بقولها:

- 1- اذا لم يتفق الشركاء على القسمة او كان بينهم محجوز للشريك الذي يريد الخروج من الشيوخ مراجعة محكمة الصلح لإزالته .
- 2- فإذا تبين للمحكمة ان المشاع قابل للقسمة قررت اجراءها ويعتبر المشاع قابلا للقسمة اذا امكنت قسمته من غير ان تقوت على احد الشركاء المنفعة المقصودة منه قبل القسمة.

(6) انظر : عبد المنعم الصدة : حق الملكية، القاهرة، 1964، ف-144 ، منصور مصطفى منصور ، حق الملكية او القانون المدني المصري ، القاهرة ، 1965 ، ف-75.
(7) انظر ايضاً المادة (31 ف-2) من قانون المرافعات المدني المعدل.
(8) انظر المواد 1133 و 1335 و 1137 و 1148 من المجلة والمادة 1074 مدني عراقي.

- 3- إن كان المشاع عقاراً تمسح الأرض وتفرض الحصة على أساس أصغر نصيب على أن يراعى فيها الموقع والجودة وجميع المميزات الأخرى.
- 4- إذا كان المشاع منقولاً يفرز إلى حصص متعادلة بالمقياس المعتاد استعماله في قياس نوعه وتوزع على الشركاء بالقرعة⁽⁹⁾..

وقد يحصل أن تقام دعوى ازالة الشبوع و اثناء المرافعات قد يتوفى احد الشركاء ففي هذه الحالة يجب على المحكمة ايقاف السير في الدعوى وتكليف المدعين بإبراز القسام الشرعي للمتوفى وعلى ضوء أصغر حصة للورثة الجدد يكون قرار المحكمة في التوزيع او البيع وعلى سبيل المثال لو ان ثلاثة اشخاص شركاء في ارض مساحتها 900م ويمكن قانونا قسمتها الى ثلاثة اقسام وتوفى احد الشركاء و ترك اربعة ورثة ففي هذه الحالة نكون امام 12 سهما و ليس امام ثلاثة اسهم و لما كانت القطعة لا يمكن قسمتها بالوضع الجديد اي بعد ان كانت قابلة للقسمة على الشركاء السابقين تصبح غير قابلة بالنسبة للشركاء الجدد. اما اذا صدر قرار الحكم قبل الوفاة و اكتسب الدرجة القطعية ففي هذه الحالة تكون القسمة نافذة بحق الورثة⁽¹⁰⁾ . ومنها تكون:

1- **قسمة الجمع:** هي جمع الحصص الشائعة في الاعيان المشتركة في قسم منها. فإذا كانت ثلاث سيارات مشتركة بين ثلاثة اشخاص وقسمت بينهم لكل واحد منهم سيارة ، تكون الحصص الشائعة لكل واحد منهم في الثلاث سيارات قد جمعت في واحدة منها. وقسمة الجمع تجرى رضاء في الاعيان المشتركة سواء كانت متحدة الجنس أو متلفة الجنس ، ولكنها لا تجرى قضاء إلا إذا كانت الاعيان المطلوب قسمتها متحدة الجنس. فلا تجوز القسمة القضائية إذا كانت الاعيان المشتركة مختلفة الجنس ، فلا يسوغ للقاضي ان يعطى احد الشركاء داراً والآخر دكاناً. ويعلل ذلك بالأختلاط بين الجنسية ، فلا تقع القسمة تمييزاً بل تقع معارضة فتعتمد التراضي دون الجبر وولاية الاجبار للقاضي ثبت على التمييز. اما إذا كانت الاعيان المشتركة متحدة الجنس ، سواء كانت من المثليات كحنطة او ذهب فضة أو زيت ، او من القيمات التي لا تتفاوت افرادها تفاوتاً يعتد به كالغنم والابل والابقال ، فإن قسمتها قسمة جمع قضاء جائزة. وعلى هذا نصت المادة (1074) من القانون المدني العراقي بقولها : "إذا كان المشاع اعياناً منقولة متعددة وكانت متحدة الجنس يزال الشبوع فيها بقسمتها قسمة جمع"⁽¹¹⁾.

2- قسمة التفريق :

اما قسمة التفريق فهي تعيين الحصص الشائعة في العين الواحدة المشتركة بكل جزء من أجزائها في قسم منها، كقسمة الدار المشتركة بين الشريكين فيكون لملك قد تم بتفريق حصة كل شريك من الدار المشتركة في جزء منها⁽¹²⁾.

كيفية القسمة :

(9).صلاح الدين الناهي ، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية ، بغداد 1960 ، ص143 والمادة 1138 من الموقع التالي:

<http://librarycatalog.bau.edu.lb/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=31251>

(10)انظر المواد 1132 و 1133 و 1134 من الموقع التالي:<http://librarycatalog.bau.edu.lb/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=31251>

(11)المادة 1072 ف3 مدني عراقي.

(12)المادة 1072 ف3 مدني عراقي.

إذا كانت الاعيان المشتركة متحدة الجنس ، أي الاعيان ذات الماهية الواحدة ولا تفاوت بين افرادها، أو كان بين افرادها تفاوت يسير كبعض القيمات، فإن قسمة الجمع في هذه الاعيان تجرى بفرز بعضها عن بعض بالعد أو بالكبل أو بالقياس أو بالوزن أو بالذرع. أما قسمة التفريق فتقوم على اساس اصغر نصيب (اقل حصة لشريك) (13).

فلو كانت العين الشائعة ارضاً يملكها اربعة اشخاص لا ولهم النصف، وللثاني الثلث ، وللثالث الثمن ، وللرابع الباقي وقدره واحد من اربع عشرين، فإنه يجب تقسيم هذه الارض إلى 24 حصة ، لان هذا القدر هو اصغر المقصودة منها عدت قابلة للقسمة ووزعت الارض على الشركاء كل بمقدار حصته. ولا بد من مراعاة تساوي الحصص في قيمتها. فإذا كان الاصل ان يختص كل شريك الذي يحصل على أقل من نصيبه عيناً بمعدل ولو من النقود عما نقص من نصيبه . ولكن يلاحظ انه لا يصار إلى هذا المعدل النقدي إلا إذا تعذر تعديل حصة هذا الشريك عيناً، أي بإضافة جزء من الارض إلى نصيبه(14).

فإذا اريد قسمة دار ذات طابقين مثلاً إلى دارين على ان يكون الطابق العلوي لاحد الشريكين والطابق السفلي للشريك الآخر ، بنظر في تعديل القيمة الناقصة في حالة اختلاف قيمة الطابقين ، فيعطى لصاحب الطابق ذلك القيمة الاقل ما يعدل قيمة نصيبه. وتجدر الاشارة إلى ان العبرة في تكوين الحصص ، أي كانت طريقة القسمة هي بقيمة الاشياء الشائعة وقت اجراء القسمة ، ولا وقت بدء الشبوع ولا وقت رفع دعوى القسمة. وإذا تم فرز الحصص على الاسس المتقدمة فإنها توزع على الشركاء بطريق القرعة ويتم التوزيع ثم القسمة (15)، ويأخذ كل شريك نصيبه المفروز

الفرع الثالث

قسمة التصفية

هنا يكون الشركاء برضاهم ان يقتسموا الشيء قسمة عينية أو ان يبيعه ويقتموا ثمنه وبمستوى في ذلك ان يكون الشيء المشترك قابلاً للقسمة او لم يكن. ولكن قد لا يتفق الشركاء على اقتسام الشيء الشائع، فيكون لأي منهم مراجعة المحكمة لا جراه هذه القسمة(16). وفي هذا الحالة تجرى المحكمة القسمة بأن تخص كل شريك بجزء من الشيء الشائع يعادل حصته. ولكن قد يتبين للمحكمة المختصة ان قسمة الشيء الشائع عينا على النحو الذي رأيناه غير ممكنة لان تجزئته إلى اجزاء على اساس اصغر نصيب يضره أو يضيع على الشركاء او بعضهم المنفعة المقصودة منه. كما لو كان داراً صغيرة او سيارة أو مصنعاً. ان تصدر حكمها ببيعه. وتقسّم الثمن على الشركاء كل بمقدار حصته. فقد نصت المادة (1073 ف1) من القانون المدني العراقي على انه : "إذا تبين للمحكمة ان المشاع غير قابل للقسمة اصدرت حكماً ببيعه ، ثم تكلفت الفقرتان الثانية والثالثة من المادة نفسها ببيان الاجراءات الواجبة الاتباع في دعوى ازالة الشبوع بالبيع (قسمة التصفية) (17).

(13) المادة 1072 ف3 مدني عراقي.

(14) انظر المادة 103 ف4 مدني عراقي.

(15) انظر المادة 103 ف4 مدني عراقي.

(16) انظر المادة 103 ف4 مدني عراقي.

(17) انظر المادة 103 ف1 مدني عراقي..

فتبدأ المحكمة ، بناء على مراجعة المدعي أو أحد الشركاء . بتقدير بدل المثل بواسطة الخبراء . فإذا قبل المدعي بيع حصته بالبدل المقدر ، عرضت المحكمة الشراء على سائر الشركاء لا بداء رغبتهم فيه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبلغهم بذلك . فإذا وافق الشركاء كلهم أو بعضهم على الشراء بالبدل المقدر ، يبعث الحصة إلى الراغبين بالتساوي فيما بينهم . أما إذا رغب احد الشركاء في شرائها ببديل اعلى فتجري المزايدة عليها بين الشركاء وحدهم وتباع لأعلى مزاييد (م 1073 ف2) هذا ولا بد من ملاحظة ان رسو المزداد على احد الشركاء في هذه الحالة لا يؤدي إلى انتهاء حالة الشبوع إلا إذا كان الشيء الشائع مملوكاً لشريكين فقط⁽¹⁸⁾.

أما اذا كان مملوكاً لعدة شركاء فإن رسو المزداد على احدهم سيؤدي فقط إلى خروج الشريك المدعي من الشبوع وبقاء حالة الشبوع قائمة بين الشركاء الآخرين . أما إذا لم يقبل المدعي بالبيع بالبدل المقدر أو لم يرغب احد الشركاء في الشراء وبقي المدعي مصراً على طلبه ، بيع الشيء الشائع كله بالطريقة المقررة قانونياً ، وقسم الثمن على الشركاء كل بقدر نصيبه (م 1073 ف3)⁽¹⁹⁾.

ويجوز لأي شخص ان يتقدم للمزايدة . غير ان المادة (841) من القانون المدني المصري اعطت الشركاء الحق في قصر المزداد عليهم ، ولكنها اشترطت ان يطلب الشركاء ذلك بالأجماع . أما المشرع العراقي فلم يعط الشركاء يتضمن اتفاقاً بشأن القسمة ، فضلاً عما فيه من خطورة⁽²⁰⁾ . أما بشأن ما نصت عليه المادة (1073 ف3) من قصر المزايدة على الشركاء فينبغي ان يلاحظ ان القانون هو الذي قرر ذلك ولم يترك الامر لمشيئة الشركاء⁽²¹⁾ . كما ان البيع قاصر على حصة الشريك المدعي وبشرط ان يعرض احد الشركاء شراء هذه الحصة ببديل على من البديل الذي قدرته للمحكمة .

المطلب الثاني

موانع ازالة الشبوع

ان حق كل شريك في التخلص من الشبوع كما ان الصورة العادية للملكية هي الملكية المفردة التي يتمتع صاحبها بسلطات المالك الثلاثة من تصرف واستعمال واستغلال . ولكن هناك موانع تمنع من ازالة هذا الشبوع وهذه الموانع اما ان تكون اتفقيه او قانونيه او منبثقه من طبيعة حق الشبوع وفي ما يتعلق بالموانع الاتفاقية وحيث ان للشركاء طلب ازالة الشبوع في أي وقت وذلك للتخلص منه في الشبوع العادي ولكن اذا اتفقوا على البقاء فيه مده لا تتجاوز خمس سنوات فهذا الاتفاق صحيح ونافذ في حق الجميع ولا يجوز لأي منهم نقضه الا باتفاقهم جميعاً كما لا يجوز للمحكمة ان تنقضه او تنقصه او تقرر ازالة الشبوع .

(18) جبرار ، دروس اولية في القانون الروماني ، ط3 باريس 1901 ، ص 310 ، وببير وبولانجه ، ج2 ، ف3110.

(19) السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، ج8 ، القاهرة : 1967 ، ف 572.

(20) انظر ، السنهوري ، الوسيط ، ج8 ف 575 والفقه المشار إليه في هامش الصفحة 952 ، وعبد المنعم الصدة ، المرجع السابق ، ف163 ، حسن كيرة ، الحقوق العينية الأصلية ، ج1 ، القاهرة ، 1965 ، ف153.

(21) منصور مصطفى منصور ، تحليل اثر قسمة الاموال الشائعة حماية كل شريك من تصرفات غيره ، بحيث منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية ، العدد الأول ، السنة السادسة ، 1964 ، ص203.

ويعتبر شرط عدم التصرف الذي يفرضه الشركاء على انفسهم خلال المدة المحددة من الشروط الخطرة حيث ان الحقوق المالية ومنها حق التصرف وامكانية التصرف فيها من قبل المتصرف هي التي تعطي هذه الحقوق قيمه اقتصاديه ولذلك فان من مقتضيات المصلحة العامة حرية تداول الاموال ولكن يجب ان يلاحظ عن شرط منع التصرف وان تكون مدة المنع معقوله⁽²²⁾.

فاذا كان اتفاقهم لا اكثر من خمس سنوات فيجب ان ينقض الى خمس سنوات اما اذا تبين انهم لم يكونوا ليتفقوا فيها فيما لو كانوا يعلمون انه لا يجوز الاتفاق على اكثر من خمس سنوات وقد انصرفت نيتهم الى الاتفاق على اكثر من خمس سنوات فان العقد يعتبر باطلا ويجوز للشركاء تجديد الاتفاق بعد انتهائه شرط ان لا يزيد على خمس سنوات ويعتبر نافذ من تاريخ تجديده ولا يجوز الاتفاق على كون المدة تتجدد تلقائيا وحيث ان هذا الاتفاق مقيد بحق الملكية فلا بد من اثباته في البينة التحريية وليس في البينة الشخصية اما الاتفاق الشفوي ففائدته في الاقرار او النكل عن اليمين، ويجب اتفاق جميع الشركاء وليس الأغلبية فاذا اتفق بعضهم دون البعض الاخر فان هذا الاتفاق ملزم لمن اتفق ولمن لم يتفق حق طلب ازالة الشبوع⁽²³⁾.

وقد قضت محكمة التمييز "لشريك طلب ازالة شيوخ العقار ولو صدر حكم بصحة الوصية المتعلقة بالعقار آلا اذا وجد اتفاق او نص على البقاء في الشبوع"⁽²⁴⁾. وعليه فاذا كان العقار قابلا للقسمة فان الشريك الذي لم يتفق ان يأخذ حقه عن طريق فرز حصته ويبقى الآخرون على اتفاقهم اما اذا كان غير قابل للقسمة فيزول شيوخه ولا يبقى اثر للاتفاق حتى بين الشركاء المتفقين علما ان الاتفاق على البقاء في الشبوع يبقى نافذا على جميع الشركاء وخلفهم سواء كان عاما او خاصا. ولو لم يكن الخلف الخاص كالمشتري عالما بالاتفاق وقت الشراء وهذا مغاير لما نصت عليه المادة 2/142 مدني بان التزامات السلف لا تنتقل الى الخلف الا اذا كان الخلف عالما بها وقت الشراء. ولدائني الشريك التنفيذ على حصة مدينهم الشائعة وليس لهم طلب ازالة الشبوع قبل انتهاء المدة. وللواهب او الموصي ان يشترط على الموصي له و الموهوب له على البقاء في الشبوع مده لا تتجاوز خمس سنوات⁽²⁵⁾.

اذا كان شرطه هذا صادر عن باعث مشروع حيث انهما يقبلوها للهبه او الوصية يكونان كالمتفقين معه ، كما ان شرط البقاء في الشبوع احق هو من منع التصرف. وفيما يتعلق بالموانع القانونية فهناك موانع قانونيه تنص عليها قوانين وانظمه تمنع من ازالة الشبوع ومن هذه القوانين قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم 1497 في 1982/11/29 وقرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم 1041 في 1982/8/17⁽²⁶⁾. حيث اصبحت الفقرة الثانية من القرار مكمله للفقرة الاولى من القرار المرقم 1497 في 1982/11/29 حيث اصبح بموجب هذين القرارين عدم جواز ازالة شيوخ دار السكن الموروثة اذا كانت مشغولة من قبل احد اولاد المتوفي القاصرين او الزوجة او كلاهما حتى بلوغ القاصرين سن الرشد حقيقة او حكما او اكمالهم الدراسة في الكليات

⁽²²⁾ صلاح الدين ناهي، الحقوق العينية الاصلية من الموقع التالي: <https://www.uoanbar.edu.iq/eStoreImages/Bank/12153.pdf>

⁽²³⁾ الوقائع العراقية ارقم العدد : 2899 | تاريخ العدد : 30-08-1982 | رقم الصفحة : 594

⁽²⁴⁾ مجلس القضاء الاعلى ، رئاسة محكمة استئناف الكرخ الاتحادية بصفتها التمييزية ، من الموقع التالي: <https://www.hjc.iq/qview.2175/>

⁽²⁵⁾ مجلس القضاء الاعلى ، المصدر السابق

⁽²⁶⁾ الوقائع العراقية ، قرار مجلس قيادة الثورة المنحل ، لسنة 1982.

والمعاهد العالية اذا كانوا مستمرين على الدراسة واذا كانت الزوجة هي التي تشغل الدار فلا يجوز ازالة الشيوخ الا بموافقتها شرط ان لا تملك دار اخر على وجه الاستقلال⁽²⁷⁾.

ويلاحظ ان المادة"55"من قانون رعاية القاصرين رقم"78" لسنة1980اجازت للمحكمة المنظورة الدعوى امامها بيع العقار الذي للقاصر حصص فيه مشاعه لا تدر عليه ايرادا مناسباً ان تقرر ازالة شيوخ العقار مادام البقاء على الشيوخ لا يحقق مصلحة القاصرين وخاصة اذا كان القاصرون لا يشغلون هذه الدار وبعد اخذ موافقة مديرية رعاية القاصرين⁽²⁸⁾. وبناء على طلب من الوصي تقرر المحكمة ازالة شيوخ الدار علماً ان القيد وارد على الورثة الراشدين ويلاحظ تقدير اجر المثل بنسبة 1% لا يحقق العدل والمساواة كما لو كان للمتوفي زوجتان احدهما تسكن الدار والاخرى تسكن في دار مستأجره.

فان ذلك يسبب اثاراً بلا سبب وحيث انه لا ضرر ولا ضرار ولذلك ففي هذه الحالة تكون ازالة الشيوخ هي اعدل مادامت الدار لا تدر ايراداً مناسباً على القاصرين الاخرين من الزوجة الثانية الذين لا يسكنون هذه الدار ولتساوي مراكزهم القانونية والشرعية ، ومن الناحية الاخرى فان تقدير اجر المثل بنسبه واحده بالمائة 1% هو امر لا يحقق العدالة ويسبب اثاراً بلا سبب على الورثة البالغين لصالح الورثة القاصرين ولو كان اجر المثل قد اخذ في تقديره قيمة العقار الحقيقية لكان ذلك يحقق العدالة اكثر وقد قضت محكمة التمييز "ان في بيع حصص ضئيلة ومشاعه للقاصرين لا تدر لهما ايراداً مناسباً يمكن الانتفاع به مصلحة ظاهره ونفع لهما"⁽²⁹⁾.

كما ان الارض الأميرية الممنوحة باللزامة والتي لا يمكن تصحيح صنفها، فانه لا يمكن ازالة شيوخها قسمه وتوقف القسمة على هذا التصحيح⁽³⁰⁾. كما ان هناك قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم 1111 في 1982/11/23 والذي اعتبر في فقرته الثالثة مكملاً لقراري مجلس قيادة الثورة المنحل المرقمين 1041 في 1982/8/17 والقرار 1497 في 1982/11/29 والذي تضمن عدم ازالة شيوخ الدار الموروثة اذا كانت مشغولة من قبل زوجة المتوفي مادامت الزوجة على قيد الحياة الا اذا وافقت على بيع الدار او ازالة شيوخها امام المحكمة التي تنتظر في الدعوى او في دائرة التسجيل العقاري في حالة البيع واذا كان لزوجها المتوفي اكثر من دار فلها ان تختار أي منهما مع الاخذ بنظر الاعتبار موافقتها امام المحكمة او امام دائرة التسجيل العقاري⁽³¹⁾.

وعليه اذا كانت الدار الاخرى مستأجره فليس للزوجة هذا الحق وان الغاية من القرارات الثلاثة المذكورة هو تأمين العيش الكريم للزوجة والقاصرين وللورثة اذا كانوا طلاباً ويلاحظ ان المفقود والاسير حكمهما حكم القاصر استناداً لقانون رعاية القاصرين رقم 78 لسنة 1980 اذ لا بد من نصب قيم عليهما من قبل محكمة الاحوال الشخصية واخذ موافقة رعاية القاصرين وادخالها شخصاً ثالثاً في الدعوى واذا كان الاسير والمفقود قد اعطى لغيره وكاله فان هذه الوكالة تعتبر ملغاة بعد فقده او اسره وكذلك اذا حكم

. (27) الوقائع العراقية ، قرار مجلس قيادة الثورة المنحل ، لسنة 1982

(28) الوقائع العراقية إرقم العدد : 2772 | تاريخ العدد : 05-05-1980 | رقم الصفحة : 696

(29) الوقائع العراقية إرقم العدد : 2772 | تاريخ العدد : 05-05-1980 | رقم الصفحة : 696

(30) الوقائع العراقية ، من الموقع التالي: <http://wiki.dorar-iraq.net/iraqilaws/law/18852.html>

(31) الوقائع العراقية : المصدر السابق

بموت المفقود او الاسير اذا تعتبر الوكالة منتهية من تاريخ فقدان او الاسر كما ان قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم 281 في 1987/5/3 الذي الغى قانون الحد الاقتصادي للأراضي الزراعية رقم 127 لسنة 1976 المعدل والتعليمات الصادرة بموجبه وحدد الحدود الاقتصادية للإفراز في الأراضي الزراعية والبساتين واصبح اختصاص ازالة الشبوع للمحاكم المدنية الذي اصبح نافذا في 1987/5/17 وتعديله رقم 345 في 1987/5/19 الذي اصبح نافذا في 1987/6/1... كما ان المادة الرابعة عشرة من الفقرة (أ/7) من قانون الاصلاح الزراعي النافذ استثنت حصة المغارس قبل تثبيت حقوقه وبموافقة المغارس الصحيحة امام المحكمة وعليه اذا ما سجل حقه في دائرة التسجيل العقاري فانه يصبح شريكا وتطبق عليه القواعد العامة⁽³²⁾.

وإذا ادعى شخص ان لديه حق مغارسه فعلى المحكمة ان تكلفه بأثبات ذلك وبراز ما يؤيد ادعائه من الجهات الرسمية كما وهناك انظمه وقوانين تحدد جهة الافراز ومساحتها ويجب ان لا تقل المساحة المفترزة عما هو مقرر في هذه الأنظمة والقوانين. وخاصة فيما يتعلق بإفراز العقارات الواقعة ضمن حدود الوحدة الإدارية كما انه لا يجوز ازالة شبوع الارض الأميرية الا اذا كانت هذه الارض غير قابله للقسمة حتى ولو كانت هذه القسمة رضائية.

فان ذلك لايجوز "م1182" مدني بفقرتيها الاولى والثانية وكذلك لا يجوز افرازها اذا ما تعارضت مع الحد الاقتصادي للملكية. اما بالنسبة للموانع المنبثقة من طبيعة المال الشائع فمن امثلتها ملكية الشركة وهي تختلف عن الملكية المفترزة وعن الشبوع العادي والشبوع الاجباري. حيث ان القانون بعد اعترافه لها بالشخصية المعنوية يجعل من اموالها مملوكة لها ملكية مفترزة مستقلة عن شخصية باقي الشركاء وتكون هذه الملكية لأغراض جماعية وليست فرديه. حيث انه في ملكية الشركة ، او كل مشروع تجاري او صناعي خاضع الى قانون الشركات رقم 36 لسنة 1983 لايجوز لأي شريك طلب ازالة شبوع وانما تكون هذه الشركات والمشاريع خاضعة لاحكام تصفية الشركات المواد من 150-173 من قانون الشركات اما اذا لم يكن المشروع صناعيا كان ام تجاريا مشمولاً بأحكام قانون الشركات اعلاه فان لكل شريك طلب ازالة شبوعه قسمة اذا كانت قابله للقسمة وبيعا اذا كانت غير قابله للقسمة⁽³³⁾.

وتوزيع الثمن على باقي الشركاء كل بنسبة حصته ، وتتبع في ذلك ذات الإجراءات حيث لا يجبر الشريك على البقاء في الشبوع. أما اذا كان المشروع صناعيا ولا يعود الى شركه فيجب اخذ موافقة مديرية التنظيم والمساعدات العامة/قسم الحقوق التابعة لوزارة الصناعة وكذلك الحال بالنسبة للمشروع التجاري غير التابع للشركة. كما ان هناك الاملاك العامة كالشوارع والجسور والمشاريع المؤممة والكنوز والاثار والشواطئ وغيرها التي لا يمكن ازالة شبوعها واستقلال كل شخص من الشعب بجزء مفرد مستقل يستطيع ان يباشر عليه سلطات المالك ، من تصرف واستعمال واستغلال وذلك للغرض الذي اعدت من اجله هذه الاموال والمحافظة عليها لا اعتبارها ملكا عاما لعموم الشعب. كذلك الحال بالنسبة للمباحات كالماء والهواء قبل فرزها وصيرورتها مالا يختص به شخص معين دون غيره حيث ان الشبوع فيها اجباري⁽³⁴⁾.

(32) الوقائع العراقية رقم العدد : 2560 | تاريخ العدد : 1976-11-29 | رقم الصفحة : 7 جزء 2

(33) الوقائع العراقية رقم العدد : 4035 | تاريخ العدد : 1957-01-09

(34) الوقائع العراقية رقم العدد : 4035 | تاريخ العدد : 1957-01-09

المبحث الثاني

حق تصرف الشريك بالعقار الشائع

ان تصرف الشريك في حصته الشائعة الى احد الشركاء او اليهم جميعا او كان فيه اي البقاء فيه اخر زوال الشبوع يعتبر في حق القسمة بطريقة التصفية ، كما لو انه يبيعه كله او جزء منه لاحد الشركاء او للغير⁽³⁵⁾ . ويجوز التصرف الشريك في حصته الشائعة الى من غير شركائه وفي هذا الحال يكون لهؤلاء الشركاء حقهم في استرداد هذه الحصّة طبقا للمادة 721 من القانون المدني ، او ممارسة الشفعة عليها طبقا للمادة 795 من نفس القانون، فأن الحصّة الشائعة هي نصيب الشريك في مجموع المال الشائع بقدر نصيبه فيه⁽³⁶⁾ . وعليه فأن الشبوع في الملك (العقار) يتوفر عندما نكون بصدد عقار او مجموع متكون من عقار ومنقول ومملوك في مجموعه لشخصين فأكثر، دون ان يخصص لكل منهم جزء مادي معين ، وقد تكون الانصبة فيه متساوية ، كما تكون متفاوتة وهذا بالرجوع الى مصدر الشبوع سواء اكان بيعا او وصية او ميراثا او غيره من المصادر المختلفة للشبوع ، ومنه يكون لكل شريك في الشبوع الحق في كل جزء من اجزاء العقار المشاع بقدر نصيبه⁽³⁷⁾ .

وبتحقق النصوص القانونية التي نظمت اجزاء الملكية الشائعة من المادة 713 الى 743 من القانون المدني ، فأنا لا نجد اثرا لتعريف الحصّة الشائعة ، وانما عمدت الى تعريف الشركاء في الشبوع كما ان المشرع لم يخصص مجالا للملكية العقارية الشائعة ، وانما جاءت النصوص بصفة العموم⁽³⁸⁾ .

المطلب الاول

قسمة المال الشائع مالم يكن مجبراً على البقاء في الشبوع

لعل من أهم المشاكل التي تثيرها الملكية الشائعة في الحياة العملية مشكلة انتفاع الشركاء في المال الشائع، فقل ما يكون المال الشائع صالحا للاستعمال المشترك، لذلك يتطلب الأمر للانتفاع به أن يتفق الشركاء على طريقة لإدارة المال الشائع، ولكن قد لا يتحقق هذا الاتفاق بسبب اختلاف وجهات النظر بين الشركاء في إدارة واستغلال المال الشائع، مما يضطر معه بعض الشركاء في الاستئثار بجزء من المال الشائع يتفق بمقداره مع حصته ويحدد بنفسه دون الرجوع إلى سائر الشركاء طريقة الانتفاع بهذا الجزء من المال الشائع، فيبني على هذا الجزء ببناء يستغله بمفرده، فيثير بهذا التصرف حفيظة بقيت الشركاء ويدفعهم إلى المطالبة بحقوقهم في إزالة هذا البناء الذي أقيم دون موافقتهم، أو المطالبة بالاشتراك مع هذا الشريك بملكية هذا البناء والاستفادة من ريعه.

⁽³⁵⁾ عبد الرزاق احمد السنهوري ، وسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، م8 ، ص (843)

⁽³⁶⁾ انور طلبية ، المطول في شرح القانون المدني ، الجزء الحادي عشر ، ص ، 346 لسنة 2004

⁽³⁷⁾ انور طلبية ، المطول في شرح القانون المدني ، الجزء الحادي عشر ، ص ، 346.

⁽³⁸⁾ عبد الرزاق احمد السنهوري ، وسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، م8 ، ص (843)

أن محل إقامة الدعوى بقيمة المشيدات المحدثّة على المال الشائع يكون بعد إزالة شبوع العقار وبيعه وإيداع ثمنه في صندوق المحكمة وتسجيله باسم المشتري وانتهاء حالة الشبوع عملاً بأحكام الفقرة (2) من المادة (1062) من القانون المدني.

وقد نص الحكم :

لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد أنه صحيح وموافق للقانون ذلك أن لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع مالم يكن مجبراً على البقاء في الشبوع بمقتضى نص أو شرط عملاً بأحكام المادة (1070) من القانون المدني التي تنص (لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبراً على البقاء في الشبوع بمقتضى نص أو شرط ، ولا يجوز بمقتضى الشرط أن تمنع القسمة الى أجل يجاوز خمس سنين (39)).

فإذا أتفق الشركاء على البقاء في الشبوع مدة أطول أو مدة غير معينة ، فلا يكون الاتفاق معتبراً إلا لمدة خمس سنين، وينفذ شرط البقاء في الشبوع في حق الشريك وفي حق من يخلفه . كما أنه إذا تبين للمحكمة أن المشاع غير قابل للقسمة أصدرت حكماً ببيعه عملاً بأحكام الفقرة (1) من المادة (1073) من القانون المدني أنف الذكر كذلك فإن مطالبة المميز (المدعى عليه الخامس) بقيمة المشيدات التي يدعي أقامتها في العقار غير واردة وسابقة لأوانها طالما أن العقار لا يزال على الشبوع ولأن محلها إقامة الدعوى بها بعد إزالة شبوع العقار وبيعه وإيداع ثمنه في صندوق المحكمة وتسجيله باسم المشتري وانتهاء حالة الشبوع عملاً بأحكام الفقرة (2) من المادة (1062) من القانون المدني التي تنص (وإذا تصرف الشريك في جزء من المال الشائع، فلا يكون للتصرف اثر الا اذا وقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب هذا الشريك) ولعدم وجود نص أو شرط يمنع القسمة ولكون العقار موضوع الدعوى غير قابل للقسمة بالنسبة الى أصغر حصة فيه استناداً لأحكام مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم (850) في 1979/7/5 المعدل بالقرار رقم (940) في 1987/12/21 أقتضى الحكم بإزالة شبوع العقار بيعاً ، وهذا ما قضى به الحكم المميز ، لذا قرر تصديقه ورد الطعون التمييزية وتحميل المميز رسم التمييز ، وصدر القرار بالاتفاق في 25/جمادي الثاني/1436هـ الموافق 2015/4/14م⁽⁴⁰⁾.

ورغم أن القانون المدني العراقي قد أفرد نصوصاً خاصة عالج فيها إدارة المال الشائع، إلا أن هذه النصوص أثارت في تفسيرها خلافاً واسعاً حول حكم تصرف أحد الشركاء بالبناء على جزء من الشيء الشائع يعادل حصته الشائعة، وخاصة أثناء قيام حالة الشبوع وقبل إجراء القسمة. ويقتضي بحث المشكلة التطرق - ولو بشكل موجز - إلى القواعد التي تحكم صحة التصرفات التي تصدر من الشريك للانتفاع من المال الشائع. ونصت الفقرة الثانية من المادة 1061 من القانون المدني على أنه: (وكل شريك في الشبوع يملك حصته الشائعة ملكاً تاماً، وله حق الانتفاع بها واستغلالها بحيث لا يضر بشركائه)⁽⁴¹⁾.

(39) مجلس القضاء الاعلى، رئاسة محكمة استئناف ميسان الاتحادية بصفتها التمييزية ، من الموقع التالي: <https://www.hjc.iq/qview.2200>

(40) مجلس القضاء الاعلى، رئاسة محكمة استئناف ميسان الاتحادية بصفتها التمييزية ، من الموقع التالي: <https://www.hjc.iq/qview.2200>

(41) انظر: حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، 1998، ص 166-167 فقرة 80

والظاهر من هذا النص أن لكل شريك في الشبوع حق ملكية حقيقي على حصته الشائعة، فالملكية الشائعة مثل الملكية المفردة تعطي المالك حق الاستعمال والاستغلال والتصرف، ولكنها في حدود الاستعمال والاستغلال مقيدة بقيد مفاده أن لا يترتب على استعمال الشريك لحصته الشائعة أو استغلالها إلحاق الضرر بسائر الشركاء.

ويلاحظ على نص الفقرة الثانية من المادة 1061 أنها أعطت للشريك حق الانتفاع بحصته الشائعة واستغلالها، وهذا منتقد، لأن حق الانتفاع والاستغلال يرد على الشيء الشائع ذاته وليس على الحصة الشائعة التي هي أمراً تصورياً، لذلك يجب تعديل صياغة هذا النص بما يفيد إعطاء الشريك الحق في استعمال الشيء الشائع بقدر حصته الشائعة، فأن كان المال الشائع تقبل طبيعته الاستعمال المشترك كان بها ولا تثريب عليه، ومثل ذلك أن يكون المال الشائع طريقاً فإن لسائر الشركاء حق المرور فيه، ولا يكون لأحدهم الخروج في الاستعمال عن الغرض المعد له كأن يبني فيه، وإن كان بركة للصيد استعمالها الجميع في ذلك، وإن كان بئراً أخذ كل الشركاء منه مياه الشرب⁽⁴²⁾.

أما إذا لم تكن طبيعة المال الشائع تقبل الاستعمال المشترك، فأن استعمال الشريك للشيء الشائع لا بد وأن يتخذ إحدى صورتين: الأولى أن يستقل باستعمال الشيء الشائع كله، والثانية أن يستقل باستعمال جزء معين منه يعادل حصته الشائعة. وفي صورتين يشكل استعماله اعتداء على حقوق سائر الشركاء الآخرين. إذ استعماله وحده للشيء الشائع كله أو لجزء منه فيه منع لبقية الشركاء من استعمال الكل أو الجزء وبالتبعية فيه تعطيل لحقوقهم. وتطبيقاً لذلك، أجمع الفقه⁽⁴³⁾، على عدم جواز قيام الشريك بزراعة كل الأرض الشائعة أو البناء عليها.

كذلك أجمع الفقه، على عدم جواز قيام الشريك بزراعة جزء من الأرض الشائعة أو البناء عليها حتى ولو كان هذا الجزء معادلاً لحصته الشائعة، إذ أن حقوق سائر الشركاء ترد بدورها على هذا الجزء، واستثناء أحدهم فيه تعطيل لبقية الحقوق⁽⁴⁴⁾. وتطبيقاً لما تقدم قضت محكمة التمييز الموقرة في توجه قديم لها بأن: (المميز عليه تصرف بحصة المميز بدون وجه حق فمن حق المميز أن يطلب منعه من التعرض له بالتصرف في أرضه، وحيث أنه أنشأ في الأرض التي يعود جزء منها للمميز مضخة وحفر فيها بئراً بلا موافقة المميز المالك فيجب الحكم برفع المضخة وردم البئر وعليه قرر نقض الحكم المميز)⁽⁴⁵⁾.

كما قضت أيضاً: (المدعية المميّزة معترفة بأن الدار موضوعة البحث تعود لزوجها المتوفى وتدعى أنها أنشأت عليها أبنية أخرى من مالها وتطلب منع معارضة بقية ورثة زوجها لها بالتصرف بنصف الدار باعتبار أنها اقتطعت نصفها وعمرتها وحيث أن الشريك يعتبر أجنبياً في حصة شريكه الآخر وليس له الحق بالتصرف بالمال المشترك بدون رضاء بقية شركائه فاقطاع المدعية جزء من الدار والبناء عليه من مالها أن صح لا يمنع بقية الشركاء من التصرف بجميع الدار المشتركة لذلك يكون

⁽⁴²⁾ مجلس القضاء الأعلى، رئاسة محكمة استئناف ميسان الاتحادية بصفتها التمييزية، من الموقع التالي: <https://www.hjc.iq/qview.2.200>

⁽⁴³⁾ انظر: حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، 1998، ص 166-167 فقرة 80

⁽⁴⁴⁾ السنهوري، الوسيط، ج 8، 1967، ص 834 فقرة 5

⁽⁴⁵⁾ اسماعيل غانم، الحقوق العينية الأصلية، 1962، ص 152-153 فقرة 69

الحكم المميز القاضي برد دعوى المدعية المميزة موافقا للقانون من حيث النتيجة قرر تصديقه، على أن يكون لها الحق بأن تطلب قلع المنشآت التي تدعي إنشاءها من مالها اذا كان لها وجه حق بذلك⁽⁴⁶⁾.

كما قضت أيضا بأنه: (اذا احدث الشريك بناء على الملك المشترك بموافقة الشركاء، رجع عليهم بما صرفه بنسبة حصة كل واحد منهم أما اذا لم يستحصل إذنا بالبناء فيكون بحكم الأجنبي المتجاوز ويحق للشركاء طلب قلع البناء أو تملكه مستحقا للقلع اذا كان مضرا بالأرض فأن أزيل شبوع العقار بيعا تملك الشركاء قيمة البناء قائما فيكونون بذلك قد رضوا ببقاء الأبنية وعليهم في هذه الحالة إن يردوا للشريك قيمة البناء الذي أحدثه باعتباره مستحقا للقلع)⁽⁴⁷⁾. كما قضت أيضا في قرار لها صدر في 2011/5/15 بتأييد حكم محكمة الاستئناف الذي أيد حكم محكمة البداية القاضي بإلزام المدعى عليه بإزالة التجاوز الحاصل على العقار الشائع المتمثل بالمحل التجاري المشيد على العقار الشائع من قبل الشريك بدون موافقة الشريك الآخر، وجاء في قرارها ما نصه: (وجد أن الحكم المميز صحيح ووافق للقانون للأسباب التي استند إليها وذلك لثبوت عائدية العقار موضوع الدعوى للطرفين على وجه الشبوع بموجب سند الملكية والقسام الشرعي المبرزين في الدعوى وقيام المميز المدعى عليه بأحداث منشآت على المال الشائع عبارة عن محل، كما هو ثابت من خلال الكشف الجاري بمعرفة مساح التسجيل العقاري والمرتمس المنظم من قبله بالإضافة إلى اقرار المميز المدعى عليه دون موافقة الشركاء، وحيث أن كل واحد من الشركاء أجنبي في حصة الآخر وليس له أن يتصرف فيها تصرفا مضرا بأي وجه كان بغير رضاه م 1/1062 مدني، وأن البناء على الملك الشائع دون موافقة الشركاء من الأعمال الضارة التي تلحق به ضرر، عليه قرر تصديق الحكم المميز).

أن محكمة التمييز الاتحادية، بحكم مسهب في أسبابه، قضت في 2012/2/28 بترك التوجه المشار اليه في القرارات السابقة والحكم بعدم إلزام الشريك الذي يبني في الشيء الشائع بدون إذن شركائه بإزالة البناء والاقتصار على إلزامه بدفع أجر المثل لسائر الشركاء⁽⁴⁸⁾.

وجاء في القرار ما نصه: (لدى التدقيق والمداولة من قبل الهيئة العامة في محكمة التمييز الاتحادية وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا، ولدى عطف النظر على الحكم الاستئنافي المطعون فيه وجد أن موضوع الدعوى انصب على طلب المدعي (المميز) قلع المحدثات التي شيدها شريكه في العقار موضوع الدعوى المملوك على وجه الشبوع وأن محكمة الاستئناف قضت بحكمها المميز المؤرخ في 2010/10/4 بتأييد الحكم البدائي المتضمن رد الدعوى عن المدعى عليه الذي حصرت الدعوى به من حيث النتيجة معللة ذلك بأن الأذن بالبناء كما يكون تحريريا يكون شفويا. ولدى أمعان النظر بالحكم المذكور وبالأحكام القانونية التي تعالج موضوع الملكية الشائعة فأن المواد من 1061 إلى 1063 من القانون المدني قد نظمت حقوق الملاك على الشبوع وواجباتهم في إدارة المال الشائع، فكل شريك على الشبوع يملك حصته الشائعة ملكا تاما وله

⁽⁴⁶⁾ احمد سلامة، الملكية الفردية في القانون المصري، 1975، ص 264 فقرة 86،

⁽⁴⁷⁾ محمود جمال الدين زكي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، 1978، ص 120 فقرة 69

⁽⁴⁸⁾ منصور مصطفى منصور، حق الملكية، 1965، ص 143-144 فقرة 59.

حق الانتفاع بها واستغلالها بحيث لا يضر بشركائه. وكل شريك أجنبي في حصة الآخر ولا يستطيع القيام بالتصرف الضار بشريكه إلا برضاه، وهذه هي القاعدة العامة في الملكية الشائعة.

المطلب الثاني

حقوق الورثة (الشركاء) بالتصرف في العقار بعد ازالة الشبوع

و هذه القاعدة العامة ليست مطلقة بل أنها مقيدة بحكم المادة التالية لها رقم 1063 من القانون المدني فبمقتضى أحكام الفقرة الأولى منها أجازت للشركاء الانتفاع بالعين الشائعة مجتمعين ولكن الفقرة الثانية منها أجازت أيضاً لكل واحد من الشركاء حق الانتفاع بحصته منفرداً ولكن اذا انتفع هذا الشريك بالعين كلها في سكنى أو مزارعة أو إيجار أو غير ذلك من وجوه الانتفاع وبطبيعة الحال فإن إقامة المشيدات يدخل ضمن تلك الوجوه من الانتفاع لأنها جاءت على الإطلاق ولم تأت على سبيل الحصر بنوع معين من وجوه الانتفاع فإن كان هذا الانتفاع الذي انفرد به الشريك قد حصل بدون إذن الشركاء وجب عليه اجر المثل، ولما كان القانون قد رسم الطريق في حالة استحواذ احد الشركاء بالانتفاع بالملك الشائع كلا أو جزءا إن يكون هذا الشريك ملزم قانوناً بأجر مثل حصة باقي الشركاء فلا يبقى موجب لبحث ما اذا كان الأذن الصادر إلى الشريك شفوياً أم تحريراً، لأن للملكية الشائعة طبيعة قانونية خاصة بها تميزها عن الملكية الفردية.

إذ إن الملكية الفردية اذا حصل التجاوز عليها من قبل الغير فهنا للمالك الحق برفع التجاوز وإزالة المحدثات اضافة إلى استحقاقه لأجر المثل باعتباره ريع مستحق في ذمة الحائز سيء النية، إما في الملكية الشائعة فإذا حصل فيها الاستغلال أو الانتفاع ليس من الاغيار بل من أحد الشركاء بدون إذن شركائه فلا يصح للشركاء الآخرين قلع المحدثات بل يكون لهم الحق بالمطالبة بأجر المثل كتعويض لهم جراء حرمانهم من الانتفاع بحصصهم من قبل الشركاء الآخرين وإذا كان ذلك التعويض غير مجزي لهم فلهم حق بطلب إزالة شبوع الملك وفق القانون، وحيث أن محكمة الاستئناف انتهت إلى تأييد الحكم البدائي المتضمن رد دعوى المدعي (المميز) لسبب آخر فيكون حكمها موافقا للقانون من حيث النتيجة لذا قرر تصديقه ورد الطعون التمييزية وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالأكثرية بتاريخ 7/ربيع الثاني/1433 الموافق 2012/2/28.⁽⁴⁹⁾

وليس لهذا التوجه الجديد للقضاء العراقي الموقر ما يبرره من صحيح القانون حسب وجهة نظرنا، فهو اجتهاد قائم على تفسير لا يتفق مع المبادئ القانونية التي أقام المشرع عليها تنظيم الانتفاع بالمال الشائع بل لا يتفق مع التنظيم القانوني لحق الملكية برتمته وللدعاوى التي تحمي هذا الحق؛ فالشريك في المال الشائع لا يستطيع أن يخصص لنفسه جزءاً من العين ليقوم عليها بناء دون رضاه سائر الشركاء، حيث يكون لسائر الشركاء الحق في مقاضاته بالتعويض (أجر المثل) استناداً إلى أن يد الشريك الباني على الجزء الذي افرزه كانت بغير حق، فهي إذا يد غاصب، والغصب من صور الخطأ تترتب عليه المسؤولية التصديرية، لذلك يجب تفسير عبارة (وجب عليه لهم اجر المثل) الواردة في الفقرة الثانية من المادة 1063 بمعنى أجر المثل عن مدة

⁽⁴⁹⁾توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، 1991، ص224 فقرة 109

التجاوز التي سبقت رفع الدعوى والى حين صدور الحكم ورد المال الشائع إلى حالته قبل التجاوز عليه بالبناء، فأجر المثل الوارد في الفقرة الثانية من المادة 1063 هو تعويض عن تجاوز تم على أقدس الحقوق المعترف بها قانوناً وهو حق الملكية الثابت لسائر الشركاء على المال الشائع، لذلك يقتضي القانون أولاً رفع التجاوز لا الاعتراف به وإضفاء الشرعية عليه ثم يأتي الحكم بأجر المثل كتعويض عن المدة التي حرم فيها الشركاء من الانتفاع بحقهم في الشيء الشائع. كما يجوز أيضاً لسائر الشركاء رفع دعاوى الحيابة على الشريك الذي استثنى أو يحاول الاستثناء بالبناء في العين الشائعة أو في جزء منها⁽⁵⁰⁾.

وإذا كان صحيحاً أن للشريك الذي استأثر فعلاً بوضع اليد عن طريق البناء في العين الشائعة أن يلجأ إلى دعاوى الحيابة لحماية وضع يده ضد الشركاء الآخرين إذا توافرت في وضع يده شروط الحيابة القانونية عموماً، والشروط التي يتطلبها القانون بالنسبة لكل دعوى من دعاوى الحيابة الثلاث؛ فذلك لأن دعاوى الحيابة ترمي إلى حماية الحيابة في ذاتها دون بحث في أصل الحق، لذلك لا تستطيع محكمة التمييز الاتحادية الموقرة على فرض الاستناد إلى أحكام الحيابة للقول بأن لا سبيل لسائر الشركاء سوى طلب القسمة أو الرجوع على الشريك الباني بما يقابل انتفاعه بالجزء الذي انفرد بحيابته. لأن في هذا القول تجاهل لحقوق الشركاء الآخرين وهي حقوق معادلة لحق الشريك الباني في ورودها جميعاً على العين الشائعة كلها. والصحيح كما تقدم في تفسير منح دعاوى الحيابة لمن استأثر بالبناء من الشركاء في العين الشائعة، أن هذه الدعاوى لا ينظر فيها إلى أحقية الحائز وإنما هي ترمي إلى حماية الحيابة في ذاتها⁽⁵¹⁾.

ثم أن توجه محكمة التمييز الاتحادية الجديد ينسف ما أقامه المشرع من تنظيم دقيق لإدارة المال الشائع وحسن الانتفاع به، فهو في الوقت الذي لا يسمح فيه للأغلبية بدون إذن مسبق من المحكمة أن يباشروا بأعمال الإدارة غير المعتادة ومن ضمن هذه الأعمال إقامة البناء في العين الشائعة، يسمح القضاء لشريك واحد لا يملك حتى أغلبية الحصص وبدون حاجة إلى مراجعة القضاء للحصول على إذن أن يستأثر بالبناء في العين الشائعة لا لسبب قانوني، إلا لأنه سبق غيره من الشركاء في الانتفاع بالعين الشائعة، رغم أن المشرع أوضح في الفقرة الثانية من المادة 1064 مدني بأن من حق الشريك الذي يريد الانتفاع بالعين الشائعة أن يطلب من المحكمة أن تتخذ من الإجراءات ما تقتضيه الضرورة، هذا على فرض عدم تحقق الأغلبية المطلوبة وقيام نزاع بين الشركاء على طريقة إدارة المال الشائع والانتفاع به، فلم يقل المشرع أن للشريك في حالة عدم تحقق الأغلبية سواء حصل نزاع بين الشركاء أم لم يحصل حول إدارة المال الشائع والانتفاع به أن يستأثر الشريك دون سائر الشركاء في البناء في العين الشائعة فيضمن حقه، ويلتزم فقط بدفع أجر المثل لسائر شركائه، ولا يكون أمام هؤلاء الشركاء المتقاعسين إذا لم يقبلوا

⁽⁵⁰⁾ رقم القرار 1998/الهيئة الاستئنافية/2011 في 2011/5/18، مجلة التشريع والقضاء، العدد الرابع، السنة الثالثة، ص231، وانظر أيضاً: القرار المرقم 376/الهيئة الاستئنافية العقار/2009 في 2009/1/29، مجلة التشريع والقضاء، العدد الثالث، 2009، ص137، والقرار المرقم 1927/الهيئة الاستئنافية العقار/2008 في 2008/3/10، مدونة القضاء المدني العراقي، هادي عزيز علي، 2015، ص174.

⁽⁵¹⁾ رقم القرار 404/الهيئة العامة/2011 في 2012/2/28، مجلة التشريع والقضاء، العدد الرابع-ثلاثين الثاني، 2012، ص178، وانظر أيضاً: القرار المرقم 584/الهيئة الاستئنافية العقار/2012 في 2012/3/12، مجلة التشريع والقضاء، السنة الخامسة، العدد الأول، 2013، ص252، والقرار المرقم 1453/هيئة مدنية عقار/2012 في 2012/5/28، مجلة التشريع والقضاء، السنة الخامسة، العدد الثاني، 2013، ص211، والقرار المرقم 13/الهيئة الموسعة العامة/2012 في 2012/6/24، مجلة التشريع والقضاء، السنة الخامسة، العدد الأول، 2013، ص229، القرار المرقم 3476/الهيئة الاستئنافية العقار/2013 في 2013/7/7، مدونة القضاء المدني العراقي، هادي عزيز علي، ص195-197.

بأجر المثل الا طلب ازالة شبوع العين المشتركة⁽⁵²⁾. ومما سبق طرحه ومناقشته يبقى كله في نطاق القواعد العامة التي تحكم ادارة المال الشائع أي المواد 1061 إلى 1063 من القانون المدني والتي استندت إليها محكمة التمييز الاتحادية الموقرة، كما أن ما تم طرحه ينصرف إلى كل فعل مادي يصدر من جهة الشريك بدون إذن سائر الشركاء، كأن يزرع الشريك في الأرض المشتركة أو يغرس فيها أشجارا أو يحفر فيها بئرا وغيرها من امور تقع⁽⁵³⁾.

الخاتمة

بعد ان انتهينا من موضوع البحث توصلنا لبعض النتائج والتوصيات كالآتي :

اولا / النتائج :

- 1- قد تتعدد المالكون للعقار الذي هو كل شيء ثابت ومستقر لا يمكن نقله او تحويله دون تلف ، والتي تسمى الملكية الشائعة وهي ذات طبيعة خاصة ويكون لكل شريك في الملكية الشائعة ان يطالب بازالة ملكية المال الشائع لغرض الانتفاع من حصته في هذا المال اذ ان الملكية الشائعة لا يمكن ان تستمر بين المالكين بشكل دائم بل يحتاج احد الشركاء ان تكون له ملكية مستقلة عن غيره من الشركاء .
- 2- تجري قسمة العقار المملوك على الشبوع بين الشركاء بواسطة القسمة القضائية ، ويكون ذلك من اختصاص محكمة البداية التي يقع في منطقتها العقار المملوك على الشبوع .
- 3- وقد تكون قسمة العقار المملوك على الشبوع بواسطة القسمة الرضائية ويكون ذلك عن طريق اتفاق الشركاء ورغبتهم بعد تنظيم مرتسم خاص بكيفية توزيع الحصص بينهم وتخص دائرة التسجيل العقاري في محل العقار بتسجيل هذه القسمة لكي تنتج آثارها القانونية وبخلاف هذا التسجيل تكون القسمة الرضائية غير ملزمة وغير معتبرة .
- 4- ان في قسمة بين الشركاء الملكية الشائعة سواء اكانت رضائية ام قضائية بإمكانهم قسمة العقار لأصغر حصة فيه اي ان تتوافر الحدود الدنيا للإفراز وهي في مراكز المحافظات مثلا (200) متر مربعا استنادا لقرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) المرقم (940) لسنة 1987 وبخلاف ذلك يجري ازالة الشبوع عن طريق بيع العقار وتوزيع ثمنه على الشركاء كل بحسب نصيبه فيه .
- 5- لا يمكن ازالة شبوع العقار المملوك على الشبوع في حالات منها : أ . اذا توفر مانع قانوني يمنع من هذه الازالة كما هو الحال في قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) رقم (1041) لسنة 1982 المعدل الذي منع ازالة شبوع العقار الذي تسكنه زوجة المتوفي او اولاده القاصرين او كليهما . ب . تمنع ازالة الشبوع للعقار اذا وجد نص او شرط يمنع الازالة كما تقضي بذلك (1070) من ق.م.ع. النافذ ولكن لا يجوز بمقتضى الشرط ان تمنع القسمة الى اجل يجاوز خمس سنين .

⁽⁵²⁾رقم القرار 128/حقوقية/56 الموصل في 956/2/26، سلمان بيات، ج2، ص463.

⁽⁵³⁾أنظر : المادة1173 من المجلة.

6- ان قسمة المال الشائع قد تكون قسمة تفريق او قسمة جمع وقد نظمتها احكام المادة (217) من قانون التسجيل العقاري رقم (43) لسنة 1971 .

ثانيا / التوصيات :

- 1- ضرورة استمرار العمل بالقرار رقم (1041) لسنة 1982 المعدل في ما يتعلق بمنع ازالة شيوخ العقار الموروث الذي تسكنه زوجة المتوفي واولاده القاصرين او كليهما لما في ذلك من جوانب انسانية .
- 2- زيادة الوعي القانوني بين الناس في ما يتعلق بكيفية ازالة شيوخ العقارات المملوكة على الشيوخ للتوصل الى ابسط الحلول القانونية في هذه الازالة سواء كانت بالقسمة القضائية او القسمة الرضائية للتقليل من النزاعات والخلافات بين المالكين .

المصادر

اولا: الكتب

- انور طلبية (المطول في شرح القانون) ، 2000م .
- السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، ج8 ، القاهرة : 1967 ، ف 572.
- حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، 1998
- اسماعيل غانم، الحقوق العينية الأصلية، 1962 الطبعة الاولى .
- احمد سلامة ،. الملكية الفردية في القانون المصري، الطبعة الأولى ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، . 1970.
- حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، 1998
- حسن علي ذنون ،الحقوق العينية الاصلية بغداد 1954 ، ف74.
- عبد المنعم الصدة : حق الملكية ،القاهرة ،1964، ف144 ، منصور مصطفى منصور ، حق الملكية او القانون المدني المصري ، القاهرة ، 1965 ، ف75.
- محمود جمال الدين زكي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، 1978،

ثانيا: المواد والقوانين

- المواد 1133 و 1335 و 1137 و 1148 من المجلة والمادة 1074 مدني عراقي.
- القانون المدني العراقي احكام قسمة الاشياء الشائعة في المواد 1070 – 1077 تحت عنوان "ازالة الشيوخ" والواقع ان هذا العنوان لم يرد قاصراً على احكام القسمة بل جامعاً لها ولأحكام المهياة . وهذا التقسيم غير دقيق لأن المهياة لا تؤدي كما رأينا إلى انتهاء حالة الشروع. اما القانون المدني المصري فقد عالج القسمة تحت عنوان ادق وهو "انقضاء الشيوخ بالقسمة" وذلك في المواد 834 – 845.

- الوقائع العراقية إرقم العدد : 2899 | تاريخ العدد : 30-08-1982
- القرار 128/حقوقية/56 الموصل في 26/2/956، سلمان بيّات، ج2، المادة 1173 مجلة الاحكام العدلية.

ثالثاً: الانترنت

- صلاح الدين الناهي ، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية ، بغداد 1960 ، ص143 والمادة 1138 من الموقع التالي:
<http://librarycatalog.bau.edu.lb/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber>
- جبرار ، دروس اولية في القانون الروماني ، ط 3 باريس 1901 ، ص 310 ، وببير وبولانيجه ، ج2 ، ف3110.
https://jdl.journals.ekb.eg/article_30849_ea4389ba10f0be7cc4d708dfc4b490ea.pdf
- منصور مصطفى منصور ، تحليل اثر قسمة الاموال الشائعة حماية كل شريك من تصرفات غيره ، بحيث منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية ، العدد الأول ، السنة السادسة ، 1964 ،
<https://core.ac.uk/download/pdf/55514762.pdf>
- مجلس القضاء الاعلى ، رئاسة محكمة استئناف ميسان الاتحادية بصفتها التمييزية ، من الموقع التالي :
<https://www.hjc.iq/qview>
- مجلس القضاء الاعلى ، رئاسة محكمة استئناف الكرخ الاتحادية بصفتها التمييزية ، من الموقع التالي:
<https://www.hjc.iq/qview/2175>
- القرار 1998/الهيئة الاستئنافية/2011 في 18/5/2011، مجلة التشريع والقضاء، العدد الرابع، السنة الثالثة، ص231، وانظر أيضاً: القرار المرقم 376/الهيئة الاستئنافية العقار/2009 في 29/1/2009، مجلة التشريع والقضاء، العدد الثالث، 2009، ص137، والقرار المرقم 1927/الهيئة الاستئنافية العقار/2008 في 10/3/2008، مدونة القضاء المدني العراقي، هادي عزيز علي، 2015. <http://www.alrasheedcol.edu.iq/file/4.pdf>