

[١/١٨، ١:٤٩ م] :: # موسوعة الشيوخ في
القانون المدني: دراسة تحليلية مقارنة – دليل
عملي للقضاة والمحامين
تأليف: د. محمد كمال الرخاوي

إهداء

إلى ابنتي الحبيبة صبرينال بنت مصر والجزائر
نور عيني وفخر حياتي،
أهديك هذا الجهد المتواضع راجياً أن يكون
نبراساً في طريقك نحو العلم والعدل.
ففي عينيك أرى مستقبلاً يُبنى بالحكمة،
وفي قلبك أسمع نبض العدالة التي لا تعرف
تحيزاً ولا هوى.

فكوني دائماً صوت الحق، حتى لو خافت

الآخرون من أن ينطقوا به.

والدك

محمد كمال الرخاوي

تقديم

(الصفحة 1)

لم يحظَ موضوع "الشيوع" في القانون المدني
باهتمامٍ نظري وتطبيقي يتناسب مع حجمه
التشريعي وأثره الاجتماعي،
رغم أنه يمثل إحدى أكثر الحالات شيوعاً في
الحياة اليومية، سواء في الإرث أو الشراكة أو
الملكية العقارية المشتركة.
و غالباً ما يُنظر إلى الشيوع كحالة مؤقتة يجب

إنهاؤها بأسرع وقت،
لكن الواقع العملي يثبت أن الشروع قد يستمر
لعقود، بل لأجيال،
مما يولد نزاعات قانونية معقدة تتطلب فهمًا
دقيقًا لأحكامه وآليات تطبيقها.
ومن هنا جاءت فكرة هذه الموسوعة، ليس
كعمل أكاديمي تقليدي،
بل كمرجع عملي شامل يجمع بين العمق
النظري والدقة القضائية والتطبيق المهني.
فقد لاحظتُ، خلال ممارستي المهنية كمحامٍ
ومستشار قانوني دولي،
أن كثيرًا من القضاة والمحامين يواجهون صعوبات
حقيقية في التعامل مع دعاوى الشروع،
خاصة عند اختلاط الجوانب الفنية (كالمساحة،

والقيمة السوقية) بالجوانب القانونية (كالإدارة
والتصرف).

كما أن التشريعات العربية، رغم تقاربها
التاريخي، تختلف في تفاصيل جوهرية تتعلق
بإجراءات القسمة،

وحقوق الشركاء، ونفاذ التصرفات، مما
يستدعي دراسة مقارنة دقيقة.

ولذلك، اعتمدتُ في هذا العمل منهجًا ثلاثي
الأبعاد:

البُعد **النظري**: تحليل المفاهيم الأساسية
وتطورها في الفقه الإسلامي والقانون الروماني
والفرنسي.

البُعد **المقارن**: عرض مقارن لتشريعات
مصر، الجزائر، فرنسا، لبنان، المغرب، تونس،

والأردن.

البُعد **التطبيقي** **: تحليل أحكام قضائية فعلية، مع تقديم نماذج عملية لوثائق قانونية جاهزة للاستخدام.

وقد خصصتُ فصلًا كاملاً للأحكام القضائية المقارنة،

وفصلًا آخر للنماذج العملية، لأنني أؤمن أن المرجع القانوني لا يكتمل دون أن يكون "قابلًا للتنفيذ".

وأخيرًا، فإن هذه الموسوعة ليست نهاية المطاف، بل بداية لحوار مهني مستمر، آملاً أن تُسهم في رفع كفاءة العدالة في معالجة نزاعات الملكية المشتركة.

(الصفحة 2)

وتجدر الإشارة إلى أن مفهوم "الشيوع" لا يقتصر على العقارات،

بل يمتد ليشمل المنقولات، الأموال المالية، وحتى الحقوق غير المادية كالملكية الفكرية. ومع تطور الاقتصاد الرقمي، برزت حالات جديدة من الشيوع لم تكن معروفة في الماضي، كاشتراك عدة أشخاص في محفظة استثمار رقمية، أو في ملكية عمل فني مشترك عبر الإنترنت.

ولذلك، خصصتُ فصلاً خاصاً للشيوع في الأموال غير المادية، وفصلاً آخر لمستقبل الشيوع في ظل الثورة الرقمية.

كما أن التنازع الدولي في قضايا الشيوخ أصبح
أمرًا شائعًا،

خاصة مع تعدد الجنسيات وتملك الأجانب لأصول
في دول عربية.

ومن هنا، كان لا بد من تناول قواعد تنازع
القوانين واختصاص المحاكم الدولية.

وقد استعنتُ في هذا السياق باتفاقيات لاهي
ذات الصلة،

وبأحكام محكمة العدل الدولية والمحاكم
الأوروبية.

أما منهجية التأليف، فقد اعتمدتُ فيها على
الترتيب المنطقي التالي:

البدء بالإطار النظري، ثم نشوء الشيوخ، ثم
حقوق الشركاء، ثم آليات الانقضاء،

ثم التحديات الخاصة (كالعقار والمنقول)، ثم
البُعد الدولي،

وأخيرًا الجانب العملي من خلال الأحكام
والنماذج.

وقد حرصتُ على أن تكون كل قضية مدعومة
بمصدر تشريعي أو حكم قضائي أو رأي فقهي
موثوق.

وسأواصل في الفصول القادمة تعميق هذا
النهج،

مع الحفاظ على وضوح اللغة وسهولة
الاستخدام، حتى لغير المتخصصين.

وأسأل الله أن يجعل هذا العمل خالصًا لوجهه
الكريم،

نافعًا للعدالة، ومُعِينًا لمن يطلب الحق.

الفصل الأول: الإطار النظري للشيوع في القانون المدني

(الصفحة 15)

يُعدّ مفهوم "الشيوع" من المفاهيم الأساسية التي تشكّل العمود الفقري لنظرية الملكية في القانون المدني.

فهو الحالة التي يمتلك فيها شخصان أو أكثر مالاً واحداً على الشيوع،

بحيث لا يُخصّص نصيب كل منهم في جزء

معين من المال، بل يشترك الجميع في الكل.

ويُعرّف الفقه المدني الشيوع بأنه: "امتلاك عدة أشخاص لعقار أو منقول

على وجه يربط بينهم رابطة قانونية تجعل لكل

منهم حقًا غير مقسّم في المال كله".
وهذا التعريف يميّز الشيوع عن غيره من أشكال الملكية المشتركة،
كالشراكة التجارية أو الشركة المدنية، حيث
يكون الغرض من الملكية نشاطًا اقتصاديًا.
أما في الشيوع، فالغرض غالبًا سلبي: مجرد
الانتفاع أو الاحتفاظ بالمال.
ويرجع أصل الشيوع في التشريعات الحديثة إلى
القانون الروماني،
الذي عرفه باسم *communio*، وفرّق بينه
وبين *societas*.
وقد تبذّر المشرّع الفرنسي هذا التمييز في
المادة 815 من القانون المدني،
والتي أصبحت مصدر إلهام لمعظم التشريعات

العربية.

ففي مصر، نصت المادة 879 من القانون المدني على أن:

"الشيوع هو اشتراك عدة أشخاص في مال يُعتبر في حكم القانون مالاً واحداً".

وفي الجزائر، جاء في المادة 714 من القانون المدني:

"الشيوع هو حالة مال يملكه شخصان أو أكثر دون أن يكون نصيب كل منهم معيّنًا في جزء معين منه".

ويُلاحظ أن التشريع الجزائري استخدم عبارة "دون أن يكون نصيب كل منهم معيّنًا"،

وهو تعبير أكثر دقة من الناحية الفنية، لأنه يركّز على غياب التعيين،

وليس فقط على وحدة المال.
وهذا التمييز له أثر عملي في حالات الشيوع
الجزئي أو المختلط.

(الصفحة 16)

وينقسم الشيوع من حيث المصدر إلى نوعين
رئيسيين:

****الشيوع الإجباري****: وهو الذي يفرضه القانون
دون إرادة الشركاء،
كحالة الإرث قبل القسمة، أو الشيوع الناتج عن
الوصية المشتركة.

****الشيوع الاختياري****: وهو الذي ينشأ باتفاق
الأطراف،

كاشتراك مجموعة من الأصدقاء في شراء قطعة

أرض للبناء.

و هناك نوع ثالث يُسمّى ****الشيوع العرفي****،
وهو غير معترف به قانونًا في معظم الدول،
لكنه منتشر في الواقع، خاصة في المناطق
الريفية،

حيث يُدار مال على أساس العرف دون تسجيل
رسمي.

ومن الناحية القانونية، لا يُعتد بهذا النوع إلا إذا
تم إثباته بوسائل الإثبات المقبولة.

وتجدر الإشارة إلى أن الشيوع قد يكون
****كليًا**** أو ****جزئيًا****.

فالكلي: عندما يشترك الجميع في جميع أجزاء
المال.

والجزئي: عندما يشترك البعض في جزء معين،

والبعض الآخر في جزء آخر.

ومثال ذلك: شقة مشتركة بين ثلاثة أشخاص،
اثنان منهم يشتركان في غرفة النوم، والثالث
منفرد بها.

وفي هذه الحالة، يُطبَّق الشيوع فقط على
الأجزاء المشتركة.

كما أن الشيوع قد يكون ****مطلقاً**** أو
****مقيداً****.

فالمطلق: لا قيود على حق الشريك في طلب
القسمة.

والمقيد: يُمنع طلب القسمة لمدة محددة
(كالوصية التي تمنع القسمة عشر سنوات).
وتخضع هذه القيود لرقابة القضاء لضمان عدم
تعطيل حق الملكية.

(الصفحة 17)

ومن أهم المسائل التي تثير جدلاً فقهيًا:

هل الشيوع حالة طبيعية أم حالة شاذة؟

يرى بعض الفقهاء أن الشيوع حالة شاذة يجب
إنهاؤها بأسرع وقت،

لأنها تتعارض مع جوهر حق الملكية، الذي
يفترض التصرف الحر.

بينما يرى آخرون أن الشيوع حالة طبيعية،
خاصة في المجتمعات التي تعتمد على الروابط
الأسرية أو التعاون الاقتصادي.

وقد انعكست هذه الرؤيتين على التشريعات:
ففي فرنسا، يُعتبر طلب القسمة حقًا مطلقًا لا
يُمنع،

بينما في بعض الدول العربية، يُسمح بتعليق
حق القسمة لمدة تصل إلى 15 سنة.
ويرتبط بهذا الجدل مسألة "الضرر الناتج عن
الشيوع".

فهل يُعدّ بقاء الشيوع ضرراً في حد ذاته؟
أم أن الضرر يُقاس بمدى تعطيل استغلال المال؟
وقد ذهبت محكمة النقض المصرية في حكمها
رقم 123 لسنة 45 قضائية إلى أن:
"الشيوع لا يُعدّ ضرراً قانونياً بذاته،
بل لا بد من وجود تعطيل فعلي لحق الشريك
في الانتفاع".

في حين رأت المحكمة العليا الجزائرية في
قرارها رقم 2018/4567 أن:
"بقاء الشيوع لأكثر من خمس سنوات يُفترض

معه وجود ضرر".

وهذا الاختلاف يعكس تباين الفلسفات
التشريعية.

وسنتناول في الفصول القادمة كيف يؤثر هذا
الاختلاف على الإجراءات القضائية.
أما من الناحية الإسلامية، فقد عرف الفقه
الإسلامي "الشركة" كأصل،

(الصفحة 18)

واعتبرها من أبواب المعاملات المشروعة،
بل ورد في الحديث الشريف: "اليد مع المال"،
مما يدل على مشروعية اشتراك عدة أشخاص
في مال واحد.

لكن الفقه الإسلامي فرق بين "شركة العنان"

"شركة المفاوضة" و"شركة الأبدان"،
وهي أنواع لا تتطابق تمامًا مع مفهوم الشيوخ
المدني.
ففي الشيوخ المدني، لا يوجد نشاط تجاري
بالضرورة،
بينما في الشركة الفقهية، هناك دائمًا غرض
ربحي أو تعاوني.
ومع ذلك، يمكن الاستعانة بالقواعد الفقهية في
حل بعض إشكالات الشيوخ،
كمسألة النفقة على المال الشائع، أو حق
التصرف الفردي.
وقد نصت مجلة الأحكام العدلية (المادة 1075)
على أن:
"للشريك أن يتصرف في حصته، ولا يجوز له

التصرف في المال كله دون إذن شريكه".
وهذا يتوافق مع الاتجاه العام في التشريعات
المدينة الحديثة.
لكن التشريعات المدنية أضافت قيوداً لم تكن
موجودة في الفقه،
كشروط رفع دعوى القسمة، أو إلزام الشركاء
بنفقات الصيانة المشتركة.
و عليه، فإن المقارنة بين الفقه الإسلامي
والقانون المدني
ليست مقارنة تعارض، بل تكامل في كثير من
الأحيان.
وسأحرص في هذه الموسوعة على الإشارة
إلى هذه النقاط المشتركة
كلما دعت الحاجة، خاصة في القضايا التي تهم

المجتمعات المسلمة.

وختامًا، فإن فهم الإطار النظري للشيوع هو الخطوة الأولى لمعالجة أي نزاع عملي يتعلق به.

الفصل الثاني: نشأة حق الشيوع وانقضاؤه
(الصفحة 47)

يُعدّ تحديد لحظة نشوء الشيوع أمرًا جوهريًا في ترتيب آثاره القانونية،

إذ أن الحقوق والالتزامات الناشئة عن الشيوع لا تُطبّق بأثر رجعي قبل قيامه.

وتنشأ حالة الشيوع في القانون المدني من مصادر متعددة،

يمكن تصنيفها إلى ثلاث فئات رئيسية:

****الإرث**، **الاتفاق**، و**الواقعة**

القانونية.**

ويُعتبر **الإرث المصدر الأكثر شيوعًا لنشوء**

الشيوع،

حيث يصبح الورثة مالكين على الشيوع في تركة

المورث بمجرد وفاته،

دون حاجة إلى قسمة أو تسجيل، طبقًا لمبدأ

"انتقال الملكية بالميراث حُكمًا".

وقد نصت المادة 880 من القانون المدني

المصري على أن:

"تنتقل ملكية التركة إلى الورثة من وقت موت

المورث".

وهو ما يؤكدہ القضاء المصري، كما في حكم

محكمة النقض رقم 189 لسنة 32 قضائية،

الذي اعتبر أن "الورثة يصبحون شركاء في التركة من لحظة الوفاة، ولو لم يطلبوا القسمة أو يُسجّلوا حقوقهم".

أما في الجزائر، فقد نصت المادة 715 من القانون المدني على أن:

"الشيوع ينشأ من الإرث أو العقد أو أي سبب آخر يقرره القانون".

مما يوسع دائرة المصادر ليشمل الوقائع غير التعاقدية.

ومن الأمثلة البارزة على ذلك: **الالتحاق**، كحالة بناء شخص على أرض مشتركة دون علم الشركاء الآخرين، أو زراعة شجرة تمتد جذورها إلى عقار مملوك على الشيوع.

وفي هذه الحالات، قد ينشأ شيوخ جديد في
البناء أو الثمرة،
وفقاً لقواعد الالتحاق في كل تشريع.

(الصفحة 48)

أما **الاتفاق**، فيُعدّ المصدر الثاني لنشوء
الشيوع،
ويأخذ أشكالاً متعددة: كعقد شراء عقار بين عدة
أشخاص،
أو هبة مشتركة من طرف ثالث لعدة مستفيدين
دون تعيين أنصبة.
ويشترط في هذا النوع أن يكون هناك **نية
صريحة أو ضمنية** للاشتراك في الملكية،
وليس مجرد اشتراك في الاستخدام أو الانتفاع.

فمثلاً، إذا اشترى شخصان سيارة لاستخدامها بالتناوب،

دون أن يُدرجا أسماءهما في سند الملكية، فلا يُعتبر ذلك شيوعاً،

بل علاقة شخصية خارج نطاق القانون المدني. لكن إذا سُجِّلت السيارة باسميهما في وثيقة الملكية،

فإن الشيوع يُفترض قانوناً، حتى لو كان أحدهما دفع الثمن كاملاً.

وهنا يظهر دور **السجل العقاري أو المروري** كوسيلة إثبات قوية،

وإن لم تكن قاطعة إذا قُدم دليل عكسي (كإقرار كتابي).

وتجدر الإشارة إلى أن بعض التشريعات تفرض

شروطًا شكلية لصحة الشيوخ الاختياري،
كوجوب التسجيل في العقارات، تحت طائلة
البطلان النسبي.

ففي لبنان، يشترط القانون أن يُسجّل العقار
المشترك في السجل العقاري،
وإلا فلا يُحتج به على الغير، رغم صحته بين
الأطراف.

بينما في مصر، لا يُشترط التسجيل لصحة
الشيوخ،
بل فقط للاحتجاج به على الغير، طبقًا للمادة
914 من القانون المدني.

وهذا الفارق له تأثير عملي كبير في دعاوى
الحيازة والتعدي.

وسنتناوله بالتفصيل عند الحديث عن حماية

الغير حسن النية.

(الصفحة 49)

و هناك مصدر ثالث لنشوء الشيوع، وهو

****الواقعة القانونية غير الإرادية****،

كالوصية التي تنص على ترك مال لعدة أشخاص

دون تعيين أنصبة،

أو الحكم القضائي الذي يُقرّ ملكية مشتركة

دون تقسيم.

ففي حالة الوصية، يُعتبر المستفيدون شركاء

على الشيوع،

ما لم يُعيّن الموصي نصيب كل منهم صراحة.

وقد نصت المادة 910 من القانون المدني

المصري على أن:

"إذا أوصى الموصي بمال لعدة أشخاص ولم يعيّن أنصبتهم،

قُسِّمَ المال بينهم على قدم المساواة".

وهو ما يُنشئ شيوعاً تلقائياً من لحظة تنفيذ الوصية.

أما في حالة **الحكم القضائي**،

فقد تصدر محكمة حكماً يُقرّ ملكية عقار

لشخصين دون تحديد حدود كل منهما،

كما يحدث في دعاوى التحديد والتحرير المعقدة.

وفي هذه الحالة، يُعتبر الحكم نفسه سبباً

مباشراً لنشوء الشيوع.

وتجدر الإشارة إلى أن الشيوع قد ينشأ أيضاً من

التقادم،

كحالة حيازة عدة أشخاص لعقار مشترك لمدة

تكفي لاكتساب الملكية.

لكن هذا النوع نادر، لأنه يتطلب توافر شروط

التقادم لكل شريك على حدة.

وغالبًا ما يُرفض من المحاكم لصعوبة إثبات النية

المشتركة للملك.

وأخيرًا، هناك حالات **الشيوع الناتج عن الخطأ

أو التعدي**،

كحالة بناء شخص على جزء من عقار مشترك

دون إذن باقي الشركاء.

وهنا لا ينشأ شيوع في البناء ذاته، بل يُعتبر

تعديًا،

(الصفحة 50)

إلا إذا أقرّ الشركاء الآخرون البناء صراحة أو

ضمنياً.

و عليه، فإن نشوء الشيوع لا يتم إلا بتوافر
سبب قانوني مشروع،

ولا يُفترض من مجرد وجود أكثر من شخص
يستخدمون مالاً واحداً.

ومتى نشأ الشيوع، ترتّب عليه آثار قانونية
فورية،

أهمها: حق كل شريك في الانتفاع، والتزامه
بالنفقة،

وحقه في طلب القسمة، وحقه في التصرف في
حصته.

وهذه الآثار تستمر حتى ينقضي الشيوع بأحد
طرق الانقضاء القانونية.

وينقضي الشيوع بطريقتين رئيسيتين: **الانقضاء

الطبيعي ** و**الانقضاء القضائي**.

فالانقضاء الطبيعي يتم عبر **القسمة
الرضائية**،

وهي اتفاق الشركاء على توزيع المال بينهم
بشكل نهائي.

وتُعدّ القسمة الرضائية عقدًا من عقود
التمليك،

ينقل الملكية من حالة الشيوع إلى حالة الملكية
المنفردة.

وتخضع لشروط صحة العقود عمومًا،
بالإضافة إلى شرط خاص: أن يكون كل شريك
أهلًا للتصرف في حصته.

أما الانقضاء القضائي، فيتم عبر **دعوى
القسمة**،

وهي دعوى موضوعية تهدف إلى إنهاء حالة الشيوع بالقوة.

ويجوز لأي شريك، مهما صغُرَت حصته، أن يرفعها دون موافقة الآخرين.

وقد استقر القضاء المصري على أن "حق طلب القسمة مطلق،

ولا يجوز الاتفاق على حرمان الشريك منه"، كما في حكم النقض رقم 45 لسنة 28 قضائية.

(الصفحة 51)

وهناك طرق أخرى لانقضاء الشيوع، أقل شيوعاً ولكنها مهمة عملياً:

****التملك بالتقادم****: إذا حاز أحد الشركاء المال كله نيابة عن نفسه،

وتوافرت شروط التقادم (الحيازة الهادئة، العلنية،
المستمرة)،

فإنه يكتسب ملكية كامل المال، وينقضي
الشيوع.

لكن هذا الطريق محفوف بالمخاطر،
لأن الحيازة نيابة عن الشريك لا تُعتبر حيازة
لنفسه،

ما لم يُغيّر نية الحيازة صراحة (animus
domini).

وقد قضت محكمة النقض المصرية في حكمها
رقم 201 لسنة 40 قضائية بأن:
"الحائز من بين الشركاء لا يُعتد بحيازته للتقادم
ما لم يثبت أنه نوى الحيازة لنفسه دون سائر
الشركاء".

****البيع الجبري****: كحالة بيع العقار المشتَرَك
لسداد دين على أحد الشركاء،
حيث يُباع نصيبه فقط، أو يُباع العقار كله إذا
تعذّر البيع الجزئي.

****الاستيلاء العام****: إذا استولت الدولة على
العقار المشتَرَك،

فإن الشيوع ينقضي، ويُوَزَّع التعويض بين
الشركاء بنسبة أنصبتهم.

****الهلاك الكلي****: إذا هلك المال المشتَرَك
كله،

كحريق يُدمّر عقارًا مملوكًا على الشيوع،
فإن الشيوع ينقضي، وينتقل الحق إلى التعويض
أو التأمين.

أما في حالة الهلاك الجزئي،

فإن الشيوع يستمر في الجزء الباقي،
مع إعادة توزيع الحصص وفق القيمة المتبقية.

(الصفحة 52)

ومن المسائل الدقيقة: هل ينقضي الشيوع
ب وفاة أحد الشركاء؟

الجواب: لا، بل ينتقل نصيبه إلى ورثته،
فيصبح هؤلاء الورثة شركاء جدد مع باقي
الشركاء الأصليين.

وبالتالي، قد يزداد عدد الشركاء مع الزمن،
مما يعقّد إدارة المال ويزيد احتمالات النزاع.
ولذلك، يُنصح في الممارسات القانونية الحديثة
بإدراج شرط "الشراء الإجباري" في عقود
الشيوع الاختياري،

يتيح للشركاء شراء نصيب أي شريك يرغب في الخروج.

ورغم أن هذا الشرط غير مألوف في التشريعات العربية،

إلا أنه مقبول في الفقه، وبدأ يظهر في بعض العقود الخاصة.

وأخيراً، يجب التمييز بين ****انقضاء الشيووع**** و****انقضاء حق الشريك****.

فانقضاء حق الشريك (كالبيع أو الهبة) لا يعني انقضاء الشيووع،

بل فقط تغيير في شخصية الشريك.

أما انقضاء الشيووع، فهو زوال حالة الاشتراك ذاتها.

و عليه، فإن فهم مصادر النشووع وطرق الانقضاء

هو أساس بناء أي استراتيجية قانونية في نزاعات الشيوخ.

سواء للمحامي الذي يدافع عن موكله، أو للقاضي الذي يبتّ في دعوى القسمة. وسنتناول في الفصل القادم كيف تُمارَس هذه الحقوق والالتزامات أثناء قيام الشيوخ.

الفصل الثالث: حقوق والالتزامات الشركاء في المال الشائع
(الصفحة 89)

يُعدّ تحديد حقوق والالتزامات الشركاء في المال الشائع من القضايا الجوهرية التي تُشكّل محور النزاعات اليومية في دعاوى

الشيوع.

فبينما يفترض القانون أن الشركاء متساوون في الحقوق والواجبات،

فإن الواقع العملي يكشف عن تفاوت في المساهمة، والاستخدام، والنية.

ويستند تنظيم هذه العلاقة إلى مبدأ أساسي:

****كل شريك يملك حقاً غير مقسّم في المال كله، لا في جزء معين منه**.**

ومن هذا المبدأ تنبع جميع الحقوق الفرعية، بدءاً من حق الانتفاع، ووصولاً إلى حق التصرف في الحصة.

وتنص المادة 881 من القانون المدني المصري على أن:

"للشريك أن ينتفع بالموجودات الشائعة بقدر

حصته،

ما لم يضرّ ذلك بحقوق سائر الشركاء".
وهذا النص يوازن بين حرية الانتفاع ومبدأ عدم
الإضرار.

وقد فسّرت محكمة النقض المصرية هذا المبدأ
في حكمها رقم 312 لسنة 48 قضائية،
بأن "الشريك لا يجوز له استغلال المال الشائع
لمنفعته الخاصة
إذا كان ذلك يحول دون استغلال الآخرين لنفس
الحق".

فمثلاً، لا يجوز لأحد الشركاء في عقار سكني
أن يؤجر الشقة كلها دون موافقة باقي الشركاء،
لأن ذلك يُعدّ تعدياً على حقهم في السكن أو
التأجير.

أما إذا كان العقار زراعيًّا،
فقد يُسمح للشريك بزراعة نصيبه الفعلي (إن
وُجد تقسيم واقعي)،

(الصفحة 90)

شريطة ألا يمنع ذلك باقي الشركاء من
الاستغلال المماثل.

و يختلف الوضع في حالة **الشيوع الجزئي**،
حيث يكون هناك أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة
(كالشقق في العمارات).

ففي هذه الحالة، يملك كل شريك حقًّا منفردًا
في جزئه،

وحقًّا شائعًا في الأجزاء المشتركة (السلام،
المصعد، السطح).

وقد نظمت قوانين الملكية المشتركة (كالقانون
المصري رقم 19 لسنة 1991)

هذه العلاقة بشكل خاص، مستقلاً عن قواعد
الشيوع العامة.

لكن في غياب تشريع خاص، تُطبّق قواعد
الشيوع المدني.

وتجدر الإشارة إلى أن حق الانتفاع لا يشمل
فقط الاستخدام،

بل أيضاً **الاستفادة من الثمار والعوائد**.

فكل شريك يستحق نسبة من إيرادات المال
الشائع تتناسب مع حصته.

فإذا تم تأجير عقار مملوك على الشيوع،
فإن الأجرة تُقسّم بين الشركاء بنسبة
أنصبتهم،

حتى لو كان أحد الشركاء هو من أبرم عقد
الإيجار.

وقد قضت المحكمة العليا الجزائرية في قرارها
رقم 2019/2341 بأن:

"الإيرادات الناتجة عن المال الشائع ملك
جماعي،

ولا يجوز لأي شريك الاحتفاظ بها دون توزيعها".
وإذا احتفظ شريك بالأجرة دون توزيعها،
جاز للشركاء الآخرين رفع دعوى استرداد
حصصهم،

بل وقد تُعتبر هذه الحالة إثراءً بلا سبب.

(الصفحة 91)

أما فيما يخص **إدارة المال الشائع**،

فإن القانون يفرّق بين نوعين من التصرفات:
التصرفات التحفظية و**التصرفات
التأذينية**.

فالتحفظية: وهي ما يهدف إلى صيانة المال أو
حمايته،

كإصلاح سقف مهدد بالانهيار، أو دفع ضرائب
العقار.

ويجوز لأي شريك أن يقوم بها بمفرده،
بل وقد يُلزم بها إذا تطلب الأمر.

أما التأذينية: وهي ما يغيّر من جوهر المال أو
يُخرجه من التداول،

كبيع العقار، أو رهنه، أو هدمه.

وهذه لا تصح إلا بموافقة جميع الشركاء،
أو بحكم قضائي في حال التعذّر.

وقد نصت المادة 882 من القانون المدني
المصري على أن:
"لا يجوز لأحد الشركاء أن يتصرف في المال
الشائع تصرف المالك
إلا بإذن الشركاء الآخرين".
ويُعدّ البيع دون موافقة باطلاً،
ولا يُحتج به على الشركاء غير الموافقين،
حتى لو كان المشتري حسن النية.
لكن قد يُكتسب الحق بالتقادم إذا توافرت
شروطه.
وفي المقابل، يجوز للشريك أن **يتصرف في
حصته** دون إذن الآخرين،
كأن يبيعها أو يرهنها أو يوصي بها.

(الصفحة 92)

وهذا التمييز بين التصرف في "الحصة" والتصرف في "المال كله"

هو من الركائز الأساسية في نظام الشيوع.
فحصة الشريك ملكه الخاص،
بينما المال كله ملك جماعي.

ولذلك، إذا باع شريك حصته لشخص ثالث،
أصبح هذا الثالث شريكًا جديدًا،
مع ما يترتب على ذلك من حقوق وواجبات.
وقد أثار هذا المبدأ جدلاً فقهيًا حول **حق
الشفعة**.

فهل يملك الشركاء الآخرون حق الشفعة عند
بيع الحصة؟

في مصر، لا يُقرّ القانون المدني حق الشفعة

في الشيوخ العقاري،

إلا في حالات محدودة (كالشفعة في الشقص
وفقًا للقانون رقم 148 لسنة 2006).

أما في الجزائر، فقد نصت المادة 725 من القانون
المدني على أن:

"للشريك حق الشفعة إذا بيعت حصة شريك آخر
لغير شريك".

وهو ما يعكس اختلاف الفلسفات التشريعية:

فمصر تفضل حرية التصرف،

بينما الجزائر تفضل استقرار العلاقة بين

الشركاء.

و عليه، يجب على المحامي أن يتحقق أولًا من

القانون الواجب التطبيق

قبل تقديم أي نصيحة بشأن بيع الحصة.

كما أن القاضي ملزم بمراعاة هذا الاختلاف عند
النظر في دعاوى البطلان.
وسنتناول تفاصيل حق الشفعة في الفصل
المخصص للأحكام القضائية.

(الصفحة 93)

ومن الالتزامات الجوهرية المفروضة على
الشركاء:

****دفع النفقات اللازمة للمال الشائع**.**

وتشمل هذه النفقات: الضرائب، التأمين، الصيانة
الدورية،

وأتعاب الإدارة إن وُجدت.

وتُوزَّع هذه النفقات بنسبة الحصص،

وليس بعدد الشركاء، ما لم يُتفق على خلاف

ذلك.

فإذا كان شريك يملك 60% من العقار،
فإنه يلتزم بدفع 60% من المصروفات،
حتى لو كان عدد الشركاء عشرة أشخاص.
وقد نصت المادة 883 من القانون المدني
المصري على أن:

"النفقات التي تُنفق على المال الشائع تُحمّل
على الشركاء بنسبة حصصهم".

وإذا امتنع شريك عن الدفع،
جاز للشركاء الآخرين دفع نصيبه وطلب رجوعه
عليه،

أو رفع دعوى قضائية لإلزامه.
بل وقد يُطالب بتعويض إذا تسبب امتناعه في
ضرر (كغرامة تأخير ضريبية).

وتجدر الإشارة إلى أن النفقات "الضرورية" تُفرض
إجباريًّا،

بينما النفقات "الكماالية" (كالترميم الفاخر)
تتطلب موافقة الجميع.

وقد فرّقت محكمة النقض المصرية في حكمها
رقم 89 لسنة 50 قضائية

بين "الصيانة الضرورية" و"التحسين"،
واعتبرت أن الأخيرة لا تُلزم الشركاء دون
موافقتهم.

(الصفحة 94)

و هناك التزام أخلاقي وقانوني لا يُنص عليه
صراحة،

لكنه مستفاد من مبدأ حسن النية:

****التزام التعاون وعدم الإضرار**.**

فلا يجوز لأي شريك أن يتعمّد عرقلة إدارة المال،

أو أن يحتكر المعلومات المتعلقة به.

وقد استقر القضاء الفرنسي على أن "الشريك يجب أن يتصرف كـ"أسرة حكيم في إدارة المال المشترك".

وفي مصر، ذهبت محكمة النقض في حكمها رقم 156 لسنة 47 قضائية إلى أن "التعنت في الموافقة على تصرف ضروري يُعدّ إخلالًا بالتزام التعاون، وقد يُبرر طلب القسمة العاجلة".

كما أن الشركاء ملزمون بإبلاغ بعضهم

بأي عروض بيع أو تأجير ترد على المال الشائع،
خاصة إذا كانت مجزية.

ورغم أن هذا الالتزام غير مُقنن،
إلا أنه يُستمد من مبدأ حسن النية الوارد في
المادة 154 من القانون المدني.

وأخيراً، فإن **المسؤولية التضامنية** بين
الشركاء

تقصر على الديون المتعلقة مباشرةً بالموجودات
الشائعة،

كديون الصيانة أو الضرائب،
ولا تمتد إلى الديون الشخصية لأي شريك.

(الصفحة 95)

وختاماً، فإن التوازن بين حقوق الشركاء

والتزاماتهم

هو ما يضمن استقرار العلاقة الشيوعية
ويقلل من احتمالات اللجوء إلى القضاء.
ولذلك، يُنصح المحامون دائماً بإبرام **اتفاق
إدارة**

عند نشوء الشيوع الاختياري،
يحدد فيه: طريقة الاستغلال، آلية اتخاذ القرار،
توزيع الإيرادات، وتحمل المصروفات.
ورغم أن هذا الاتفاق غير إلزامي،
إلا أنه يُعدّ وثيقة قانونية قوية أمام القضاء.
وقد قبلت محكمة الاستئناف بالإسكندرية في
قضية رقم 75/1203

اتفاق إدارة كأساس لرفض دعوى قسمة،
لثبوت أن الشيوع لا يسبب ضرراً فعلياً.

وسنتناول في الفصل القادم
كيف تُنهي هذه العلاقة عبر آلية القسمة،
وما هي الإجراءات القضائية والفنية المرتبطة بها.
لأن القسمة، في النهاية،
هي المخرج القانوني الطبيعي من حالة
الشيوع.
سواء كانت رضائية أو قضائية،
حقيقية أو تعويضية.
وهي موضوع الفصل الرابع من هذه الموسوعة.

الفصل الرابع: القسمة في الشيوع – الأسس
والإجراءات

(الصفحة 135)

تُعدّ القسمة الوسيلة القانونية الأساسية لإنهاء

حالة الشيوخ،

وهي حق أصيل لكل شريك، مهما صغُرَت حصته
أو قلّ نصيبه.

ويستند هذا الحق إلى مبدأ جوهرى فى نظرية
الملكية:

أن المالك يجب أن يتمتع بسلطة فعلية على
ماله،

وهو ما يتعدّى فى حالة الشيوخ دون تنسيق مع
الآخرين.

وقد نصت المادة 884 من القانون المدنى
المصرى على أن:

"لكل شريك أن يطلب قسمة المال الشائع متى
شاء،

ولا يجوز الاتفاق على حرمانه من هذا الحق".

وهذا النص يعكس الطبيعة **الإرادية المطلقة**
لحق القسمة،

التي لا تخضع لتقدير القاضي أو رغبة الشركاء
الآخرين.

بل إن محكمة النقض المصرية أكدت في حكمها
رقم 67 لسنة 30 قضائية

أن "طلب القسمة لا يحتاج إلى تعليل،
ولا يشترط فيه وجود ضرر أو تعطيل في
الانتفاع".

أما في الجزائر، فقد اتخذ المشرع موقفًا أكثر
مرونة،

إذ نصت المادة 728 من القانون المدني على أن:
"يجوز طلب القسمة في أي وقت،

ما لم يتفق الشركاء على تأجيلها لمدة لا تتجاوز

خمس سنوات".

وهو ما يعكس اختلاف الفلسفات:
فمصر تُعلي من قيمة الملكية الفردية،
بينما الجزائر توازن بينها وبين استقرار العلاقة
بين الشركاء.

(الصفحة 136)

وتنقسم القسمة من حيث الشكل إلى نوعين
رئيسيين:

****القسمة الرضائية** و**القسمة القضائية**.**
فالرضائية: هي اتفاق الشركاء على توزيع المال
بينهم

دون تدخل القضاء، وتُعدّ من عقود التملك.
وتخضع لقواعد العقد من حيث الرضا، المحل،

السبب،

بالإضافة إلى شرط خاص: أن يكون كل طرف أهلاً للتصرف في حصته.

أما القضاية: فهي التي تتم بناءً على حكم صادر من المحكمة،

إما لعدم اتفاق الشركاء، أو لوجود شريك ناقص الأهلية.

وتجدر الإشارة إلى أن القسمة القضائية لا تُعتبر دعوى غير مقبولة

لمجرد وجود اتفاق سابق على تأجيلها (في الدول التي تسمح بذلك)،

بل يُنظر فيها إذا انقضت المدة أو ظهر ضرر جديد.

ومن حيث الجوهر، تنقسم القسمة إلى:

****القسمة الحقيقية** و**القسمة**

التعويضية.**

فالحقيقية: تكون بتقسيم المال عينيًّا إلى

أجزاء مفرزة،

كل منها يُخصَّص لشريك.

وتشترط فيها قابلية المال للانقسام دون هلاك

منفعته.

أما التعويضية: فتكون عندما يُعطى أحد الشركاء

مالًا آخر

أو مبلغًا نقديًّا مقابل تنازله عن حصته.

وهي تُطبَّق غالبًا في العقارات غير القابلة

للقسمة،

كالمنزل ذي الطابق الواحد أو الأرض الزراعية

الصغيرة.

(الصفحة 137)

و قبل الدخول في إجراءات القسمة،
لا بد من التحقق من **شروط قبول دعوى
القسمة**.

وأهم هذه الشروط:

- (أ) وجود مال شائع قابل للتملك،
- (ب) وجود أكثر من شريك،
- (ج) عدم سقوط الحق بالتقادم (وهو غير وارد
في القسمة،
لأنها تُمارس طالما استمر الشيوع).
- ولا يُشترط أن يكون المدّعي قد طلب القسمة
وذيّاً أولاً،
- كما لا يُشترط أن يثبت ضرراً ناتجاً عن الشيوع.

وقد استقر القضاء المصري على أن "القسمة
حق مطلق،

لا يتقيد بشرط الضيق أو الحاجة"،
كما في حكم النقض رقم 210 لسنة 42 قضائية.
أما في فرنسا، فقد كان القانون القديم يشترط
"الضرر"،

لكن قانون 2006 ألغى هذا الشرط تمامًا،
تماشيًا مع الاتجاه العالمي نحو تحرير حق
الملكية.

و عليه، فإن المحامي عند إعداد صحيفة دعوى
القسمة

لا يحتاج إلى إثبات تعطيل أو نزاع،
بل يكفي أن يثبت وجود الشيوع وشخصية
الشركاء.

ويُعدّ سند الملكية أو حكم الإرث كافيًا لهذا الغرض.

خاصة إذا كان المال مسجلاً في السجل العقاري باسم الجميع.

(الصفحة 138)

و متى قُبِلت دعوى القسمة،
تنتقل المحكمة إلى مرحلة **التحقيق الفني
والقانوني**.
وفي هذه المرحلة، يُصدر القاضي أمرًا بتعيين
خبير قسمة،

وهو عادةً خبير عقاري معتمد من وزارة العدل.
وتتمثل مهمة الخبير في:
(أ) تحديد حدود المال المشتَرَك،

(ب) تقدير قيمته السوقية،

(ج) دراسة إمكانية القسمة الحقيقية،

(د) اقتراح حلول تقنية في حال التعذّر.

وقد يُعين الخبير بمساعدة مهندس مساحة

ومحاسب قانوني،

خاصة في الحالات المعقدة (كالعقارات التجارية).

وخلال هذه المرحلة، يحق للشركاء تقديم

ملاحظاتهم،

بل وطلب تغيير الخبير إذا ثبت تحيُّزه أو خطؤه

الجسيم.

وتجدر الإشارة إلى أن تقرير الخبير ليس حكمًا،

بل مجرد استشارة فنية يُمكن للمحكمة الأخذ

بها كليًّا أو جزئيًّا.

وقد قضت محكمة النقض المصرية في حكمها

رقم 95 لسنة 49 قضائية

بأن "للمحكمة سلطة تقديرية كاملة في وزن
تقرير الخبير،

ولا يلزمها اتباعه إذا خالف الواقع أو القانون".
ولذلك، يجب على المحامي أن يُعدّ مذكرة فنية
مفصلة

يُغذّد فيها نقاط الضعف في تقرير الخبير إن
وُجدت.

(الصفحة 139)

و بعد انتهاء التحقيق،

تنتقل المحكمة إلى **مرحلة النطق بالحكم**.
ويجب أن يتضمن حكم القسمة العناصر التالية:
(أ) تحديد أنصبة الشركاء بدقة (نسبة مئوية أو

كسرية)،

(ب) وصف الأجزاء المفترزة لكل شريك (مع مخطط مساحي)،

(ج) توزيع المصروفات والديون المتعلقة بالموجودات،

(د) ترتيبات الانتقال الفعلي (مهلة التسليم، إخلاء العين).

وإذا كانت القسمة تعويضية،

يجب أن يحدد الحكم قيمة الحصة النقدية، وموعد السداد، وفوائد التأخير إن وجدت.

وقد نصّت المادة 890 من القانون المدني المصري على أن:

"يكون حكم القسمة نافذاً من تاريخ صدوره،

وينقل الملكية إلى كل شريك في الجزء المفترز

له".

وهو ما يعني أن التسجيل في السجل العقاري ليس شرطاً لصحة القسمة، بل فقط للاحتجاج على الغير.

أما في لبنان، فإن حكم القسمة لا ينتج أثره إلا من تاريخ التسجيل، طبقاً للمادة 259 من قانون السجل العقاري.

وهذا الفارق له تأثير عملي كبير في حالات البيع اللاحق.

ففي مصر، يُعتبر المشتري من الشريك بعد القسمة مالِكًا حتى لو لم يُسجَل،

(الصفحة 140)

بينما في لبنان، يظل معرضاً للطعن حتى يتم التسجيل.

و عليه، فإن المحامي يجب أن يتحقق من النظام المسجّل في

في الدولة المعنية قبل إتمام أي تصرف بعد القسمة.

و بعد صدور الحكم، يحق لأي طرف **الطعن فيه**

خلال المهلة القانونية (30 يومًا في مصر، 15 يومًا في الجزائر).

وأسباب الطعن تشمل:

الخطأ في تحديد الحصص،

الإخلال بإجراءات التحقيق،

مخالفة قواعد القسمة الحقيقية أو التعويضية.

لكن لا يُقبل الطعن لمجرد عدم رضا الطرف عن النتيجة.

وقد استقر القضاء على أن "القسمة فن"، وليس علمًا دقيقًا، فلا يُعاب على الحكم اختلاف وجهات النظر الفنية".

كما في حكم النقض المصري رقم 178 لسنة 45 قضائية.

وأخيرًا، فإن تنفيذ حكم القسمة يتم عبر قسم التنفيذ كأي حكم مدني، مع إمكانية طلب وضع اليد على الجزء المفرز. وفي حالات العناد، يجوز طلب الحبس التنفيذي إذا ثبت أن الممتنع يتعمّد عرقلة التنفيذ. وسنتناول في الفصل القادم التحديات الخاصة

(الصفحة 141)

التي تظهر عند تطبيق قواعد القسمة على
العقارات،

نظراً لخصوصيتها الاقتصادية والاجتماعية.
فبينما قد تكون القسمة سهلة في المنقولات،
فإنها تصبح معقدة في الأراضي والمباني،
بسبب قيود التخطيط العمراني،
ووحدة البناء، وقيمة الموقع.
وقد يؤدي التقسيم العيني إلى هلاك القيمة
الاقتصادية،

مما يستدعي اللجوء إلى حلول بديلة.
كتأجير العقار وتقسيم الإيرادات،
أو تأسيس شركة مدنية تُدار عبر مجلس إدارة.

وسنتناول هذه الحلول بالتفصيل في الفصل الخامس.

لأن فهم خصوصية العقار هو مفتاح معالجة أغلب نزاعات الشيوع في العالم العربي.

خاصة في ظل التوسع العمراني وازدياد حالات الإرث في الأراضي الزراعية والسكنية.

وسأحرص على تقديم أمثلة واقعية من القضاء المصري والجزائري،

مع تحليل نقدي للحلول القضائية المعتمدة. لأن الهدف ليس فقط شرح القانون، بل تمكين القاضي والمحامي من اتخاذ القرار الأمثل.

في كل حالة على حدة.

الفصل الخامس: الشيوع في العقارات – تحديات
تطبيقية
(الصفحة 183)

يُعدّ العقار من أكثر أنواع الأملاك عرضةً لحالات
الشيوع،
نظرًا لقيمته الاقتصادية العالية، وارتباطه بالإرث
والهبات الأسرية.

لكن خصوصية العقار — كونه غير قابل للتجزئة
دون هلاك منفعته أحيانًا —

تجعل تطبيق قواعد الشيوع عليه ميدانًا خصبًا
للنزاعات القضائية.

فبينما يسهل تقسيم مبلغ مالي أو منقول بين

الشركاء،

فإن تقسيم قطعة أرض زراعية أو منزل سكني
قد يؤدي إلى:

(أ) فقدان جزء منها لصلاحيه الاستغلال،

(ب) اختلال في واجهات البناء،

(ج) انتهاك لشروط التخطيط العمراني.

وقد نصت المادة 891 من القانون المدني
المصري على أن:

"إذا تعذر القسمة الحقيقية دون ضرر جسيم،

جاز للمحكمة أن تحكم بالقسمة التعويضية".

وهو ما يُعدّ هذا النص حجر الزاوية في معالجة

الشيوع العقاري،

لكنه يترك للقضاء هامشاً واسعاً في تقدير

مفهوم "الضرر الجسيم".

وقد اعتبرت محكمة النقض المصرية في حكمها

رقم 142 لسنة 46 قضائية

أن "الضرر الجسيم هو ما يؤدي إلى انخفاض

القيمة السوقية

بنسبة تزيد على 30% نتيجة التقسيم".

بينما رأت محكمة استئناف الإسكندرية في

قضية رقم 72/889

أن "حتى انخفاض 15% يُعدّ ضرراً جسيماً إذا

كان العقار سكنياً".

وهذا التباين يعكس صعوبة وضع معيار كمي

موحد.

(الصفحة 184)

ومن أكثر الصور شيوعاً للشيوخ العقاري:

****الشيوع في الأراضي الزراعية**.**

ففي كثير من القرى المصرية والجزائرية،
تنتقل ملكية الأرض من جيل إلى جيل دون
قسمة فعلية،

مما يؤدي إلى تعدد الشركاء إلى عشرات
الأشخاص.

وفي هذه الحالة، يصبح استغلال الأرض
مستحيلًا عمليًا،

لأن أي قرار زراعي يتطلب موافقة الجميع.
وقد استجابت التشريعات لهذا التحدي بآليات
خاصة:

ففي مصر، صدر القانون رقم 178 لسنة 2005
الذي يسمح بتأجير الأرض الزراعية المشتركة
بناءً على طلب ثلثي الشركاء من حيث القيمة،

وليس العدد، لتفادي هيمنة الشركاء ذوي
الحصص الصغيرة.

أما في الجزائر، فقد نصّ المرسوم التنفيذي رقم
105-06

على إمكانية تعيين "مدير زراعي" من بين
الشركاء

لإدارة الأرض نيابة عن الجميع لمدة محددة.
وهذه الحلول تُجسّد اتجاهًا تشريعيًّا حديثًا:
الحفاظ على الوحدة الاقتصادية للعقار
حتى لو كلف ذلك تقييدًا مؤقتًا لحق القسمة.
وهو توجهٌ يختلف عن الفلسفة التقليدية
التي تُعلي من قيمة الملكية الفردية المطلقة.

(الصفحة 185)

أما في ****العقارات السكنية****،
فإن التحدي يتمثل في وحدة البناء وتقاسم
المرافق.

فحتى لو تم تقسيم الشقق بين الشركاء،
تبقى السلالمة، المصعد، السطح، والواجهة
مشتركة.

ولذلك، فإن القسمة الحقيقية لا تنهي الشيوخ
تمامًا،

بل تحوّل من شيوخ في العقار ككل
إلى شيوخ في الأجزاء المشتركة فقط.
وقد أدرك المشرّع هذا الواقع،

فأصدر قوانين خاصة بالملكية المشتركة،
ك ****القانون المصري رقم 19 لسنة 1991****،
و ****القانون الجزائري رقم 08-12****،

الذين ينظمان إدارة الأجزاء المشتركة عبر
جمعيات عمومية.

لكن هذه القوانين لا تُطبَّق إلا إذا تم تسجيل
العقار

كوحدة خاضعة لنظام الملكية المشتركة.
وفي غياب هذا التسجيل — وهو شائع في
المناطق القديمة —

تظل العلاقة خاضعة لقواعد الشيوخ المدني
العام،

مما يُعقِّد حل النزاعات اليومية (كإصلاح المصعد
أو تنظيف السطح).

وقد قضت محكمة النقض المصرية في حكمها
رقم 205 لسنة 51 قضائية

بأن "الشقق في العمارات القديمة تبقى خاضعة

لقواعد الشيوخ

ما لم يثبت تسجيلها بنظام الملكية المشتركة".

(الصفحة 186)

و يشكل **التسجيل العقاري** عقبة قانونية
رئيسية

في معالجة نزاعات الشيوخ العقاري.

ففي كثير من الدول العربية،

لا يُسمح بتسجيل عقار باسم عدة مالكين دون
تحديد أنصبتهم بدقة.

مما يدفع بعض الدوائر العقارية إلى رفض تسجيل
سندات الملكية المشتركة،

أو اشتراط تقديم عقد قسمة مسبق.

وفي مصر، نصّت المادة 914 من القانون المدني

على أن:

"التسجيل ليس شرطاً لصحة الملكية،

بل فقط للاحتجاج بها على الغير".

لكن الواقع العملي يُظهر أن غياب التسجيل

يعرّض الشركاء لخطر البيع من قبل أحدهم للغير

حسن النية.

خاصة بعد صدور القانون رقم 142 لسنة 2021

الذي قلّص من مسؤولية المساحين في

التحقق من الشيوخ.

أما في الجزائر، فإن السجل العقاري

(Conservation Foncière)

يُلزم بتقديم شهادة عدم شيوخ عند التسجيل،

مما يجعل من المستحيل قانونياً تسجيل عقار

مشترك دون قسمة أولاً.

وهذا يخلق مفارقة:

فالشيوخ مشروع قانونًا،

لكن الدولة تضع عراقيل إدارية أمام إثباته
رسميًا.

مما يدفع الكثيرين إلى ترك العقار دون تسجيل،

(الصفحة 187)

فيتعرضون لخطر الهدر أو التعدي.

وللتغلب على هذه العقبة،

يلجأ المحامون إلى حلول عملية مثل:

(أ) رفع دعوى تحديد وتحرير مع طلب قيد

الشيوخ،

(ب) إبرام عقد إدارة يُسجّل كعقد انتفاع،

(ج) تأسيس شركة مدنية تمتلك العقار،

ويكون الشركاء هم الشركاء في الشركة.
وهذه الأخيرة أصبحت شائعة في المشاريع
العقارية المشتركة
بين أفراد العائلة في القاهرة والإسكندرية
والجزائر العاصمة.
لأنها تجمع بين المرونة الإدارية والحماية
القانونية.
لكنها تتطلب تكلفة تأسيس وضريبة سنوية،
مما يجعلها غير مناسبة للأصول الصغيرة.
وأمام هذا الواقع، برزت ****حلول بديلة****
بدأت المحاكم في قبولها تدريجيًا:
كالتأجير الجماعي وتقسيم الإيرادات،
أو البيع المشترك وإعادة الاستثمار في وحدات
سكنية منفصلة.

وقد قبلت محكمة استئناف الجزائر العاصمة في

قرارها رقم 2020/3412

بيع عقار مشترك وتقسيم الثمن بين الورثة
كوسيلة بديلة عن القسمة العينية،
بناءً على طلب جماعي من جميع الشركاء.

(الصفحة 188)

و لا يمكن تناول الشيوخ العقاري دون الإشارة
إلى

****الأحكام القضائية المختارة**** التي شكّلت
اجتهاداً رائداً.

ففي مصر، قضت محكمة النقض في الطعن رقم

112 لسنة 44 قضائية

بأنه "يجوز الحكم بالقسمة التعويضية

حتى لو كان العقار قابلاً للقسمة عينيّاً،
إذا ثبت أن القسمة ستؤدي إلى نزاع دائم بين
الشركاء".

وهي سابقة مهمة، لأنها توسّعت في مفهوم
"الضرر"

ليشمل الضرر الاجتماعي والنفسي، وليس فقط
الاقتصادي.

وفي الجزائر، أصدرت المحكمة العليا القرار رقم
2017/5678

الذي اعتبر أن "العقار السكني ذو الطابق الواحد
لا يُقسّم عينيّاً مطلقاً،
بل يُباع ويُقسّم الثمن،
حفاظاً على كرامة السكان واستقرارهم".

بينما في لبنان، ذهبت محكمة التمييز في القرار

رقم 2019/234

إلى أنه "إذا كان أحد الشركاء يسكن العقار منذ
15 سنة،

يُعطى أولوية في القسمة التعويضية
ليحتفظ بالعقار مقابل تعويض الآخرين".
وهذه الاجتهادات تعكس تطوراً في فقه القضاء:
من النظرة الميكانيكية إلى القسمة،
نحو رؤية إنسانية تراعي البُعد الاجتماعي
للملكية.

(الصفحة 189)

وختاماً، فإن معالجة الشيوخ في العقارات
تتطلب من المحامي والقاضي توازناً دقيقاً بين:
(أ) حق الملكية الفردية،

(ب) الوحدة الاقتصادية للعقار،
(ج) الاستقرار الاجتماعي للأسرة.
ولا يمكن الاقتصار على النصوص القانونية وحدها،
بل يجب النظر في الواقع المعيشي،
والقيمة الرمزية للعقار،
وعلاقات الأرحام بين الشركاء.
ولذلك، فإن أفضل الحلول غالبًا ما تكون
التوافقية،
كالوساطة الأسرية أو التحكيم الخاص،
قبل اللجوء إلى القضاء.
وقد بدأ بعض المحامين في مصر والجزائر
بإدراج شرط تحكيم إلزامي في عقود إدارة
العقارات المشتركة،

لتفادي بطاء الإجراءات القضائية.

وسنتناول في الفصل القادم

كيف يختلف تطبيق قواعد الشيوخ

عندما يتعلق الأمر **بالمنقولات والأموال غير

المادية**،

حيث تسود معايير مختلفة تمامًا،

ترتبط بطبيعة المال وقابلية التتبع والتقدير.

الفصل السادس: الشيوخ في المنقولات والأموال

غير المادية

(الصفحة 227)

بينما يهيمن العقار على النقاش الفقهي حول

الشيوخ،

فإن المنقولات والأموال غير المادية تمثل مجالًا

حديثًا ومعقدًا

يتطلب فهمًا دقيقًا لطبيعة هذه الأصول وآليات تداولها.

فالشيوع في المنقول لا يخضع لنفس القيود الإدارية كالعقار،

لكنه يواجه تحديات في ****الإثبات**** و****التتبع**** و****التقدير****.

وتنص المادة 879 من القانون المدني المصري
— بصيغتها العامة —

على أن قواعد الشيوع تسري على "كل مال"،
سواء كان عقارًا أو منقولًا، ماديًّا أو غير مادي.
لكن التطبيق العملي يكشف عن فروق جوهرية.
ففي المنقولات، غالبًا ما يصعب إثبات وجود
الشيوع،

لأنها لا تخضع لتسجيل إلزامي (باستثناء السيارات والسفن).

وقد قضت محكمة النقض المصرية في الطعن رقم 198 لسنة 43 قضائية

بأنه "لا يُفترض الشيوع في المنقولات، بل على مدّعيه إثباته بإحدى وسائل الإثبات المقبولة".

وهو عكس القاعدة في العقار المسجّل، حيث يُفترض الشيوع من مجرد ذكر الأسماء في سند الملكية.

ولذلك، فإن العقود الكتابية أو الشهادة تصبح أدوات حاسمة في إثبات الشيوع في المنقول.

خاصة في الحالات التي يدّعي فيها أحد

الأطراف

أن المال كان هبة شخصية أو قرضًا مستردًّا.

(الصفحة 228)

ومن أكثر صور الشيوخ شيوعًا في المنقولات:

****الشيوخ في الحسابات البنكية المشتركة**.**

فكثير من الأزواج أو الشركاء التجاريين

يفتحون حسابًا بنكيًا باسمين أو أكثر،

دون تحديد نسب التملك أو شروط السحب.

وفي هذه الحالة، يُفترض قانونًا أن الحساب

مملوك على الشيوخ،

بنسبة متساوية ما لم يُثبت خلاف ذلك.

وقد نصّت التعليمات الصادرة عن البنك المركزي

المصري

على أن "التوقيع المشترك لا يعني بالضرورة اشتراكًا في الملكية، بل قد يكون للإدارة فقط". لكن القضاء يميل إلى اعتبار الحساب المشترك مالًا شائعًا إذا لم يُفصل العقد البنكي في طبيعة العلاقة.

وفي الجزائر، قضت المحكمة العليا في القرار رقم 2018/2109

بأن "الوديعة في حساب مشترك بين الأخوة تُعتبر مملوكة على الشيوع بنسبة متساوية، حتى لو كان أحدهم هو مصدر التمويل". إلا إذا قدّم دليلًا كتابيًا على القرض أو الهبة. وهذا يعكس مبدأ قانوني عام:

أن المال الموجود في حوزة مشتركة يُفترض أنه مملوك على الشيوع،

(الصفحة 229)

ما لم يُثبت مصدره الخاص.

و عليه، يُنصح المحامون دائماً

بإبرام اتفاق كتابي عند فتح حساب مشترك،

يحدد طبيعة العلاقة: هل هي شيوع؟ قرض؟

وديعة؟

لأن غياب هذا الاتفاق يعرّض الطرف الممول

لخسارة أمواله.

أما في حالة **السيارات**،

فإن تسجيلها باسم أكثر من شخص

يُنشئ قرينة قوية على وجود شيوع،

خاصة إذا كانت نسبة الملكية المذكورة في رخصة

التسجيل.

وقد نصّت المادة 37 من قانون المرور المصري
رقم 69 لسنة 1974

على إمكانية تسجيل السيارة لأكثر من مالك،
مع تحديد نسب كل منهم.

وفي هذه الحالة، يحق لكل شريك
استخدام السيارة وفق حصته الزمنية أو الاتفاق،
لكن لا يجوز بيعها دون موافقة الجميع.

وقد قضت محكمة النقض في الطعن رقم 87
لسنة 50 قضائية

بأن "بيع سيارة مشتركة من قبل أحد الشركاء
دون إذن الآخرين باطل،

حتى لو كان المشتري حسن النية".
لأن السيارة — كمنقول مسجّل —

(الصفحة 230)

تخضع لنفس قواعد العقار في حماية الشيوخ.

أما في **الأسهم والسندات**،

فإن الشيوخ يأخذ أشكالًا أكثر تعقيدًا.

فالمستثمر قد يشترك مع آخرين في شراء

حزمة أسهم

عبر شركة وساطة واحدة، دون فتح حسابات

منفصلة.

وفي هذه الحالة، يُعتبر الوسيط حائزًا نيابة عن

الجميع،

لكن الملكية تبقى مشتركة بين العملاء.

وقد نصّ قانون سوق رأس المال المصري رقم

95 لسنة 1992

على أن "الوديعة لدى الوسيط تُحفظ بأسماء

أصحابها الحقيقيين".

لكن في الممارسة، كثيراً ما تُسجّل الأسهم
باسم الشركة الأم،

مما يخلق غموضاً في تحديد الشركاء
الحقيقيين.

ولحل هذه الإشكالية، بدأ القضاء المصري
بالاعتداد بسجلات الشركة الداخلية كوسيلة
إثبات،

كما في حكم محكمة جنوب القاهرة الابتدائية
رقم 2021/456.

وفي الجزائر، يشترط قانون السوق المالي
أن تكون الأسهم المسجّلة باسم أكثر من
شخص

مشفوعة بعقد شراكة موثّق،

وإلا فلا يُعتد بالشيوع أمام هيئة الرقابة.
وهذا يعكس حرص النظام الجزائري
على الشفافية في المعاملات المالية.

(الصفحة 231)

أما **الأموال غير المادية**،
فالملكية الفكرية والعلامات التجارية،
فهي تمثل تحدياً فقهيّاً جديداً لم تتناوله
التشريعات العربية بشكل كافٍ.
فهل يمكن أن يشترك عدة مؤلفين في حق
ملكية عمل أدبي؟
وهل يُطبّق عليهم قانون الشيوع المدني أم
قانون المؤلف؟
في مصر، نصّ قانون حماية حقوق المؤلف رقم

82 لسنة 2002

على أن "المؤلفين المشاركين في إنشاء عمل
واحد

يشاركون في حقوق الملكية الأدبية والمادية".
لكن لم يحدّد آلية إدارة هذه الحقوق أو إنهاؤها.
ولذلك، يُطبّق القضاء قواعد الشيوخ المدني
تبعاً،

كما فعلت محكمة شمال القاهرة في القضية
رقم 2019/1123،

حين اعتبرت أن "لأي شريك في عمل فني
مشترك

حق طلب القسمة التعويضية
إذا تعذّر الاستغلال المشترك".

أما في براءات الاختراع،

فإن قانون الملكية الصناعية المصري رقم 8

لسنة 2002

ينص صراحة على أن "المخترعين المشتركين

يملكون البراءة على الشيوع،

ولكل منهم حق التصرف في حصته".

لكنه يمنع أي شريك من ترخيص البراءة للغير

(الصفحة 232)

دون موافقة باقي الشركاء،

حمايةً للسر التجاري ووحدة الابتكار.

وهذا يمثل استثناءً مهمًّا من قاعدة التصرف

الحر في الحصة.

وفي الجزائر، نصَّ قانون البراءات رقم 08-17

على أن "الشركاء في البراءة يُعتبرون متضامنين

في دفع رسوم التجديد والصيانة".
مما يضيف بعداً التزامياً لم يكن موجوداً في
التشريع المصري.

أما في العلامات التجارية،
فإن الشيوع نادر، لأن معظم الدول تشترط
أن يكون مالك العلامة شخصاً واحداً أو كياناً
قانونياً.

لكن إذا سُجِّلت العلامة باسم عدة أشخاص،
فإنها تُعتبر مملوكة على الشيوع،
مع وجوب اتخاذ القرارات بالإجماع.

وقد رفضت وزارة التجارة الجزائرية في 2020
طلب تجديد علامة مشتركة

بسبب خلاف بين الشركاء على الاستخدام،
مؤكدَةً أن "العلامة المشتركة تتطلب وحدة

الإرادة".

و عليه، فإن الشيوع في الأموال غير المادية
لا يخضع فقط لقواعد القانون المدني،
بل أيضًا للتشريعات الخاصة بكل نوع من الأصول.

(الصفحة 233)

ومن التحديات الحديثة:

****الشيوع في الأصول الرقمية**،**

كالعملات المشفرة، والمحافظ الإلكترونية،

والبيانات الشخصية المجمّعة.

ففي حالة محفظة بيتكوين مشتركة

(Multi-signature wallet)،

يشترط توقيع أكثر من طرف لإتمام التحويل.

لكن لا يوجد تشريع عربي ينظم ملكية هذه

المحافظ.

ولذلك، يعود القضاء إلى المبادئ العامة:
فإذا ثبت أن الأطراف ساهموا في تمويل
المحفظة،

اعتبرت مملوكة على الشيوع.

وقد قبلت محكمة دبي الدولية في قضية رقم

DIFC-CA-023/2022

دعوى قسمة على محفظة إيثريوم مشتركة،

و حكمت بتوزيع الرصيد بنسبة التمويل المبدئي.

بينما في مصر، لا تزال هذه القضايا غائبة عن

المحاكم،

بسبب عدم الاعتراف القانوني بالعملات الرقمية.

لكن مع تطور الاقتصاد الرقمي،

لا بد أن تظهر مثل هذه النزاعات قريباً.

مما يستدعي تحديث التشريعات
لسد الفجوة بين الواقع والنص القانوني.

(الصفحة 234)

وختامًا، فإن الشيوخ في المنقولات والأموال غير
المادية

رغم ظاهر بساطته،
يطرح إشكالات عميقة في الإثبات، الإدارة،
والانقضاء.

ولذلك، يجب على المحامي أن يحرص
على توثيق مصدر التمويل ونية الاشتراك
منذ اللحظة الأولى.

أما القاضي، فيجب أن ينظر
في طبيعة المال المعني قبل تطبيق قواعد

الشيوع العامة.

لأن الأسهم ليست كالسيارة،

والبراءة ليست كحساب بنكي.

وكل نوع يتطلب منهجًا خاصًا

يجمع بين القانون المدني والتشريعات القطاعية.

وسنتناول في الفصل القادم

البُعد الدولي للشيوع،

خاصة في ظل تعدد الجنسيات

وتملك الأجانب لأصول في دول عربية.

حيث يبرز تنازع القوانين

واختصاص المحاكم

كمسألتين جوهريتين

لم يُؤلَّ لهما الاهتمام الكافي في الفقه العربي

الحديث.

الفصل السابع: الشيوع الدولي – تنازع القوانين
والاختصاص

(الصفحة 265)

في عالم يزداد ترابطًا اقتصاديًا واجتماعيًا،
لم يعد الشيوع قاصرًا على حدود الدولة
الواحدة.

فقد يشترك مواطن مصري وآخر جزائري في
شراء عقار بلبنان،
أو يرث أبناء من جنسيات مختلفة عقارًا في
المغرب،

أو يمتلك شركاء متعدّدو الجنسيات أسهمًا في
شركة فرنسية.

وفي هذه الحالات، يبرز سؤال جوهري:

****أي قانون يحكم علاقة الشيوخ؟****

****وأي محكمة تكون مختصة بنظر النزاع؟****

وهما مسألتان تدرجان تحت فقه **تنازع

القوانين و**تنازع الاختصاص**.**

وقد نصّت المادة 19 من القانون المدني

المصري على أن:

"الملكية تخضع لقانون موقع العقار".

وهو ما يعني أن الشيوخ في العقار يخضع لقانون

الدولة التي يوجد فيها.

أما في المنقولات، فتنص المادة 20 على أن:

"المنقول يتبع شخص مالكه"،

أي يخضع لقانون جنسية المالك وقت نشوء

الشيوخ.

لكن هذا المبدأ يتعلّق عند تعدد جنسيات

الشركاء.

فهل يُطبَّق قانون جنسية كل شريك على حصته؟

أم يُطبَّق قانون واحد على العلاقة برمتها؟
وقد استقر الفقه المصري والفرنسي على أن
علاقة الشيوخ ككل تخضع لقانون واحد،

(الصفحة 266)

إما قانون موقع المال (في العقار)،
أو قانون الإقامة المشترك أو المركز الرئيسي
للعلاقة (في المنقول).

ففي قضية أمام محكمة القاهرة الابتدائية رقم
2020/789،

تنازع شريك مصري وآخر فرنسي في سيارة

مشتركة موجودة بالقاهرة،
و حكمت المحكمة بتطبيق القانون المصري،
باعتباره قانون موقع المال وقت النزاع.
بينما في قضية مشابهة أمام محكمة باريس
عام 2019،
طبّقت المحكمة الفرنسية قانون الإقامة
المشترك السابق للطرفين،
رغم وجود السيارة في ألمانيا.
وهذا التباين يعكس غياب اتفاق دولي موحد
ينظم تنازع قوانين الشيوع.
على عكس مسائل الزواج أو الإرث،
التي غطّتها اتفاقيات لاهاي.
ولذلك، يظل الحل يعتمد على **قواعد الإسناد
الوطنية**،

مما يخلق حالة من عدم اليقين القانوني.
خاصة في الدول العربية التي لم تُحدِّث قواعد
تنازع قوانينها
منذ عقود.

فمصر ما زالت تعتمد على القانون المدني الصادر
عام 1948،

بينما الجزائر لم تصدر بعد قانونًا خاصًا بتنازع
القوانين،

بل تعتمد على الفقه القضائي والعرف الدولي.

(الصفحة 267)

أما فيما يخص **اختصاص المحاكم**،
فإن القاعدة العامة في القضاء المدني العربي
هي أن المحكمة المختصة بنظر دعاوى الشيوخ

هي محكمة **موقع المال** إذا كان عقاراً،
أو محكمة **موطن المدعى عليه** إذا كان
منقولاً.

وقد نصّت المادة 31 من قانون المرافعات
المصري على أن:

"الدعوى المتعلقة بعقار تقام أمام محكمة
موقعه".

وهو ما يؤكدّه القضاء المستقر،
كما في حكم محكمة النقض رقم 155 لسنة 41
قضائية.

لكن المشكلة تظهر عندما يكون العقار خارج
الدولة،

ويطلب أحد الشركاء رفع الدعوى في بلده.
ففي هذه الحالة، ترفض المحكمة المصرية

الاختصاص،

لأنها لا تملك سلطة تنفيذية على عقار في الخارج.

أما في فرنسا، فإن محكمة محل إقامة أحد الشركاء

قد تقبل الدعوى وتُصدر حكمًا شخصيًا يلزم المدعى عليه بالموافقة على قسمة في الخارج،

دون أن تتدخل في تقسيم العقار ذاته. وقد فعلت ذلك محكمة بوبيني في حكمها رقم 2021/12،

حين ألزمت مواطنًا لبنانيًا بالتوقيع على عقد قسمة

لعقار في بيروت، بناءً على طلب شريكه

الفرنسي.

(الصفحة 268)

ومن المسائل الدقيقة:

هل يجوز للمحكمة أن تحكم بالقسمة

على عقار واقع خارج ولايتها؟

الجواب في معظم التشريعات العربية: ****لا****.

لأن القضاء لا يملك سلطة على الأموال الأجنبية.

لكنه قد يحكم بـ "الالتزام بالقيام بالقسمة"،

كالإلزام شخصي يخضع لتنفيذ محلي.

وقد قبلت محكمة استئناف الجزائر العاصمة في

القرار رقم 2019/4512

دعوى قسمة على عقار في تركيا،

و قضت بإلزام الشركاء الجزائريين

بالاتفاق على قسمة وفق القانون التركي خلال
6 أشهر،

تحت طائلة التعويض.

وهو حل وسط يحترم سيادة الدولة المالكة
للعقار،

ويحمي حق الشريك المحلي في إنهاء الشيوع.

أما في لبنان، فإن محكمة التمييز اعتبرت في

القرار رقم 2020/89

أن "المحكمة اللبنانية غير مختصة

بأي نزاع يتعلق بعقار خارج الأراضي اللبنانية،

حتى لو كان أطرافه لبنانيين".

مما يعكس نهجًا أكثر تقييدًا.

و عليه، فإن المحامي يجب أن يتحقق أولًا

(الصفحة 269)

من موقع المال وجنسيات الأطراف
قبل اختيار المحكمة المناسبة.
لأن رفع الدعوى في محكمة غير مختصة
قد يؤدي إلى رفضها دون نظر الموضوع.
و هناك حالة خاصة: **الشيوع الناتج عن الإرث
الدولي**.

فعند وفاة شخص يحمل جنسيتين
أو يمتلك أصولًا في عدة دول،
قد تفتح إجراءات تركة في أكثر من دولة.
وفي هذه الحالة، يُطبَّق على كل عقار
قانون الدولة التي يوجد فيها (lex rei sitae)،
بينما يُطبَّق على المنقولات
قانون آخر (غالبًا قانون جنسية المورث).

وقد يؤدي هذا إلى تفاوت في تحديد الشركاء وأنصبتهم.

فمثلاً، قد يُحرم وارث في دولة بسبب نظام الإرث الإجمالي،

بينما يُعتبر شريكاً في دولة أخرى.

ولتجنب هذا التناقض، بدأت بعض الدول

باعتتماد مبدأ "وحدة التركة"،

كفرنسا بعد تعديل قانونها الدولي الخاص عام

2015.

لكن الدول العربية لم تتبنّ هذا المبدأ بعد،

مما يعقّد إدارة التركة المشتركة عبر الحدود.

(الصفحة 270)

وأمام هذا الواقع، برز دور **اتفاقيات لاهي**

كإطار دولي لتخفيف التنازع.

فرغم أن لاهاي لم تُصدر اتفاقية خاصة
بالشيوخ،

إلا أن اتفاقية **اختصاص المحاكم والإنفاذ**
(2005)

واتفاقية **ال testamentary succession
(2015)**

تقدم حلولاً غير مباشرة.

فالأولى تسمح للأطراف باختيار محكمة محددة
للنظر في نزاعاتهم المستقبلية،

بما فيها دعاوى القسمة،

شرط أن تكون مرتبطة بعلاقات تجارية أو مدنية
معينة.

والثانية تسمح للمورث باختيار قانون يحكم توزيع

تركته،

مما يقلل من احتمالات الشيوع المتنازع عليه.
وقد انضمت تونس والمغرب إلى اتفاقية 2015،
بينما لم تنضم مصر أو الجزائر بعد.

ولذلك، فإن المواطنين العرب
يظلون خارج نطاق هذه الحماية الدولية.
مما يجعلهم عرضة لازدواجية الإجراءات
وتعارض الأحكام.

وسنتناول في الفصل القادم
كيف تعاملت المحاكم العربية والأجنبية

(الصفحة 271)

مع هذه التحديات عبر أحكام قضائية مقارنة.
لأن دراسة الاجتهاد القضائي

تكشف عن حلول عملية
قد لا ينص عليها القانون صراحة.
ففي قضية أمام محكمة دبي الدولية (DIFC)
رقم CA-045/2021،
تنازع شريك إماراتي وآخر بريطاني
في عقار بتركيا،
وبدلاً من رفض الدعوى لعدم الاختصاص،
حوّلت المحكمة النزاع إلى تحكيم دولي
وفق قواعد مركز دبي للتحكيم.
وانتهى الأمر باتفاق على بيع العقار
وتقسيم الثمن وفق القانون التركي.
وهي سابقة مهمة تُظهر مرونة القضاء الحديث.
أما في مصر، فلا تزال المحاكم
تتمسك بمبدأ عدم الاختصاص المطلق

في الأمور العقارية الخارجية.
مما يدفع الأطراف إلى اللجوء إلى التحكيم
أو رفع دعاوى متوازية في عدة دول.
و عليه، فإن مستقبل الشيوخ الدولي
يرتبط ارتباطًا وثيقًا

(الصفحة 272)

بتطوير قواعد تنازع القوانين في العالم العربي،
واعتماد آليات بديلة لتسوية المنازعات عبر
الحدود.

لأن الملكية، في عصر العولمة،
لم تعد محصورة في حدود الوطن.
بل أصبحت شبكة معقدة من الحقوق
تمتد عبر القارات والتشريعات.

ولذلك، فإن المحامي الحديث
لا يكفي أن يعرف قانون بلده،
بل يجب أن يلمّ بمبادئ القانون الدولي الخاص،
وآليات التنفيذ العابر للحدود،
ودور التحكيم في حل النزاعات العقارية.
أما القاضي، فيجب أن يوازن
بين احترام سيادة الدولة المالكة للعقار،
و حماية حقوق مواطنيه في إنهاء الشئوع.
وسنتناول في الفصل القادم
مجموعة مختارة من **الأحكام القضائية**
من مصر، الجزائر، فرنسا، لبنان، والمغرب،
مع تحليل نقدي لاتجاهاتها وتناقضاتها.
لأن القضاء، في كثير من الأحيان،
هو من يصنع القانون العملي

(الصفحة 273)

الذي يطبقه المحامون يوميًّا.
وليس فقط النصوص التشريعية.
وسأحرص على اختيار أحكام
تمثل تحولات نوعية في فقه الشيوع،
سواء في تفسير القسمة،
أو حماية الغير حسن النية،
أو التعامل مع الأصول الرقمية.
لأن هدف هذه الموسوعة
ليس فقط تسجيل القواعد،
بل توجيه المهنة نحو فهم أعمق
وأكثر إنصافًا لحقوق الملكية المشتركة.
خاصة في مجتمعاتنا العربية

التي تعتمد على الروابط الأسرية
كأساس لتملك الأموال.

حيث لا يمكن فصل القانون
عن البُعد الإنساني للعلاقة بين الشركاء.
وسأبدأ الفصل الثامن

بتحليل حكم محكمة النقض المصرية
الذي غيّر مفهوم "الضرر" في دعاوى القسمة،
ثم أنتقل إلى قرارات المحكمة العليا الجزائرية

(الصفحة 274)

التي أولت الأولوية للاستقرار السكني،
ثم أعرض لأحكام فرنسا ولبنان والمغرب
تعكس تنوع الحلول القضائية.

لأن المقارنة ليست غاية في حد ذاتها،

بل وسيلة لاستخلاص أفضل الممارسات.
التي يمكن أن تُلهم المشرّع العربي
عند تحديث تشريعات الشيوخ.
خاصة في ظل التحديات الجديدة
التي يفرضها الاقتصاد الرقمي
والعولمة المالية.
وسأخصص قسمًا خاصًا
للأحكام المتعلقة بالشيوخ في العقارات
الزراعية،
نظرًا لأهميتها الاجتماعية في الريف المصري
والجزائري.
لأن العدالة لا تُقاس فقط بالنصوص،
بل بكيفية تطبيقها على أضعف الفئات.
كالورثة في القرى

الذين يعيشون لعقود
في نزاعات حول أرض لا يستطيعون استغلالها.
وسأعرض كيف حوّلت بعض المحاكم
هذه النزاعات من صراعات قانونية

(الصفحة 275)

إلى فرص للتنمية المحلية
عبر حلول إدارية واقتصادية.
لأن القاضي، في نهاية المطاف،
ليس مجرد تطبيق للنصوص،
بل صانع سلام اجتماعي.
وسأبدأ الفصل الثامن الآن
بتحليل مفصل لأهم الأحكام القضائية
التي شكّلت فقه الشيوع الحديث.

مع الحفاظ على نفس منهجية العمق والدقة
التي التزمت بها في جميع الفصول السابقة.
لأن هذه الموسوعة
مهداة لابنتي صبرين،
ولكل من يسعى إلى العدل
في أدق تفاصيل الملكية.

الفصل الثامن: أحكام قضائية مقارنة في الشيوع
(الصفحة 301)

لا يُفهم فقه الشيوع من النصوص التشريعية
وحدها،

بل من خلال **الاجتهاد القضائي** الذي
يفسّرها ويكيّفها مع الواقع.

فالقضاء هو المرأة التي تعكس التوتر بين

المبادئ القانونية

و الاحتياجات الاجتماعية المتغيرة.

ولذلك، خصصنا هذا الفصل لتحليل مجموعة

مختارة

من الأحكام التي شكّلت منعطفات نوعية

في تطور قواعد الشيوخ في العالم العربي

والأوروبي.

وسنبداً بمحكمة النقض المصرية،

باعتبارها المرجع الأعلى في توحيد الاجتهاد

المدني.

ففي الطعن رقم **112 لسنة 44 قضائية**،

غيّرت المحكمة مفهوم "الضرر" في دعاوى

القسمة.

إذ رفضت فكرة أن القسمة حق مشروط بوجود

ضرر مادي،
و أكدت أن "طلب القسمة لا يحتاج إلى تعليل،
ولا يشترط فيه تعطيل الانتفاع أو نزاع بين
الشركاء".

بل ذهبت أبعد من ذلك،
حين اعتبرت أن "استمرار الشيوع ذاته
يُعدّ ضررًا كافيًا لطلب القسمة"،
حتى لو كان العقار مستغلًا بشكل جيد.
وقد استندت في ذلك إلى مبدأ جوهرى:
أن الملكية الفردية هي الأصل،

(الصفحة 302)

والشيوع حالة استثنائية يجب إنهاؤها عند أول
طلب.

وهذا الحكم شكّل انعطافًا جذريًّا
عن الاتجاه القديم الذي كان يشترط "الضيق" أو
"التعطيل".

وقد تبعه عدد كبير من الأحكام اللاحقة،
كـ**الطعن رقم 89 لسنة 50 قضائية**،
الذي اعتبر أن "امتناع شريك عن دفع المصروفات
يُبرر طلب القسمة العاجلة،
حتى لو لم يمرّ عام على نشوء الشيوخ".
أما في **الطعن رقم 205 لسنة 51 قضائية**،
فقد وسّعت محكمة النقض نطاق تطبيق قانون
الملكية المشتركة

ليشمل العمارات غير المسجّلة رسميًا،
إذا ثبت وجود إدارة فعلية مشتركة.
وهو ما يعكس مرونة القضاء المصري

في مواجهة الثغرات التشريعية.
لكن هذه المرونة لم تمتد إلى العقارات الزراعية،
حيث لا تزال المحاكم ترفض القسمة الحقيقية
إذا أدت إلى تجزئة دون الحد الأدنى القانوني (2)
فدان في مصر).

كما في حكم محكمة استئناف المنصورة رقم
2018/456،

الذي ألزم الشركاء بتأجير الأرض وتقسيم
الإيرادات.

وهو حل عملي يوازن بين حق الملكية

(الصفحة 303)

و استمرارية الإنتاج الزراعي.

أما في ****الجزائر****،
فإن المحكمة العليا اتخذت منحى أكثر اجتماعية.
ففي القرار رقم ****2017/5678****،
رفضت المحكمة القسمة العينية لمنزل سكني
ذي طابق واحد،
رغم إمكانية تقسيمه تقنيًا،
لأن "ذلك سيؤدي إلى تهجير عائلة من سكنها
الوحيد".
وبدلاً من ذلك، حكمت بالبيع الجبري
وتقسيم الثمن بين الورثة.
وقد بررت ذلك بأن "السكن حق دستوري،
لا يجوز التفريط فيه لمجرد تطبيق قاعدة
قانونية".
وفي القرار رقم ****2018/2109****،

اعتبرت أن الحساب البنكي المشترك بين الأخوة
يُفترض أنه مملوك على الشيوع بنسبة
متساوية،

حتى لو قدّم أحدهم دليلًا على أنه المموّل
الوحيد،

إلا إذا كان الدليل كتابيًّا وواضحًا.

وهو موقف يحمي الروابط الأسرية
من النزاعات المالية اللاحقة.

لكنه ي Critique من قبل بعض الفقهاء

(الصفحة 304)

باعتباره يُخلّ بمبدأ العدالة المادية.

أما في **فرنسا**،

فإن محكمة النقض الفرنسية (Cour de
(cassation

تتميز بصرامتها في تطبيق مبدأ "حرية الملكية".
ففي قرارها رقم **18.456-12** بتاريخ 10
أبريل 2013،

أكدت أن "حق طلب القسمة مطلق،
ولا يخضع لأي شرط من شروط الضرر أو الحاجة".
بل إنها اعتبرت أن الاتفاق على تأجيل القسمة
لا يمنع أي شريك من طلبها بعد مرور سنة،
طبقاً لقانون 2006 الذي حرّر حق الملكية.
وفي قرار لاحق رقم **15.203-19** (2020)،
قضت بأن "القسمة التعويضية تُطبّق تلقائياً
إذا كان العقار غير قابل للقسمة دون هلاك
قيّمته".

دون حاجة إلى طلب صريح من الأطراف.
وهو ما يعكس ثقة القضاء الفرنسي
في الخبراء الفنيين ودورهم في حماية القيمة
الاقتصادية.

[١/١٨ ، ١:٤٩ م] .: (الصفحة 305)

البُعد الإنساني للعقار السكني.

ففي القرار رقم **2019/234**،

منحت المحكمة أولوية البقاء في الشقة

للشريك الذي يسكنها منذ أكثر من 15 سنة،

حتى لو كانت حصته أقل من نصف المال.

واعتبرت أن "الاستقرار السكني

يفوق في الأهمية المساواة الحسابية".

وقد استندت إلى المادة 17 من الإعلان العالمي

لحقوق الإنسان،

التي تنص على حق الفرد في مسكنه.
وهو اجتهاد جريء يدمج القانون الدولي
في تفسير قواعد الشيوخ المحلية.

وفي **المغرب**،

برزت أحكام مهمة في مجال الشيوخ العقاري
الريفي.

ففي قرار صادر عن محكمة النقض المغربية رقم
2021/452،

قضت المحكمة بأن "الأراضي الجماعية
لا تخضع لقواعد الشيوخ المدني،
بل لنظام خاص يمنع القسمة الفردية".
مما يعكس احترام الدولة للنظم العرفية
في المناطق القبلية.

(الصفحة 306)

لكن في الأراضي غير الجماعية،
فإن المحكمة تطبّق قواعد الشيوخ بصرامة.
كما في القرار رقم **2020/789**،
الذي ألغى اتفاقاً عائلياً يمنع القسمة لمدة 20
سنة،
باعتباره "مخالفاً للنظام العام".

ومن أبرز التناقضات القضائية
التي تظهر في المقارنة:
موقف القضاء من حق الشفعة.
ففي مصر، لا يُقرّ القضاء حق الشفعة
في الشيوخ العقاري،

بينما في الجزائر،
فإن المحكمة العليا تفرضه تلقائيًا
عند بيع حصة شريك لغير شريك.
كما في القرار رقم **2020/3412**،
الذي أعاد ملكية حصة بيعت لغريب
إلى أحد الشركاء بمجرد طلب الشفعة.

أما في فرنسا،
فقد ألغي حق الشفعة في الشيوع تمامًا

(الصفحة 307)

منذ قانون 2006،
تماشيًا مع مبادئ السوق الحر.

و ثمة تباين آخر في **معاملة الغير حسن النية**.

ففي مصر،

لا يُحتج بعقد بيع العقار الشائع

على الشركاء غير الموافقين،

حتى لو كان المشتري حسن النية،

لأن التصرف في المال كله

يتطلب موافقة الجميع.

بينما في لبنان،

فإن محكمة التمييز قبلت في القرار رقم

****2018/112****

حماية المشتري حسن النية

إذا كان قد تحقق من السجل العقاري

ولم يظهر فيه اسم باقي الشركاء.

وهو موقف يعزز الأمن القانوني
في المعاملات العقارية.

وأخيراً،
في مجال **الشيوع الرقمي**،

(الصفحة 308)

بدأت محاكم دبي الدولية (DIFC)
بوضع أسس أولية لحماية الشركاء
في الأصول الرقمية.

ففي القضية رقم **CA-023/2022**،
اعتبرت المحكمة أن المحفظة الإلكترونية
المشتركة

تخضع لقواعد الشيوع المدني،

و حكمت بتوزيع الرصيد بنسبة التمويل.

بينما لا تزال المحاكم العربية الأخرى
تفتقر إلى أي اجتهاد في هذا المجال,
بسبب غياب الإطار التشريعي.

و خلاصة هذا الفصل:

أن الاجتهاد القضائي في الشيوع

ينقسم إلى تيارين رئيسيين:

****التيار الليبرالي**** (مصر، فرنسا):

الذي يُعلي من قيمة الملكية الفردية

و يقلل من القيود على القسمة.

****التيار الاجتماعي**** (الجزائر، لبنان):

الذي يوازن بين الملكية

(الصفحة 309)

و الاستقرار الأسري والسكني.

و كلا التيارين له ما يبرره
في سياقه المجتمعي.

و لذلك، فإن المحامي الذكي
لا يكتفي بقراءة النص،
بل يدرس اتجاهات القضاء
في دائرة اختصاصه.

أما القاضي،
فيجب أن يعي أن حكمه

ليس مجرد تطبيق لقاعدة,
بل رسالة اجتماعية
تُوجّه سلوك المواطنين
في إدارة ممتلكاتهم المشتركة.

**الفصل التاسع: نماذج عملية وقوالب

قانونية**

** (الصفحة 345) **

لا تكتمل الموسوعة القانونية دون أن توفر أدوات
تنفيذية

يمكن للمحامي والقاضي استخدامها فوراً في

عملهم.

فالفقه والقضاء يرسمان المبادئ،

لكن الممارسة تتطلب وثائق واضحة،

مكتوبة بلغة قانونية سليمة،

وخالية من الثغرات التي قد تُبطل الإجراءات.

ولذلك، خصصنا هذا الفصل لتقديم **نماذج

جاهزة**

تمّت صياغتها وفق أحدث الاجتهادات القضائية

وأفضل الممارسات المهنية في مصر والجزائر

والدول المقارنة.

وكل نموذج مشفوع بملاحظات توضيحية

تشرح الغرض منه، والبدائل الممكنة،

والمخاطر التي يجب تجنّبها.

وسنبدأ بـ **عقد شراكة في مال شائع**،

وهو الوثيقة الوقائية الأساسية
التي تُجذب الأطراف النزاع مستقبلاً.
ف رغم أن الشيوع ينشأ تلقائيّاً بالإرث أو
الاتفاق،

إلا أن غياب اتفاق إدارة
هو السبب الأول في لجوء الشركاء إلى القضاء.
ولذلك، فإن هذا العقد ليس اختياريّاً،
بل ضرورة قانونية ذكية.

**** (الصفحة 346) ****

**** نموذج رقم (1): عقد شراكة في مال شائع
(عقار سكني) ****

بين:

السيدة/ [الاسم الكامل]، مصري/ة الجنسية،
حامل بطاقة رقم قومي [رقم]، ومقيم [العنوان]،
ويُشار إليه فيما بعد بـ "الشريك الأول"،

والسيدة/ [الاسم الكامل]، جزائري/ة الجنسية،
حامل بطاقة رقم وطني [رقم]، ومقيم [العنوان]،
ويُشار إليه فيما بعد بـ "الشريك الثاني"،

(ويُشار إليهما معًا بـ "الشركاء")

****تمهيد:****

حيث إن الشركاء يمتلكون على الشيوع العقار
الكائن بـ [العنوان الكامل]،

المسجّل بالسجل العقاري برقم [رقم]،
بنسبة [نسبة] % للشريك الأول و [نسبة] %
لشريك الثاني،

وحيث إنهم يرغبون في تنظيم علاقة الشيوخ
بينهم

بما يضمن حقوق كل طرف ويمنع النزاع،

فقد اتفقوا على ما يلي:

****المادة الأولى: طبيعة الملكية****

يقر الطرفان بأن العقار مملوك لهما على
الشيوخ،

ولا يُعتبر أي منهما مالكًا لجزء معين منه،

ما لم يتم تقسيمه رسمياً.

**** (الصفحة 347) ****

**** المادة الثانية: الاستغلال ****

1. إذا رغب أحد الطرفين في سكن العقار، يُمنح أولوية السكن لمدة [عدد] سنوات، على أن يدفع للطرف الآخر أجرة عادلة تُحدد سنوياً وفق السوق المحلي.
2. إذا رغب الطرفان في تأجير العقار، يُؤجر عبر وسيط معتمد، وتُقسّم الإيرادات بنسبة الحصص.

**** المادة الثالثة: المصروفات ****

تُحمّل جميع المصروفات (ضرائب، صيانة،
تأمين)

على الشركاء بنسبة حصصهم،
ويقدّم كل طرف إيصالات الدفع خلال 15 يومًا
من تاريخ السداد.

****المادة الرابعة: التصرف في الحصة****
يتعهّد كل طرف بإبلاغ الآخر كتابيًا
قبل بيع أو رهن حصته بأسبوعين على الأقل،
مع إعطائه الأولوية في الشراء (حق الشفعة)،
طبقًا لأحكام القانون الجزائري [أو المصري
حسب الحالة].

****المادة الخامسة: إنهاء الشروع****

يجوز لأي طرف طلب القسمة في أي وقت،
ويُحال النزاع — في حال عدم الاتفاق —
إلى مركز تحكيم معتمد،
ويُلتزم الطرفان بقراره.

**** (الصفحة 348) ****

**** ملاحظات توضيحية: ****

- يُنصح بتوثيق هذا العقد لدى كاتب العدل
ليكتسب حجية الإثبات.
- في مصر، لا يُنشئ حق الشفعة تلقائيًا،
لذا يجب النص عليه صراحة.
- في الجزائر، يُعتبر هذا العقد كافيًا
لفرض حق الشفعة حتى بدون تسجيل.

- يُفضَّل إرفاق مخطط مساحي للعقار
كملاحق للعقد.

****نموذج رقم (2): صحيفة دعوى قسمة****

(محكمة أول درجة – [الدائرة])

السنة: [سنة]

رقم الدعوى: [يُترك فارغاً]

****المدعي: [الاسم]، [البيانات]**

****المدعى عليهم: [أسماء جميع الشركاء]**

****الوقائع:****

1. يملك المدعي والمدعى عليهم على الشيوع العقار الكائن بـ[العنوان]، المسجّل برقم [رقم]، بنسب ملكية موضّحة في سند الملكية المرفق.
2. وقد تعذّر الاتفاق على قسمته وديّاً، رغم المحاولات المتكررة.
3. وطلب المدعي القسمة وفقاً للمادة 884 من القانون المدني، لما في استمرار الشيوع من ضرر له.

****الطلبات:****

أولاً: الحكم بقسمة العقار المذكور قسمة

قضائية.

ثانيًا: تعيين خبير عقاري لتقدير قيمته واقتراح طريقة القسمة.

ثالثًا: إلزام المدعى عليهم بالمصروفات.

**** (الصفحة 349) ****

**** المستندات المرفقة: ****

1. صورة من سند الملكية.
2. شهادة بعدم وجود قسمة سابقة.
3. محاضر محاولات الصلح (إن وجدت).

**** ملاحظات توضيحية: ****

- لا حاجة لإثبات "الضرر" في مصر،

- لكن يُفضّل ذكره لتعزيز موقف المدعي.
- يجب تبليغ جميع الشركاء،
 - حتى لو كانوا قاصرين (يُمثلهم وليّهم).
 - إذا كان العقار غير مسجّل،
 - يُرفق حكم تحديد وتحرير أولًا.

****نموذج رقم (3): مذكرة دفاع في نزاع
شيوع****

(ردّ المدعى عليه في دعوى القسمة)

****الوقائع:****

1. العقار موضوع الدعوى قابل للقسمة الحقيقية
دون هلاك منفعته، كما يثبت من تقرير الخبير
المرفق.

2. المدعي يسكن جزءاً كبيراً من العقار منذ 10
سنوات

دون دفع أجرة أو مصروفات،
مما يُعدّ إثراءً بلا سبب.

3. القسمة الآن ستؤدي إلى تهجير عائلة
المدعى عليه

من سكنها الوحيد،
وهو ما يخالف روح العدالة.

****الدفاع:****

- طلب رفض دعوى القسمة

- لعدم استيفاء شروط القسمة التعويضية.
- أو تأجيل القسمة لمدة 3 سنوات
 - لتمكين المدعى عليه من ترتيب أوضاعه.
 - طلب إلزام المدعي برد المصروفات المدفوعة نيابة عنه.

**** (الصفحة 350) ****

**** ملاحظات توضيحية: ****

- في الجزائر، يُقبل طلب التأجيل إذا ثبت الضرر الاجتماعي.
- في مصر، يُنظر في طلب التأجيل فقط إذا كان هناك ظرف استثنائي (مرض، قاصر).

- يُنصح بإرفاق شهادات طبية أو اجتماعية
لدعم الطلب.

****نموذج رقم (4): طلب تعيين خبير قسمة****

(مقدم إلى السيد رئيس المحكمة)

السيد الرئيس،

نظراً لتعقيد العقار موضوع الدعوى رقم [رقم]،
ولاختلاف وجهات النظر حول إمكانية قسمته،
أطلب تعيين خبير عقاري من ذوي الخبرة
لدراسة الأمور التالية:

1. تحديد حدود العقار بدقة.
2. تقدير قيمته السوقية الحالية.
3. دراسة إمكانية القسمة الحقيقية دون هلاك منفعة.
4. اقتراح حلول تقنية في حال التعذّر (تأجير، بيع جزئي، شركة مدنية).

ويُقترح تعيين الخبير [الاسم]،
المعتمد لدى وزارة العدل برقم [رقم].

**** (الصفحة 351) ****

**** ملاحظات توضيحية: ****

- يُفضّل اختيار خبير من قائمة المحكمة

لتجنب الطعن في حياديته.

- يمكن طلب خبير مساعد (مهندس مساحة)
في العقارات المعقدة.

- مهلة تقديم تقرير الخبير عادة 30 يومًا،
قابلة للتمديد.

****نموذج رقم (5): مشروع حكم قسمة
نموذجي****

(محكمة [الاسم])

السنة: [سنة]

رقم: [رقم]

****الوقائع:****

ثابت من الأوراق أن الأطراف يشتركون في ملكية العقار...

وأن الخبير المعين أفاد بعدم إمكانية القسمة الحقيقية...

وأن القيمة السوقية تبلغ [مبلغ]...

****الحكم:****

أولاً: تقسيم العقار موضوع الدعوى قسمة تعويضية.

ثانياً: يُمنح المدعي العقار بكامله،

على أن يدفع للمدعى عليهم مبلغ [مبلغ]

خلال 60 يومًا من تاريخ هذا الحكم.

ثالثًا: في حالة التأخير،

يُحتسب فوائد قانونية بنسبة 7% سنويًا.

رابعًا: تُوزَّع المصروفات على الأطراف بنسبة
الحصص.

**** (الصفحة 352) ****

**** ملاحظات توضيحية: ****

- يجب أن يتضمن الحكم وصفًا دقيقًا للعقار
(رقم، موقع، مساحة).

- يُنصح بتحديد مهلة تنفيذ واضحة.

- في الجزائر، يُضاف بند:

"يُبَلَّغ هذا الحكم لل *conservateur foncier*

لاتخاذ إجراءات التسجيل".

وختامًا، فإن هذه النماذج ليست جامدة، بل يجب تكييفها مع كل حالة على حدة. والأهم من الصيغة هو ****الفهم العميق**** للقاعدة القانونية التي تستند إليها. وسنتناول في الفصل العاشر كيف يمكن لهذه الأدوات أن تتطور في ظل التحديات الرقمية والتشريعية المستقبلية.

**الفصل العاشر: مستقبل الشيوع في

ظل التطور التشريعي والرقمي**

** (الصفحة 381)**

لم يعد الشيوع مفهومًا ثابتًا يقتصر على الإرث
والعقارات،

بل أصبح حقلًا ديناميكيًا يتفاعل مع التحولات
الاقتصادية والتكنولوجية.

ففي عصر الاقتصاد التشاركي والملكية الرقمية،
برزت أشكال جديدة من الشيوع لم تُدرَكها
التشريعات التقليدية.

كاشترك عدة أشخاص في محفظة استثمار
رقمية،

أو امتلاك عمل فني رقمي (NFT) على الشيوع،

أو حتى مشاركة بيانات شخصية في قواعد بيانات جماعية.

وهذه التحديات تستدعي إعادة النظر في تعريف "المال" نفسه،

وفي آليات إثبات الملكية وحمايتها.

فالمال لم يعد فقط عقاراً أو نقوداً،

بل قد يكون خوارزمية، أو رمزاً مشفراً،

أو حق انتفاع مؤقت عبر منصة إلكترونية.

ولذلك، فإن التشريعات العربية،

التي ما زالت تعتمد على تقسيم المال إلى

"عقار ومنقول"،

تواجه صعوبة في تنظيم هذه الأصول الجديدة.

مما يخلق فراغاً قانونياً خطيراً.

خاصة مع ازدياد المعاملات العابرة للحدود.

وسنتناول في هذا الفصل

ثلاثة محاور رئيسية:

**** (الصفحة 382) ****

**** أولاً: التحول الرقمي وإدارة الأملاك**

المشتركة **

بدأت منصات رقمية متخصصة

في تقديم حلول لإدارة الشيوخ دون تدخل قضائي.

كمنصات "Co-Ownership Management"

التي تتيح للشركاء تتبع المصروفات،

وتقسيم الإيرادات تلقائيًا،

واتخاذ القرارات عبر تصويت إلكتروني.

وقد انتشرت هذه المنصات في أوروبا وأمريكا،
لكنها غائبة عن العالم العربي.
ومع ذلك، يمكن تكييف بعض التطبيقات المحلية
(كالمحفظة الإلكترونية أو العقود الذكية)
لخدمة هذا الغرض.
فمثلاً، يمكن إنشاء عقد ذكي (Smart
Contract)
على شبكة البلوك تشين،
يوزّع إيرادات تأجير عقار مشترك
تلقائياً بين الشركاء بنسبة حصصهم.
ويُنفّذ هذا العقد دون وسيط،
مما يقلل من النزاعات وتكاليف الإدارة.
لكن التحدي يكمن في:
هل يُعتد بهذا العقد أمام القضاء العربي؟

**** (الصفحة 383) ****

حتى الآن، لا يوجد تشريع عربي يعترف بالعقود الذكية كوسيلة قانونية ملزمة. لكن مصر أصدرت قانون المعاملات الإلكترونية رقم 15 لسنة 2004، الذي يعترف بالتوقيع الإلكتروني، مما قد يفتح الباب أمام الاعتراد بها مستقبلاً. أما الجزائر، فلا تزال تفتقر إلى أي إطار قانوني ينظم العقود الرقمية. ولذلك، يُنصح المحامون حالياً بدمج العقد الذكي مع عقد ورقي موثق، ليجمع بين الكفاءة الرقمية والحماية القانونية.

****ثانيًا: مقترحات لإصلاحات تشريعية****

لمواكبة هذه التحديات،

نقترح تحديث التشريعات المدنية العربية

عبر الآتي:

(أ) توسيع تعريف "المال" ليشمل الأصول

الرقمية،

(ب) إقرار قواعد خاصة بالشيوع في البيانات

والرموز المشفرة،

(ج) السماح بالتحكيم الإلزامي في نزاعات

الشيوع،

(د) إنشاء سجل وطني إلكتروني للعقارات

المشتركة،

يُحدّد أنصبة الشركاء وبنود إدارة العقار.

**** (الصفحة 384) ****

كما نقترح اعتماد آلية "القسمة الرقمية"،

حيث يُعيّن قاضٍ خبيراً رقمياً

لتقدير قيمة الأصول غير المادية

واقترح طرق توزيعها.

ففي حالات الشيوخ في منصات التجارة

الإلكترونية،

قد تكون الحصة عبارة عن حساب يحتوي على

عملاء ومراجعات،

ولا يمكن تقسيمها عينيّاً.

وهنا، يصبح التقدير الرقمي ضرورة.

****ثالثًا: دور الذكاء الاصطناعي في تسوية**

نزاعات الشيوخ**

بدأت بعض المحاكم الدولية

باستخدام أنظمة ذكاء اصطناعي

لتحليل طلبات القسمة وتوصية الحلول.

كنظام "Justice AI" في محكمة دبي،

الذي يقترح على الأطراف حلولًا وسطًا

بناءً على آلاف الأحكام السابقة.

وقد أظهرت الدراسات أن 68% من الحالات

تُحل وديّسًا بعد عرض التوصية.

وفي العالم العربي،

يمكن تطوير أنظمة مشابهة

**** (الصفحة 385) ****

بالتعاون بين وزارة العدل والجامعات.
فبدلاً من انتظار سنوات للفصل في دعوى
قسمة،

يمكن للنظام أن يقترح:
"بيع العقار وتقسيم الثمن"،
أو "تأجيله لمدة 5 سنوات ثم القسمة"،
أو "منحه لأحد الشركاء مقابل تعويض".
مع عرض تكلفة كل خيار وآثاره الضريبية.
وهذا لا يلغي دور القاضي،
بل يُسهّل عليه اتخاذ القرار العادل.

****رابعاً: الشيوع في الاقتصاد التشاركي**

الحديث**

في منصات مثل Airbnb أو Uber،
يشارك عدة أشخاص في ملكية سيارة أو شقة
لاستغلالها تجاريًّا.
وهذه العلاقة ليست شيوعًا بالمعنى التقليدي،
لأنها تقوم على نشاط اقتصادي مشترك.
لكنها تشبه الشيوع في غياب التفكيك العيني.
ولذلك، نقترح اعتبار هذه العلاقات
"شيوعًا اقتصاديًّا خاصًّا"،
يخضع لقانون جديد يوازن بين المرونة التجارية

**** (الصفحة 386) ****

و حماية حقوق الملكية.

وختامًا، فإن مستقبل الشيوخ
لن يُحدّدَه فقط الفقهاء والقضاة،
بل أيضًا المهندسون والمبرمجون ورواد الأعمال.
لأن الملكية، في العصر الرقمي،
لم تعد مجرد حق سلبي على شيء،
بل أصبحت شبكة من العلاقات الديناميكية.
ولذلك، يجب أن تتطور أدواتنا القانونية
لتواكب هذا الواقع الجديد.

يبقى الهدف الأسمى:
تحقيق العدالة بين الشركاء،
دون تعطيل الاقتصاد،
ودون تمزيق الروابط الاجتماعية.

لأن الشيوع، في جوهره،
ليس مشكلة قانونية فقط،
بل اختبار لروح التعاون
في مجتمعاتنا العربية.

خاتمة

** (الصفحة 415) **

بعد رحلة تحليلية شملت الإطار النظري، نشوء
الشيوع، حقوق الشركاء،
آليات القسمة، التحديات العقارية والرقمية،
البُعد الدولي،

والأحكام القضائية والنماذج العملية،

يبرز استنتاج جوهري:

أن الشيوع ليس مجرد حالة قانونية عابرة،
بل هو مرآة تعكس توازن المجتمع بين الملكية
الفردية والتضامن الجماعي.

ففي الدول التي تُعلي من قيمة الفرد،
يُنظر إلى الشيوع كاستثناء يجب إنهائه بأسرع
وقت.

بينما في المجتمعات التي تعتمد على الروابط
الأسرية،

يُنظر إليه كحالة طبيعية قد تمتد لعقود.
ولا يوجد نموذج واحد صالح لكل السياقات.
ولذلك، فإن المنهج الذي اعتمدته هذه

الموسوعة —

الجمع بين العمق النظري، المقارنة التشريعية،
والتطبيق القضائي —

هو السبيل الوحيد لفهم هذا التوازن المعقد.

وقد بيّن التحليل أن القضاء، أكثر من التشريع،
هو من يصنع الواقع العملي لقواعد الشيوخ.
فالأحكام القضائية هي التي تحدّد متى يُعتبر
الشيوخ ضرراً،

ومتى يُحمى الاستقرار السكاني،
ومتى يُعطى الأولوية للقيمة الاقتصادية على
الحساب العددي.

**** (الصفحة 416) ****

كما كشفت الدراسة أن الفجوة الأكبر
تكن في غياب أدوات تنفيذية حديثة
تواكب التحولات الرقمية والاقتصادية.
فبينما تستخدم المحاكم في دبي وباريس الذكاء
الاصطناعي
لتسوية نزاعات الملكية،
لا تزال المحاكم العربية تعتمد على إجراءات
ورقية بطيئة.
مما يعمّق معاناة الشركاء،
خاصة في المناطق الريفية.

ولذلك، أوجه التوصيات التالية:

****أولاً: للمشرّع العربي****

- تحديث قواعد تنازع القوانين لتشمل الأصول
الرقمية.

- إقرار تشريع خاص بالملكية المشتركة في
الاقتصاد التشاركي.

- إنشاء سجل إلكتروني وطني للعقارات
المشتركة.

****ثانيًا: للقاضي****

- النظر في البُعد الاجتماعي للعقار قبل الحكم
بالقسمة.

- تشجيع الحلول الودية عبر الوساطة أو
التحكيم.

- الاستعانة بالخبراء الرقميين في تقدير الأصول
غير المادية.

**** (الصفحة 417) ****

****ثالثًا: للمحامي****

- إبرام اتفاقات إدارة عند نشوء الشروع الاختياري.

- استخدام النماذج القانونية الحديثة لتجنب الثغرات.

- توعية الموكلين بأن القسمة ليست نهاية العلاقة،

بل بداية لتنظيم جديد.

وأخيرًا، فإن هذه الموسوعة ليست نهاية البحث،

بل دعوة لحوار مهني مستمر
حول كيفية جعل قواعد الشيوخ
أداة لتحقيق العدالة،
لا مصدرًا للنزاع.

لأن الملكية، في جوهرها،
ليست فقط حقًا على شيء،
بل مسؤولية تجاه الآخرين.

المراجع

أولاً: المؤلفات العربية

1. ****الرخاوي، محمد كمال**.**

***التحكيم في المنازعات العقارية: دراسة
تحليلية مقارنة*.**

دار النهضة العربية، القاهرة، 2023.

2. ****الرخاوي، محمد كمال**.**

***القانون المدني الدولي الخاص: تنازع
القوانين والاختصاص القضائي*.**

دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2021.

3. ****الرخاوي، محمد كمال**.**

***الملكية المشتركة في الاقتصاد الرقمي:
تحديات قانونية جديدة*.**

مجلة القانون والتنمية، جامعة قناة السويس،
العدد 12، 2025.

4. ****السنهوري، عبد الرزاق****.
***الوسيط في شرح القانون المدني - الجزء
الخامس: الملكية والحقوق العينية*.**
دار إحياء التراث العربي، بيروت، طبعة 2007.

5. ****الزحيلي، وهبة****.
***الفقه الإسلامي وأدلته - كتاب المعاملات
المالية*.**
دار الفكر، دمشق، طبعة 2010.

6. ****بدوي، زكي****.

***شرح القانون المدني – الحقوق العينية
الأصلية*.**

دار النهضة العربية، القاهرة، 1998.

7. **محمود، محمد حسن.**

***نظرية الشيوع في القانون المدني
المصري*.**

دار النهضة، القاهرة، 2015.

8. **بن عيشة، عبد القادر.**

***الشيوع والقسمة في القانون المدني
الجزائري*.**

دار الغرب الإسلامي، الجزائر، 2018.

**ثانيًا: المؤلفات الأجنبية**

.9. **Carbonnier, Jean**

.*Droit Civil – Les Biens*

Librairie Générale de Droit et de

.Jurisprudence (LGDJ), Paris, 2008

.10. **Bénabent, Alain**

Droit Civil – Les Sûretés, La Publicité*

.*Foncière et le Droit des Biens

.Éditions Montchrestien, Paris, 2020

.11. **Terré, François; Simler, Philippe**

.Lequette, Yves**

. *Droit Civil – Les Biens*

. Dalloz, Paris, 2019

von Bar, Christian; Clive, Eric .12**

. **(. (eds

Principles, Definitions and Model Rules*

of European Private Law: Draft Common

. *(Frame of Reference (DCFR

. Oxford University Press, 2009

. **UNIDROIT .13**

Principles on Digital Assets and Private*

. *Law

. Rome, 2023

14. ****OECD****.

Shared Ownership in the Digital*

Economy: Legal and Economic

.*Implications

.Paris, 2024

**ثالثًا: التشريعات والاتفاقيات**

15. القانون المدني المصري، الصادر بالقانون

رقم 131 لسنة 1948.

16. القانون المدني الجزائري، الصادر بالأمر رقم

59-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.

17. القانون المدني الفرنسي، الكتاب الثاني:

"Des biens".

18. قانون الملكية المشتركة المصري رقم 19 لسنة 1991.

19. قانون المعاملات الإلكترونية المصري رقم 15 لسنة 2004.

20. اتفاقية لاهاي بشأن القانون الواجب التطبيق على بعض المسائل المتعلقة بالوصايا (1961).
21. اتفاقية لاهاي بشأن اختيار القانون في العقود (2015).

22. اتفاقية لاهاي بشأن اختصاص المحاكم والإنفاذ (2005).

رابعًا: أحكام قضائية

23. محكمة النقض المصرية، الطعن رقم 112 لسنة 44 قضائية.
24. محكمة النقض المصرية، الطعن رقم 89 لسنة 50 قضائية.
25. المحكمة العليا الجزائرية، القرار رقم 2017/5678.
26. محكمة النقض الفرنسية، قرار رقم 12-18.456 (10 أبريل 2013).
27. محكمة دبي الدولية (DIFC)، القضية رقم CA-023/2022.

الفهرس الموضوعي التفصيلي

أ – الشيوع: تعريفه وطبيعته

- التعريف اللغوي والقانوني للشيوع

15

- الشيوع في الفقه الإسلامي

17

- الشيوع في القانون الروماني والفرنسي

15

- تمييز الشيوع عن الشركة والشراكة

15

- الشيوع حالة طبيعية أم شاذة؟

17

ب – أنواع الشيوع

- الشيوخ الإجباري (الإرث، الوصية)

47, 16

- الشيوخ الاختياري (العقد، الشراء المشترك)

48, 16

- الشيوخ العرفي

.....

16 ...

- الشيوخ الكلي والجزئي

16

- الشيوخ المطلق والمقيد

16

ج - نشوء الشيوخ

- المصادر القانونية للشيوخ

47

- الشيوخ بالإرث

.....

47 ...

- الشيوخ بالاتفاق

.....

48

- الشيوخ بالواقعة القانونية (الوصية، الالتحاق)

49

- آثار نشوء الشيوخ

.....

50

د - انقضاء الشيوخ

- القسمة الرضائية والقضائية

136 ,50

- التملك بالتقادم

.....

51 ...

- البيع الجبري

.....

51

- الاستيلاء العام

.....

51 ...

- الهلاك الكلي والجزئي

51

- انقضاء الشيوخ بوفاة أحد الشركاء

52

هـ - حقوق والتزامات الشركاء

- حق الانتفاع والاستغلال

89

- إدارة المال الشائع: التصرفات التحفظية

91 والتأذينية

- التصرف في الحصة مقابل التصرف في المال

92 كله

- حق الشفعة في الشيوع

92

- النفقات والمصروفات

93

- التزام التعاون وعدم الإضرار

94

- المسؤولية التضامنية

.....

94

و - القسمة

- مفهوم القسمة وأنواعها

136

- شروط قبول دعوى القسمة

137

- إجراءات القسمة القضائية

138

- دور الخبير في دعاوى القسمة

138

- حكم القسمة ومحتواه

139

- الطعون في أحكام القسمة

140

- تنفيذ حكم القسمة

.....

140

ز - الشيوع في العقارات

- خصوصية العقار كمال مشترك

183

- الشيوع في الأراضي الزراعية

184

- الشيوع في العقارات السكنية

185

- مشكلات التسجيل العقاري

186

- الحلول البديلة (التأجير، الشركة المدنية)

187

- الأحكام القضائية في الشيوع العقاري

188

**ح - الشيوع في المنقولات والأموال

غير المادية**

- الشيوع في الحسابات البنكية

228

- الشيوع في السيارات

.....

- الشيوخ في الأسهم والسندات

230

- الشيوخ في براءات الاختراع والعلامات التجارية

231

- الشيوخ في الأصول الرقمية (العملات

المشفرة، 233 NFTs)

ط - الشيوخ الدولي

- تنازع القوانين في الشيوخ

265

- اختصاص المحاكم

.....

- تنفيذ أحكام القسمة الأجنبية

268

- اتفاقيات لاهاي ودورها

270

- الإرث الدولي والعقارات متعددة الجنسيات

269

ي - الأحكام القضائية المقارنة

- مصر: محكمة النقض

.....

301

- الجزائر: المحكمة العليا

303

- فرنسا: Cour de cassation

..... 304

- لبنان: محكمة التمييز

305

- المغرب: محكمة النقض

305

ك - النماذج العملية

- عقد شراكة في مال شائع

346

- صحيفة دعوى قسمة

.....

348

- مذكرة دفاع في نزاع شيوع

349

- طلب تعيين خير قسمة

350

- مشروع حكم قسمة نموذجي

351

ل - المستقبل الرقمي للشيوخ

- التحول الرقمي وإدارة الأملاك

382

- العقود الذكية والبلوك تشين

382

- مقترحات إصلاح تشريعي

383

- الذكاء الاصطناعي في تسوية النزاعات

384

- الشيوع في الاقتصاد التشاركي

385

****تم بحمد الله وتوفيقه****

****د. محمد كمال الرخاوي****

الإسماعيلية – جمهورية مصر العربية

يناير 2026