

القسمه الاتفاقيه (دراسه مقارنه)

الباحث. ماجد إبراهيم حسين أ.د علي غصن

الجامعة الإسلامية في لبنان/ كلية الحقوق

majidibrahim75@gmail.com

المخلص:

يعد التملك غريزة من الغرائز المتأصلة في الإنسان يسعى من خلاله إلى الاختصاص بالعمار والتصرف فيه على وجه الاستقلال ولما كان حق الملكية حقاً فطرياً في كل فرد لا يستطيع الاستغناء عنه، فقد عملت جل الدساتير والقوانين على تنظيم مقتضياته وحماية حق صاحبه فيه لتعد الملكية وفق ذلك اتصال شرعي بين الإنسان والعمار ليصير المالك بمقتضاها مختصاً بما يملك اختصاصاً يتيح له الانتفاع به، ويثبت له حق التصرف فيه إلا إذا وجد مانع شرعي يمنعه من ذلك، لتعد بذلك الملكية حقاً عينياً على عمار معين يخول صاحبه دون غيره بصورة مطلقة استعمال هذا العمار واستغلاله والتصرف فيه وفق الحدود المحددة له قانوناً دون تعسف أو هي حق عيني على عمار معين يخول صاحبه دون غيره بصورة مطلقة استعمال العمار واستغلاله والتصرف فيه وذلك في حدود القانون والنظام العام، سواء كانت ملكيته فردية أم جماعية شائعة.

الكلمات المفتاحية: (العمار، الملكية الفردية، الملكية الجماعية، القسمه العقارية).

Conventional division - a comparative study-

Researcher: Majid Ibrahim Hussein

Prof. Dr. Ali Ghosn

Islamic University of Lebanon, Faculty of Law

Abstract:

Ownership is considered one of the instincts inherent in man, through which he seeks to have control over a thing and dispose of it independently. Since the right of ownership is an innate right in every individual who cannot do without it, most constitutions and laws have worked to regulate its requirements and protect the right of its owner to it, so ownership is considered a connection accordingly. Legal between a person and a thing, according to which the owner becomes competent with what he possesses, a jurisdiction that allows him to benefit from it, and establishes the right to dispose of it, unless there is a legal

impediment that prevents him from doing so. Thus, ownership is considered a real right over a specific thing, which authorizes its owner, and no one else, in an absolute manner to use this thing, exploit it, and dispose of it within the limits. It is legally defined for him without arbitrariness, or it is a right in rem over a specific thing that absolutely authorizes its owner exclusively to use, exploit, and dispose of the thing within the limits of law and public order, whether its ownership is individual or collective.

Keywords: (real estate, individual ownership, collective ownership, real estate division).

"المقدمة"

تعتبر القسمة العقارية من الأمور الحيوية في القانون المدني، حيث تهدف إلى تقسيم الممتلكات العقارية بين المشاركين في العقار بطريقة عادلة ومنصفة. وتختلف القوانين المدنية في العديد من الدول العربية فيما يتعلق بالقسمة العقارية، من بينها القوانين العراقية والمصرية واللبنانية.

بشكل عام، تهدف الأحكام العامة للقسمة العقارية في القوانين المدنية إلى ضمان تقسيم الممتلكات العقارية بين المشاركين في العقار بطريقة عادلة ومنصفة، وتحديد حصص كل مشارك في العقار بناءً على مساهمته فيه. وتتطلب القسمة العقارية تنفيذها بشكل دقيق وفعال ومنصف، والالتزام بمبادئ العدالة والمساواة بين المشاركين في العقار.

وتختلف طرق تنفيذ القسمة العقارية في القوانين المدنية بحسب البلد، حيث يمكن أن تتم القسمة بالتراضي بين المشاركين في العقار أو بقرار من المحكمة المختصة. ويجب أن تتم القسمة وفق إجراءات قانونية محددة، بما في ذلك تحديد قيمة العقار وتحديد الحصص النسبية لكل مشارك في العقار.^(١)

وتتطلب القسمة العقارية الالتزام بالمبادئ القانونية والأخلاقية، وضمان تحقيق العدالة والمساواة بين المشاركين في العقار، وتحقيق الأهداف المنصوص عليها في القوانين المدنية المعنية. ويتطلب ذلك الالتزام بإجراءات قانونية دقيقة وفعالة ومنصفة، وضمان توفير الحماية الكاملة لحقوق المشاركين في العقار وتحقيق العدالة في النظام القضائي.

وتعتبر القسمة العقارية أمرًا حساسًا ومهمًا، حيث قد تؤدي عملية القسمة إلى تغييرات كبيرة في حياة المشاركين في العقار، وقد تؤثر على مستقبلهم المالي والاجتماعي. ولذلك، يجب أن تتم القسمة بحكمة ومنطقية، وبما يتناسب مع مصالح المشاركين في العقار ومتطلبات العدالة والمساواة.

ويجب أن يتم تطبيق الأحكام العامة للقسمة العقارية بدقة ومنهجية، والالتزام بالمبادئ القانونية والأخلاقية، وتحقيق العدالة والمساواة بين المشاركين في العقار. ويجب أن تتم القسمة بشكل دقيق وفعال ومنصف، وبما يتناسب مع متطلبات العدالة والمساواة وضمان تحقيق الأهداف المنصوص عليها في القوانين المدنية.

أهمية البحث :-

يعتبر البحث في موضوع القسمة العقارية من الأمور الهامة والضرورية، حيث تتطلب القسمة العقارية الالتزام بالأحكام القانونية والأخلاقية، وتحقيق العدالة والمساواة بين المشاركين في العقار. ويساعد البحث في فهم الأحكام القانونية المتعلقة بالقسمة العقارية والإجراءات القانونية المطلوبة لتنفيذها، وفي تحديد الحقوق والواجبات لكل مشارك في العقار. ويمكن من خلال البحث التعرف على تفاصيل القوانين المدنية المعنية بالقسمة العقارية في الدول العربية، وعلى الاختلافات بينها، وذلك يساعد على فهم أفضل لطرق تنفيذ القسمة العقارية والأحكام القانونية المتعلقة بها. ويساعد البحث في تحديد الخبراء المتخصصين في مجال القسمة العقارية والمحامين والقضاة المختصين في هذا المجال، والذين يمكنهم تقديم المشورة القانونية والإرشادات اللازمة لتنفيذ القسمة العقارية بشكل سليم ومنصف.

أهداف البحث :-

تتمثل أهداف البحث في موضوع القسمة العقارية فيما يلي:

- ١- دراسة الأحكام القانونية المتعلقة بالقسمة العقارية في الدول العربية، وتحليل الاختلافات بين هذه الأحكام.
- ٢- تحديد الإجراءات القانونية اللازمة لتنفيذ القسمة العقارية بشكل سليم ومنصف، وتحديد الحقوق والواجبات لكل مشارك في العقار.
- ٣- تحديد طرق تقييم العقار وتحديد الحصص المنصفة لكل مشارك في العقار، وفقاً للأحكام القانونية المطبقة في الدول العربية.
- ٤- تحقيق العدالة والمساواة بين المشاركين في العقار، وضمان تنفيذ القسمة العقارية بشكل سليم ومنصف، وفقاً للأحكام القانونية المتعلقة بها في الدول العربية.

مشكلة البحث :-

تتمثل مشكلة البحث في موضوع القسمة العقارية في بعض الصعوبات التي يمكن مواجهتها أثناء إجراء البحث، ومن أهم هذه الصعوبات:

- ١- صعوبة الوصول إلى المصادر القانونية المتعلقة بالقسمة العقارية في بعض الدول العربية، وخاصة فيما يتعلق بالأحكام القانونية الحديثة.
- ٢- تعقيد الأحكام القانونية المتعلقة بالقسمة العقارية في بعض الدول العربية، مما يتطلب دراسة متأنية ودقيقة لهذه الأحكام وتحليلها بشكل صحيح.
- ٣- تعدد الآراء والتفسيرات المختلفة حول بعض الأحكام القانونية المتعلقة بالقسمة العقارية، مما يتطلب دراسة أكثر عمقاً لهذه الآراء والتفسيرات وتحليلها بشكل صحيح.
- ٤- صعوبة تحديد الحصص المنصفة لكل مشارك في العقار، خاصة في حالات وجود خلافات بين المشاركين، ويتطلب ذلك الاستعانة بخبراء عقاريين ومحامين مختصين في هذا المجال.

خطة البحث

مبحث : القسمة الاتفاقية

المطلب الأول : مفهوم القسمة الاتفاقية

الفرع الأول : تعريف القسمة الاتفاقية

الفرع الثاني : شروط القسمة الاتفاقية

المطلب الثاني : طبيعة القانونية القسمة الاتفاقية

الفرع الأول : الطبيعة العقدية للقسمة الاتفاقية

الفرع الثاني : طبيعة الإفرازية للقسمة الاتفاقية

مبحث : القسمة الاتفاقية

القسمة الاتفاقية هي إجراء قانوني يتم من خلاله تقسيم ملكية عقار مشترك بين عدة أطراف إلى حصص ملكية منفصلة وفقاً لنصوص وشروط محددة. يتم تنفيذ القسمة الاتفاقية بناءً على اتفاق مشترك بين جميع الأطراف المعنية.^(١)

يتم استخدام القسمة الاتفاقية للعقار عندما يكون هناك ملكية مشتركة لعقار بين عدة أشخاص، ويرغب الملاك في تقسيم حقوق الملكية وفقاً لنسب محددة أو شروط معينة. قد تشمل أسباب القسمة الاتفاقية تجنب النزاعات بين الملاك المشتركين أو تحقيق العدالة في توزيع الملكية أو تسهيل التعامل والإدارة المستقلة للعقار.^(٢)

تتضمن القسمة الاتفاقية تحديد حصص الملكية النهائية لكل طرف، وتوزيع المساحات والوحدات العقارية بين الملاك الجدد، وتحديد الحقوق والالتزامات القانونية لكل طرف. يمكن أن تشمل الحقوق والالتزامات المشتركة بين الملاك السابقين استخدام الممتلكات المشتركة مثل الطرق والمرافق أو تحمل تكاليف الصيانة العامة.

يتم تنفيذ القسمة الاتفاقية عن طريق إعداد وتوقيع عقد قسمة يحدد جميع التفاصيل والشروط المتعلقة بالتقسيم، بما في ذلك حصص الملكية النهائية والتوزيع الملكي. يتم تسجيل العقد في السجل العقاري لتأكيد التغييرات في الملكية وتحقيق النفاذ القانوني للقسمة الاتفاقية.^(٤)

يجب الالتزام بشروط العقد وحقوق والتزامات الأطراف المشاركة في القسمة الاتفاقية.

بعد تنفيذ القسمة الاتفاقية، يجب أن يتم تنفيذ الخطوات الإضافية التالية:

تحديث السجل العقاري: يجب تسجيل القسمة الاتفاقية وتحديث السجل العقاري بما يعكس التغييرات في الملكية. يتم ذلك من خلال تقديم العقد القسمة والوثائق ذات الصلة إلى الجهة المختصة المسؤولة عن تسجيل العقارات.^(٥)

تحويل الحسابات المرافق العامة: قد يتطلب تقسيم العقار تحويل حسابات المرافق العامة مثل الماء والكهرباء والغاز إلى أسماء الملاك الجدد. يجب التواصل مع الشركات المعنية وتقديم الوثائق اللازمة لتحقيق ذلك.

تحديث التراخيص والتصاريح: إذا كان العقار يحتوي على تراخيص أو تصاريح خاصة مثل ترخيص البناء أو تصاريح الاستخدام، قد يكون من الضروري تحديثها وتعديلها وفقاً للتغييرات في الملكية الجديدة.^(٦)

تحديد حقوق الملكية الفردية: يجب تحديد حقوق الملكية الفردية لكل طرف بناءً على القسمة الاتفاقية. يمكن أن تتضمن ذلك توزيع المساحات والوحدات العقارية المشتركة بين الملاك الجدد وتحديد الحقوق والتزامات المتعلقة بكل حصة ملكية.^(٧)

الالتزام بالتزامات قانونية ومالية: يجب أن يلتزم كل طرف بالتزامات القانونية والمالية المتعلقة بحصته الملكية الجديدة، مثل دفع الضرائب العقارية والرسوم المستحقة.

مهمة القسمة الاتفاقية هي تحقيق توزيع عادل ومنصف للملكية وتحقيق المصالح المشتركة لجميع الأطراف المعنية في العادة، تتضمن القسمة الاتفاقية أيضاً تحديد الآليات والإجراءات التي يجب اتباعها في حالة وجود خلافات أو نزاعات بين الملاك الجدد فيما يتعلق بالعقار المقسوم. قد يتم تحديد طرق تسوية النزاعات واستدعاء جهة تحكيم مستقلة لحل النزاعات إذا لزم الأمر.

هناك أيضاً بعض الأحكام الإضافية التي قد تُضاف إلى القسمة الاتفاقية وفقاً للتفاصيل الخاصة بكل حالة، مثل تحديد المسؤوليات المشتركة فيما يتعلق بالصيانة والإصلاحات، وتحديد سبل الحفاظ على المناطق المشتركة والمرافق العامة.^(٨)

من الأمور المهمة أيضًا هو توثيق القسمة الاتفاقية بشكل صحيح وشامل. يجب أن تشمل الوثائق المتعلقة بالقسمة العقارية تفاصيل وشروط التقسيم، بما في ذلك حصص الملكية والمساحات المخصصة لكل طرف، والحقوق والالتزامات المتعلقة بالعقار المقسوم.

عند استكمال القسمة الاتفاقية للعقار، يمكن اتخاذ بعض الخطوات الإضافية لضمان سلامة وصحة العملية وتحقيق الانتقال السلس للملكية. إليك بعض هذه الخطوات:

التأكد من قانونية العقار: قبل البدء في القسمة الاتفاقية، يجب التحقق من صحة وقانونية العقار. يمكن ذلك من خلال استعراض الوثائق والتحقق من أن العقار ليس موضوعًا لأي قضايا قانونية أو مشاكل محتملة.^(٩) تقييم العقار: قد يكون من المفيد تقييم العقار قبل القسمة لتحديد قيمته السوقية الحالية. يمكن استعانة بخبير عقاري لتقدير القيمة العادلة للعقار وتحديد الحصص الملكية بناءً على ذلك.

توثيق الاتفاقية: يجب توثيق القسمة الاتفاقية في عقد رسمي يتضمن جميع التفاصيل المتعلقة بالقسمة، مثل حصص الملكية والمساحات المخصصة لكل طرف وأية شروط أو تفاصيل إضافية. يجب على جميع الأطراف التوقيع على العقد بحضور شهود محترفين.^(١٠)

تسجيل القسمة الاتفاقية: يجب تسجيل العقد القسمة في السجل العقاري المحلي. هذا يهدف إلى توثيق التغييرات في الملكية وتأكيد حصص الملكية الجديدة لكل طرف. يمكن الحصول على المساعدة من مكتب السجل العقاري في إجراءات التسجيل.

إعلام الجهات المعنية: يجب إعلام الجهات المعنية مثل البلدية المحلية والشركات المرافقة والجيران المباشرين بالتغييرات في الملكية.^(١١)

تحديث الوثائق القانونية والمالية: يجب تحديث جميع الوثائق القانونية والمالية المتعلقة بالعقار وفقًا للتغييرات في الملكية. يمكن أن تشمل ذلك تحديث عقود الإيجار، وتحويل حسابات الضرائب العقارية، وتعديل وثائق التأمين إذا لزم الأمر. توزيع الوثائق والمفاتيح: يجب توزيع نسخ من العقد القسمة وأية وثائق أخرى ذات الصلة لكل طرف في القسمة. يجب أيضًا تسليم المفاتيح المناسبة لكل حصة ملكية، بما في ذلك المداخل الرئيسية وأية مناطق مشتركة.^(١٢)

إعلام الجهات المالية: قد يكون هناك حاجة لإعلام الجهات المالية المتعلقة بالتغييرات في الملكية، مثل البنوك أو المؤسسات المالية التي تتعامل مع العقار. يمكن أن يتضمن ذلك تحديث بيانات الحسابات المصرفية وتعديل أية التزامات مالية قائمة.^(١٣)

التواصل المستمر: يجب أن يتم الحفاظ على التواصل المستمر بين الملاك الجدد ومع بعضهم البعض. يمكن أن تنشأ قضايا أو مشاكل محتملة بعد القسمة، ومن المهم حلها والعمل سويًا لمصلحة العقار وجميع الأطراف المعنية. استشارة محامي عقاري: قد تكون القسمة الاتفاقية عملية معقدة وتتطلب الامتثال للعديد من القوانين واللوائح المحلية. لذا، قد يكون من الأفضل استشارة محامي عقاري متخصص للحصول على المشورة القانونية وضمان سلامة وصحة العملية بشكل عام.

المطلب الأول : مفهوم القسمة الاتفاقية

تعد القسمة الاتفاقية (أو تقسيم العقار) إجراءً يتم من خلاله تقسيم عقار واحد إلى أجزاء منفصلة تملكها أطراف متعددة وفقًا لاتفاق مشترك بينهم. يُستخدم القسمة الاتفاقية عادةً عندما يرغب الملاك الحاليون للعقار في توزيع الملكية بينهم أو بين أطراف أخرى، مثل الورثة أو الشراكة أو التصفية القضائية أو أي سبب آخر.

تهدف القسمة الاتفاقية إلى تحقيق توزيع عادل للملكية وتحديد حقوق والتزامات كل طرف في العقار المقسوم. عندما يتم الاتفاق على القسمة، يتم تحديد حصص الملكية لكل طرف وتخصيص المساحات الملكية الفردية.

يجب أن يتم تنفيذ القسمة الاتفاقية وفقًا للقوانين واللوائح المحلية ذات الصلة، وقد تتطلب المساعدة من محامي عقاري متخصص. كما يتم توثيق القسمة في عقد رسمي يحدد التفاصيل المتعلقة بالتقسيم وحقوق الملكية الجديدة لكل طرف.^(١٤) من أهم النقاط التي يجب مراعاتها في القسمة الاتفاقية هي التوازن بين حصص الملكية وتحديد حقوق والتزامات كل طرف بشكل واضح ودقيق. يجب أن يتم توفير إجراءات وآليات للتعامل مع أي نزاعات أو خلافات محتملة بين الملاك الجدد بعد القسمة.

عملية القسمة الاتفاقية تعتبر إجراءً هامًا في العقارات وتساهم في تنظيم الملكية وتحقيق المصالح المشتركة لجميع الأطراف المعنية.^(١٥)

يجب أن يتم التفاوض والاتفاق بين الملاك المشتركين على جميع جوانب القسمة، بما في ذلك حصص الملكية وتوزيع المساحات والمرافق المشتركة. يجب أن يتم توثيق هذه الاتفاقات في عقد رسمي يحمل توقعات جميع الأطراف المعنية وشهادات شهود محترفين.

عند القسمة الاتفاقية، يتم تحديد الحصص الملكية لكل طرف بناءً على المساهمة المالية أو القيمة العادلة لكل حصة. يمكن أن تكون الحصص متساوية بين جميع الملاك أو قد تختلف بناءً على الاتفاق والظروف الخاصة بكل حالة.

يجب أيضًا تحديد المساحات الملكية المخصصة لكل طرف، سواء كانت ذلك في شكل قطع أرض منفصلة أو وحدات سكنية مستقلة داخل مبنى مشترك. يجب تحديد حدود الحصص الملكية وتوضيحها بشكل واضح في الوثائق القانونية المتعلقة بالقسمة.^(١٦)

يجب أيضًا النظر في المرافق المشتركة مثل الحدائق أو الممرات أو المرافق التجارية. يجب تحديد حقوق والتزامات الملاك المشتركين في استخدام وصيانة هذه المرافق، بما في ذلك توزيع تكاليف الصيانة والإصلاح بناءً على حصص الملكية.

يتعين أيضًا توثيق أي اتفاقات أخرى تتعلق بالقسمة الاتفاقية، مثل التعهدات بعدم بيع أو تغيير حصص الملكية لفترة معينة أو تنظيم حقوق العبور والوصول إلى العقار المقسوم.

عمومًا، تتمثل أهمية القسمة الاتفاقية في توزيع الملكية بشكل عادل وتحديد حقوق والتزامات كل طرف في العقار المقسوم. يساهم هذا الاتفاق في تجنب النزاعات وتوفير إطار قانوني لتنظيم العلاقات بين الملاك الجدد.^(١٧)

من الأمور الهامة التي يجب مراعاتها في القسمة الاتفاقية هي التوازن والشفافية بين جميع الأطراف، وضمان توثيق الاتفاق بشكل صحيح وشفاف وقانوني. قد يتطلب ذلك استشارة محامي عقاري للحصول على المشورة القانونية المناسبة وضمان سلامة العملية.

في النهاية، يتعين على الملاك المشتركين للعقار أن يفهموا جيدًا حقوقهم وواجباتهم في إطار القسمة الاتفاقية، وأن يعملوا سويًا لضمان سلامة ونجاح العملية.

توجد بعض الاختلافات بين القانون العراقي واللبناني والمصري

القانون العراقي: في العراق، تنظم القوانين المدنية والعقارية القسمة الاتفاقية. وفقًا للقانون العراقي، يتطلب القسمة الاتفاقية تحضير وثائق رسمية تثبت تقسيم العقار وتوزيع الملكية بين الملاك الجدد. يجب تسجيل هذه الوثائق في السجل العقاري المحلي.^(١٨)

القانون اللبناني: في لبنان، يتم التحكم في القسمة الاتفاقية بموجب قوانين العقارات والقوانين المدنية. يجب على الملاك المشتركين الاتفاق على توزيع الملكية بينهم وتوثيق هذا الاتفاق في

عقد رسمي يحمل توقيعات الأطراف المعنية. يتم تسجيل هذا العقد في السجل العقاري المحلي.^(١٩)

القانون المصري: في مصر، ينص قانون العقارات على إجراءات القسمة الاتفاقية. يتطلب القانون المصري تحضير وثائق رسمية لتقسيم العقار وتوزيع الملكية بين الملاك الجدد. يتم توثيق هذه الوثائق في عقد رسمي وتسجيلها في السجل العقاري المحلي.

الفرع الاول : تعريف القسمة الاتفاقية

القسمة الاتفاقية هي عملية تقسيم عقار واحد إلى أجزاء منفصلة بناءً على اتفاق وتوافق بين الملاك الحاليين للعقار. يتم استخدام القسمة الاتفاقية في حالات مختلفة، مثل التقسيم الوراثي للعقارات بين الورثة، أو توزيع الملكية بين المشاركين في عقار مشترك، أو التصفية القضائية للملكية المشتركة.^(٢٠)

في القسمة الاتفاقية، يتم تحديد حصص الملكية لكل طرف بناءً على الاتفاق المشترك وتوزيع المساحات والمرافق المشتركة بشكل عادل ومتوازن. يتم توثيق القسمة الاتفاقية في عقد رسمي يحمل توقعات الملاك الحاليين ويحدد حقوق والتزامات كل طرف.^(٢١)

تهدف القسمة الاتفاقية إلى تجنب النزاعات المحتملة بين الملاك وتوفير إطار قانوني واضح لتنظيم العلاقات بينهم. يساعد الاتفاق على تحديد الملكية المشتركة وحقوق كل طرف في العقار المقسوم، ويمكن أن يشمل أيضًا توزيع التكاليف والمسؤوليات المشتركة، مثل صيانة المرافق والخدمات المشتركة.^(٢٢)

من المهم أن يتم تنفيذ القسمة الاتفاقية وفقًا للقوانين واللوائح المعمول بها في المنطقة المعنية، ويمكن أن تتطلب استشارة محامي عقاري لضمان تنفيذ الإجراءات بشكل صحيح وقانوني.

عند تنفيذ القسمة الاتفاقية، يتم اتباع إجراءات محددة. إليك خطوات عملية القسمة الاتفاقية:

التوافق والاتفاق: يجب أن يكون هناك اتفاق وتوافق بين الملاك الحاليين للعقار بشأن القسمة. يجب مناقشة التفاصيل المتعلقة بتوزيع الملكية والحصص الملكية لكل طرف وتوزيع المساحات والمرافق المشتركة.^(٢٣)

إعداد العقد: يجب إعداد عقد رسمي يحمل توقعات الملاك الحاليين ويحدد شروط القسمة. يتضمن العقد تفاصيل مثل التفاصيل القانونية للعقار، وحجم ومساحة كل جزء مقسوم، والحقوق والتزامات كل طرف.

توثيق العقد: بعد إعداد العقد، يجب توثيقه رسميًا. يعني ذلك توقيع الأطراف المعنية على العقد وشهادة محامي معتمد تثبت صحة العقد وصحة توقعات الملاك.

التسجيل في السجل العقاري: يجب تسجيل العقد والتفاصيل المتعلقة بالقسمة في السجل العقاري المحلي. هذا يساهم في توثيق القسمة وتسجيل التغييرات الملكية المتعلقة بالعقار.^(٢٤)

التنفيذ العملي للقسمة: بعد التوثيق والتسجيل، يتم تنفيذ القسمة الفعلية للعقار. يتم تقسيم العقار إلى أجزاء منفصلة وتحديد حصص الملكية لكل طرف وتخصيص المساحات الفردية.

التقييم العقاري: قد يتطلب القسمة الاتفاقية إجراء تقييم عقاري لتحديد قيمة كل جزء مقسوم من العقار. يتم استدعاء خبير عقاري معتمد لتقدير القيم العادلة للأجزاء المقسومة.^(٢٥)

التوزيع العادل: يجب أن يتم توزيع المساحات والمرافق المشتركة بشكل عادل بين الملاك الجدد. يتم النظر في عوامل مثل المساحة، والقيمة العقارية، والاحتياجات الفردية لكل طرف في عملية تحديد التوزيع.

تحقيق الشروط القانونية: يجب الالتزام بالشروط القانونية واللوائح المتعلقة بالقسمة الاتفاقية. يتضمن ذلك التحقق من متطلبات السجل العقاري، ودفع الرسوم المتعلقة بالتسجيل، والالتزام بأي قيود أو شروط تنص عليها القوانين المحلية.^(٢٦)

الإشعار للجهات ذات العلاقة: في بعض الحالات، قد يكون هناك حاجة لإشعار الجهات الحكومية أو الجهات ذات العلاقة بعملية القسمة الاتفاقية. قد تتطلب هذه الجهات مستندات أو إجراءات إضافية للموافقة على القسمة.

تحقيق النقل القانوني: بعد القسمة الاتفاقية وتسجيلها في السجل العقاري، يتم تحقيق النقل القانوني لحقوق الملكية للأطراف الجدد. يتم تنفيذ عملية النقل وفقاً للإجراءات القانونية المحددة في كل بلد.^(٢٧)

الفرع الثاني : شروط القسمة الاتفاقية

شروط اجراء القسمة الرضائية :-

ان للقسمة الرضائية شروطاً خاصة لا تقوم إلا بتوافرها اضافة الى الشروط العامة السابقة الذكر ، وهذه الشروط الخاصة هي :-^(٢٨)

أولاً:- وجوب رضا جميع الشركاء المشتاعين وطلبهم لهذه القسمة فاذا لم يتحقق اجماع كافة الشركاء المشتاعين على اجراء القسمة فلا يمكن اجراؤها فلا يبقى للشركاء الا اللجوء الى طريق اخر الا وهو القسمة القضائية والسؤال الذي من الممكن ان يطرح نفسه ما الحكم لو لم تؤخذ موافقة احد الشركاء المشتاعين واجريت القسمة ؟ وللجابة عن ذلك يكون بالرجوع الى القواعد العامة والتي تقرر بان اجراء التصرف القانوني من دون موافقة من له الحق فيه فيكون التصرف موقوفاً على اجازته فان اجاز القسمة نفذت وان نقضها بطلت القسمة^(٢٩)

ولما كانت القسمة عقداً كسائر العقود فهي من الممكن ان تعلق على شرط واقف كأن يتفق الشركاء على عدم اجراء القسمة حتى تثبت ملكيتهم للمال او كأن يتفق الشركاء على تعليق القسمة على شرط فاسخ ومثاله ان تفسخ القسمة في حال اذا تحولت المنافع المتوخاة من المال بعد القسمة من اغراض كالزراعة الى اغراض اخر كالسكن^(٣٠)

ثانياً : توافر الاهلية القانونية :- فلا بد من ان يكون جميع الشركاء كاملي الاهلية فاذا وجد بين الشركاء من لم تتوفر فيه تلك الاهلية او كان محجوراً عليه فقد حدث خلاف في الفقه بشأن امكانية قيام وليه او وصيه في ان يقوم باجراء القسمة الرضائية نيابة عن من هو تحت ولايته او وصايته فذهب جانب من الفقهاء الى ان بإمكان الولي او الوصي اجراء القسمة نيابة عن من هو تحت الولاية او الوصاية بمقتضى القواعد العامة المتعلقة بإمكان قيام الولي او الوصي بالتصرف باموال من هم تحت ولايتهم او وصايتهم ؛ وذلك لان لهم سلطة في بيع عقار القاصر فيكون لهم من باب اولى اجراء القسمة الرضائية مع باقي الشركاء لكونها اقل من البيع ومن

يملك الاكثر يملك الاقل واما الجانب الاخر من الفقهاء فيرون عدم جواز قيام الولي او الوصي باجراء القسمة نيابة عن القاصر وذلك لوجوب التمسك بحرفية نص الفقرة (١) من المادة ١٠٧١ من القانون المدني العراقي حيث نص على انه : (للشركاء اذا لم يكن بينهم محجوراً ان يقتسموا المال الشائع قسمة رضائية ..)^(٣١)

لا ان نص المادة ٤٣ من قانون رعاية القاصرين المرقم ٧٨ لسنة ١٩٨٠ قد حسمت كل خلاف بين الفقهاء في قيام الولي او الوصي او القيم باجراء القسمة الرضائية نيابة عن القاصر حيث نصت على انه: (لا يجوز للولي او الوصي او القيم مباشرة التصرفات التالية الا بموافقة مديرية رعاية القاصرين المختصة بعد التحقق من مصلحة القاصر في ذلك ... ثامناً : القسمة الرضائية للاموال التي للقاصر حصة فيها) وعليه فلا يعني وجود القاصر بين الشركاء بان القسمة الرضائية لا يمكن اجرائها الا ان على الشركاء وولي الصغير او وصيه مراعات الاجراءات التي يفرضها القانون في ذلك والسبب في ذلك ان القسمة وهي من التصرفات الدائرة بين النفع وبين الضرر فلا بد من الاستيثاق الى ان نتائج تلك القسمة سوف تنطوي على منافع للقاصر ولا يتم ذلك الا عن طريق الاشراف على عملية القسمة من خلال مراعاة النصوص القانونية الخاصة في هذا الشأن

ثالثاً : قابلية المال للقسمة : ان من اهم ما يميز القسمة الرضائية عن غيرها ان بإمكان الشركاء فيها ان يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها حتى لو ادى ذلك الى فقدان منافع المال المقسوم الا ان على الشركاء مراعاة حدود التقسيم التي تفرضها بعض القوانين الخاصة كقانون البلديات مثلاً او قانون الطرق والابنية وكذلك بعض القرارات كقرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) والمرقم ٩٤٠ الذي حدد الحدود الدنيا لفرز الاراضي لغرض بناء القطع السكنية في مدينة بغداد

بما لا يقل عن ٢٠٢٠ ، وكذلك ما يتعلق بقسمة الاراضي الاميرية المفوضة بالطابو او الممنوحة باللزمة في حال تبين عدم قابليتها للقسمة لاغراض الزراعة وذلك حسبما نصت عليه المادة ١١٨٢ مدني عراقي وذلك لمنع تقسيم الاراضي الزراعية الى ملكيات صغيرة فتات لا نفع منها لاغراض الاستثمار الزراعي

رابعاً : تسجيل عقد القسمة الرضائية :- لما كانت القسمة الرضائية الواردة على العقار من العقود الشكلية فلا بد من تسجيلها لدى دوائر التسجيل العقاري المختصة ؛ ذلك ان عقد القسمة الرضائية لا ينعقد ولا يكون حجة بين المتعاقدين وتجاه الغير الا بعد تسجيله في دائرة التسجيل العقاري ، فقبل تسجيل القسمة الرضائية يكون لكل شريك من الشركاء الرجوع عنها ؛ ذلك لان القسمة عندها تكون غير معتبرة اما اذا سجلت القسمة فلا يمكن لاحد من الشركاء الرجوع عنها في القانون المدني العراقي وبعض القوانين المدنية المقارنة :- (٣٢)

لقد نصت الفقرة (١) من المادة ١٠٧١ من القانون المدني العراقي^(٣٣) بقولها : (لشركاء اذا لم يكن بينهم محجورٌ ان يقتصموا المال الشائع قسمة رضائية بالطريقة التي يرونها) فيظهر من

هذا النص ان المشرع العراقي لم يورد تعريفاً محدداً للقسمة الرضائية ولم يصرح بوجوب اجماع الشركاء على ذلك ، الا اننا يمكن ان نتبين اجماع الشركاء وذلك لعدم تحديد النص لأغلبية خاصة منهم مما يدعو الى القول بوجوب اجماعهم ، كما ان النص يشير الى انه في حال وجود محجور فانه لا يجوز اجراء القسمة الا بعد موافقة دائرة رعاية القاصرين وذلك بنص الفقرة (٨) من المادة ٤٣ من قانون رعاية القاصرين . واما في الفقرة (٢) من المادة ١٠٧١ من القانون المدني العراقي فقد نصت على انه : (لاتتم القسمة الرضائية في العقار الا بالتسجيل في دائرة الطابو) فيتبين من ذلك بان بإمكان الشركاء ان يجرؤا القسمة الرضائية حتى لو كان ذلك خارج دائرة التسجيل العقاري الا انها لا تكون ملزمة للشركاء الا بعد تسجيلها وتوافق المادة ١٠٧١ مدني عراقي المادة ٨٣٥ من القانون المدني المصري حيث نصت : (للشركاء اذا انعقد اجماعهم ان يقتصموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها فاذا كان بينهم من هو ناقص الاهلية وجبت مراعاة الاجراءات التي يفرضها القانون) فيظهر بان القانون المدني المصري قد صرح بوجوب اجماع كافة الشركاء على اجراء القسمة الرضائية فكان ادق صياغة من القانون المدني العراقي كما يتضح منها انها لم تلزم بان يكون اتفاق الشركاء على القسمة ثابتاً في محرر بل يمكن فيها ان تستنتج من ظروف تكفي لاثبات اتفاق الشركاء على وقوعها كما ان المادة ٨٣٥ مدني مصري بقولها :- (الاجراءات التي يفرضها القانون..) فهي بذلك تحيل الى قانون الولاية على المال المصري المرقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ الخاص باحكام الولاية على المال وقد نصت المادة ٤٠ من هذا القانون على انه : (على الوصي ان يستأذن المحكمة في قسمة مال القاصر بالتراضي اذا كانت له مصلحة في ذلك..) وعليه فالقانون

المدني المصري قد اعتبر القسمة الرضائية فيما يتعلق بقسمة اموال الفاصر من التصرفات القانونية فاخرجها من اعمال الادارة المعتاده واشترط الحصول على موافقة المحكمة المختصة في ذلك (٢٥) ولقد نصت المادة ١٠٤٠ من القانون المدني الاردني على انه: (.. يجوز لمن يريد الخروج من الشيوخ ولم يتفق مع باقي شركائه على ذلك ان يطلب القسمة القضائية) فيما نصت الفقرة (١) من المادة ١٠٤١ منه على ان: (اذا كان احد الشركاء غائباً او فاقداً الاهلية او ناقصها فلا تصح القسمة الرضائية حينئذ) وعليه فقد اشترط القانون المدني الاردني رضا جميع الشركاء فان كان احد المتقاسمين غائباً او قاصراً او مجنوناً او معتوها قام مقامه وليه او وصيه فتجرى القسمة بحضور الولي او الوصي ولا تلزم بغير حضوره.

شروط القسمة الاتفاقيه العقارية قد تختلف بين الدول والقوانين المحلية، وفيما يلي بعض الشروط العامة التي قد تطبق على القسمة الاتفاقيه العقارية:

القانون واللوائح المحلية: يجب الالتزام بالقوانين واللوائح العقارية المحلية في الدولة المعنية. قد توفر هذه القوانين المعايير والشروط القانونية اللازمة للقسمة الاتفاقيه العقارية.

وثائق الملكية: يجب أن يكون لدى الملاك الحاليين للعقار وثائق الملكية الصحيحة والمثبتة قانونياً. يتعين التحقق من صحة وصلاحيه وثائق الملكية للعقار قبل البدء في عملية القسمة.^(٣٤)

التوافق والموافقة: يجب أن يكون هناك اتفاق وتوافق بين الملاك الحاليين للعقار بشأن القسمة. يجب أن يتم الحصول على موافقة جميع الملاك المعنيين قبل البدء في عملية القسمة.

التقييم العقاري: قد يتطلب القسمة الاتفاقيه العقارية إجراء تقييم عقاري لتحديد قيمة الأجزاء المقسومة. يتم استدعاء خبير عقاري لتقييم القيم العادلة لكل جزء من العقار.^(٣٥)

العقود والوثائق: يجب إعداد عقد رسمي يحدد شروط القسمة وتفاصيل المساحات والحصص الملكية لكل طرف. يجب توثيق العقد وتوقيعه من قبل الملاك المعنيين وشهود معتمدين.

تحقيق النقل القانوني: بعد تنفيذ القسمة الاتفاقيه وتسجيلها في السجل العقاري، يتم تحقيق النقل القانوني للحقوق الملكية لأطراف الجديدة. يتم تنفيذ عملية النقل وفقاً للإجراءات القانونية المحددة في كل بلد.^(٣٦)

الالتزام بالشروط البيئية والتخطيطية: قد يكون هناك شروط بيئية أو تخطيطية تتطلب الالتزام بها في حالة القسمة الاتفاقيه العقارية. قد تتعلق هذه الشروط بالاحتفاظ بالمساحات الخضراء، أو الالتزام بمتطلبات البناء والتخطيط العام.

حقوق الجيران والطرق الوصلية: يجب أخذ حقوق الجيران في الاعتبار عند القسمة الاتفاقية العقارية، بما في ذلك الحفاظ على حقوق الوصول إلى الطرق العامة والخاصة للملكية المقسومة.^(٣٧)

دفع الرسوم والضرائب: قد يتطلب القسمة الاتفاقية العقارية دفع الرسوم القانونية والضرائب المتعلقة بالتسجيل والنقل القانوني للملكية. يجب أن يتم الالتزام بتلك الرسوم والضرائب ودفعها وفقاً للقوانين المعمول بها.^(٣٨)

المطلب الثاني : طبيعة القانونية القسمة الاتفاقية

الطبيعة القانونية للقسمة الاتفاقية تعني أنها تستند إلى القوانين والتنظيمات المعمول بها في البلد المعني. وتهدف القوانين العقارية إلى تنظيم وتحديد الإجراءات والشروط التي يجب اتباعها لتنفيذ القسمة الاتفاقية العقارية بشكل قانوني وشرعي.^(٣٩)

يتعين على الأطراف المشاركة في القسمة الاتفاقية العقارية الالتزام بالقوانين واللوائح المحلية المعمول بها في بلادهم، وذلك لضمان صحة وسلامة العملية وتأكيد الملكية القانونية للأجزاء المقسومة.^(٤٠)

تتضمن طبيعة القانونية للقسمة الاتفاقية العقارية ما يلي:

الالتزام بالقوانين: يتعين على الأطراف الالتزام بالقوانين المحلية المتعلقة بالعقارات والقسمة الاتفاقية. تحدد هذه القوانين الإجراءات والمتطلبات القانونية التي يجب اتباعها لتنفيذ القسمة بشكل قانوني.^(٤١)

الالتزام بالشروط والمتطلبات: يجب على الأطراف الالتزام بالشروط والمتطلبات المنصوص عليها في القوانين العقارية المعمول بها. قد تشمل هذه الشروط المتطلبات الوثائقية، وتوثيق العقود، وإجراءات التقييم والتسجيل القانوني.^(٤٢)

الحفاظ على حقوق الملكية: يهدف القانون العقاري إلى حماية حقوق الملكية للأطراف المعنية في القسمة الاتفاقية العقارية. يتم ضمان تحقيق النقل القانوني للحقوق الملكية للأطراف الجديدة بعد القسمة.

تتطلب القسمة الاتفاقية العقارية إعداد وتوثيق عقود قانونية تحدد الشروط والتفاصيل المتعلقة بالقسمة. يجب أن تتضمن هذه العقود المعلومات اللازمة للتعرف على العقارات المقسومة، مثل المساحة والحدود والملكية الحالية للأطراف.^(٤٣)

علاوة على ذلك، يتعين على الأطراف الالتزام بالشروط الإضافية التي قد تكون مطلوبة بموجب القوانين المحلية، مثل دفع الرسوم والضرائب المتعلقة بالقسم، والالتزام بالشروط البيئية والتخطيطية، والمحافظة على حقوق الجيران والطرق الوصلية.

وفي حالة القسمة الاتفاقية العقارية، يجب أن تتم العملية وفقاً للإجراءات القانونية المحددة في البلد المعني. يشمل ذلك تقديم الوثائق المطلوبة، مثل المستندات القانونية وشهادات الملكية، وإجراءات التقييم والتسجيل القانوني للملكية المقسومة.^(٤٤)

ويجب على الأطراف الالتزام بكافة الشروط القانونية والتنظيمية لضمان صحة وقانونية القسمة الاتفاقية العقارية. يُنصح دائماً بالحصول على استشارة قانونية من محامٍ متخصص في القانون العقاري لضمان الامتثال الكامل للشروط والمتطلبات المحددة في القوانين المعمول بها في البلد المعني.^(٤٥)

عند القسمة الاتفاقية العقارية، تكون هناك عدة شروط قانونية تحكم العملية. وفيما يلي بعض الشروط العامة التي يمكن أن تكون مطلوبة في القسمة الاتفاقية العقارية:

اتفاق الأطراف: يجب أن يتوافق جميع المشاركين في القسمة الاتفاقية على القسمة وشروطها وتفاصيلها. يتم تحقيق ذلك من خلال عقد القسمة الذي يوضح حقوق والتزامات الأطراف ويحدد توزيع العقارات بينهم.^(٤٦)

التوثيق القانوني: يجب توثيق عقد القسمة وتسجيله في السجلات العقارية المختصة بالدولة المعنية. هذا يضمن سلامة المعاملة وتأكيد صحة وقانونية القسمة وتوثيق حقوق الملكية للأطراف الجديدة.^(٤٧)

القوانين المحلية: يجب على القسمة الاتفاقية العقارية الامتثال للقوانين واللوائح المحلية في الدولة المعنية. هذه القوانين قد تشمل شروطاً وإجراءات محددة للقسمة العقارية، مثل حقوق الوراثة والضرائب والرسوم العقارية.^(٤٨)

توزيع الملكية: يجب تحديد توزيع الملكية للعقارات المقسومة بشكل واضح ودقيق في عقد القسمة. يتم تحديد حصص كل طرف وتوزيع العقارات وفقاً لذلك، ويجب أن يتم الامتثال للشروط القانونية والتنظيمية المحددة في البلد المعني.

الحفاظ على حقوق الجيران: يجب أن تأخذ القسمة العقارية في الاعتبار حقوق الجيران والتأثيرات المحتملة على العقارات المجاورة.^(٤٩)

تقييم العقارات: قد يكون هناك متطلبات قانونية لتقييم العقارات المراد قسمتها. يتم تحديد القيمة العادلة لكل عقار لضمان توزيع عادل ومتوازن للممتلكات بين الأطراف.

دفع الرسوم والضرائب: قد تتطلب القسمة العقارية دفع رسوم وضرائب قانونية محددة في البلد المعني. يمكن أن تشمل هذه الرسوم رسوم التحويل ورسوم التسجيل والضرائب المرتبطة بالملكية العقارية.^(٥٠)

الالتزام بالشروط البيئية والتخطيطية: يتعين على القسمة العقارية الامتثال للشروط والمتطلبات البيئية والتخطيطية المحددة في القوانين المعمول بها. يهدف ذلك إلى حماية البيئة وضمان تنظيم الاستخدام الأمثل للأراضي.

محافظة على حقوق الطرق الوصلية: يجب أن تحرص القسمة العقارية على ضمان الحفاظ على حقوق الطرق الوصلية للعقارات المقسومة وعدم التأثير على حقوق الأطراف الأخرى في استخدام الطرق.^(٥١)

الامتثال للقانون الشرعي: في بعض البلدان ذات النظام القانوني الإسلامي، يجب أن تتوافق القسمة العقارية مع أحكام الشريعة الإسلامية. قد تكون هناك شروط إضافية للقسمة الاتفاقية تستند إلى المبادئ الشرعية.^(٥٢)

الفرع الأول : الطبيعة العقدية للقسمة الاتفاقية

القسمة الاتفاقية هي إجراء يتم بناءً على اتفاق بين الأطراف المعنية لتوزيع الملكية العقارية بينهم. وبالتالي، فإن الطبيعة الأساسية للقسمة الاتفاقية هي عقدية، حيث يتم إبرام عقد بين الأطراف المشاركة في القسمة.^(٥٣)

يعتبر العقد هنا الأداة القانونية التي تنظم وتنظم العملية بما في ذلك الحقوق والالتزامات والشروط والتفاصيل المتعلقة بالقسمة. يتم تحديد حصص الملكية وتوزيع العقارات بين الأطراف المتفق عليها في العقد. يشمل العقد أيضاً الالتزامات المالية المتعلقة بالقسمة، مثل دفع الرسوم والضرائب وتحمل تكاليف التقييم والتسجيل وغيرها.^(٥٤)

من الجدير بالذكر أنه يتعين على القسمة الاتفاقية العقارية الامتثال للقوانين واللوائح المحلية المعمول بها في الدولة المعنية. يجب أن يتم توثيق العقد وتسجيله في السجلات العقارية المختصة لضمان صحة وقانونية القسمة وتأكيد حقوق الملكية للأطراف الجديدة.^(٥٥)

بالإضافة إلى العقدية، يمكن أن يتطلب القسمة الاتفاقية العقارية الامتثال لبعض القوانين والمتطلبات الإضافية التي تنظم عملية القسمة وتؤمن حقوق الأطراف المشاركة. يمكن أن تشمل هذه القوانين متطلبات التقييم، والرسوم والضرائب المرتبطة بالقسمة، والالتزام بالشروط البيئية والتخطيطية، وحقوق الجيران، وغيرها من القوانين المتعلقة بالعقارات.^(٥٦)

من المهم التأكيد على أن الطبيعة العقدية للقسمة الاتفاقية العقارية تعني أن القسمة تستند إلى اتفاق بين الأطراف المعنية ويتم بشكل قانوني وعقدي. يتطلب العقد توافق جميع الأطراف على شروط وتفاصيل القسمة، ويحدد حقوق والتزامات

الأطراف المشاركة في القسمة. يمكن أن يتضمن العقد أيضًا تفاصيل المبلغ المتفق عليه لكل طرف أو حصة الملكية المخصصة لكل طرف.

علاوة على ذلك، قد يتم تضمين بعض الشروط والبنود القانونية الأخرى في العقد مثل التزام الأطراف بسرية المعلومات وحل النزاعات والتحكيم إذا كانت هناك خلافات تنشأ في المستقبل.

هذه الشروط والبنود قد تختلف من حالة إلى أخرى وفقًا للتشريعات المعمول بها في الدولة المعنية.^(٥٧)

طبيعة العقارات التي يتم تقسيمها يمكن أن تكون متنوعة، بما في ذلك العقارات السكنية والتجارية والصناعية والزراعية. يمكن أن تشمل العقارات المشمولة في القسمة الشقق والفلل والأراضي والمحلات التجارية والمباني الصناعية والمزارع وغيرها.^(٥٨)

بالإضافة إلى طبيعة العقارات، قد تكون هناك شروط إضافية تتعلق بالقسمة الاتفاقية العقارية. يمكن أن تشمل هذه الشروط وجود تقييدات قانونية على العقارات، مثل وجود رهن أو تأجير أو حقوق جارية لأطراف ثالثة. قد تتطلب القسمة الاتفاقية موافقة الجهات الحكومية المعنية أو الهيئات التنظيمية لتنفيذها.^(٥٩)

علاوة على ذلك، قد تحتوي القسمة الاتفاقية على شروط وتفاصيل أخرى مثل طريقة تقسيم العقارات وتوزيعها بين الأطراف، والمبالغ المالية المتفق عليها، والمواعيد الزمنية لتنفيذ القسمة، والالتزامات الضريبية والقانونية المتعلقة بالقسمة.^(٦٠)

الفرع الثاني : طبيعة الإفرازية للقسمة الاتفاقية

يعد الإفراز اثار جوهريا مترتبا عن عملية القسمة تتحول بموجبه ملكية الشريك المتقاسم منحصة رمزية مجردة في المال الشائع إلى حصة مادية مفرزة سواء كانت القسمة اتفاقية أو قضائية (

ويثور التسائل حول وقت انتقال ملكية الحصة للشريك المتقاسم إن كانت تتول من تاريخ القسمة لتعد القسمة ناقلة للحق كالبيع أم منذ تملكه في الشيوع وهذا ما يسمى بالأثر الكاشف لها.

لهذا اعتبر أثر القسمة كاشفا للملكية باعتبارها لا تنقل للمتقاسم حقا جديدا لم يكن له بل تكشف عن حقل ملكيته القائم أصي من الشيوع والممتد بعد القسمة، فيتحقق بالإفراز تطابق بين المثل المادي والحصة المعنوية.) ويسري الأثر الكاشف

على جميع الورثة وعلى من انتقلت لهم حصة الوار في الشيوع قبل القسمة

الإفرازية هي طبيعة أخرى للقسمه الاتفاقية، وتشير إلى أن القسمه تتم عن طريق تجزئة العقارات المشتركة بين الأطراف المعنية. في هذه الحالة، يتم تحديد حدود كل جزء من العقارات المشتركة وإفرازها لكل طرف وفقاً للاتفاق الذي تم التوصل إليه.^(٦١)

طبيعة الإفرازية في القسمه الاتفاقية تشمل مجموعة من العناصر، مثل:

تحديد الحدود: يجب تحديد حدود كل جزء من العقارات المشتركة بين الأطراف. يمكن استخدام وسائل مختلفة لتحديد هذه الحدود، مثل المساحات الجغرافية والقرائن المادية مثل الجدران والأسوار.^(٦٢)

الواجبات القانونية: قد تشمل الإفرازية على الوفاء بالواجبات القانونية المتعلقة بالتقسيم العقاري، مثل التسجيل القانوني للإفرازات العقارية في السجلات المعنية.

التكاليف والمصاريف: يتطلب الإفراز وجود ترتيبات واضحة بشأن تحمل التكاليف والمصاريف المتعلقة بالإفرازية، مثل تكاليف القسمه العقارية ورسوم التسجيل والمصاريف القانونية.^(٦٣)

الالتزامات المشتركة: قد تتضمن الإفرازية الاتفاق على التعاون المشترك فيما يتعلق بالترتيبات العامة للمنطقة المفترزة، مثل الصيانة والخدمات العامة.^(٦٤)

شروط الإفرازية في القسمه الاتفاقية العقارية يمكن أن تتنوع وتختلف بين الدول والتشريعات المختلفة. ومع ذلك، هناك بعض الشروط العامة التي قد تشملها الإفرازية في القسمه العقارية، وتشمل ما يلي:

توافق الأطراف: يجب أن يتوافق جميع الأطراف على إجراء الإفراز وتحديد حدود العقارات المفترزة. يمكن أن يشمل ذلك توقيع اتفاقية الإفراز وموافقة جميع الأطراف المشاركة.

تحديد الحدود: يجب تحديد حدود العقارات المفترزة بشكل واضح ودقيق. يمكن استخدام وسائل مختلفة لتحديد الحدود، مثل تحديد الأراضي والعقارات بواسطة المساحة والأشجار والجدران والأسوار.^(٦٥)

التسجيل القانوني: قد يتطلب الإفراز التسجيل القانوني للعقارات المفترزة في السجلات العقارية المختصة. يهدف التسجيل إلى توثيق حقوق الملكية وتأكيد الشروط والحدود المفترزة.

التكاليف والمصاريف: يتطلب الإفراز تحمل التكاليف والمصاريف المتعلقة بتحديد وتحديد الحدود وإجراءات التسجيل. قد تتضمن هذه التكاليف رسوم التسجيل ورسوم المحاماة والمصاريف الإدارية الأخرى.

التعاون المشترك: قد يتطلب الإفراز الاتفاق على التعاون المشترك فيما يتعلق بالصيانة والخدمات العامة والبنية التحتية للمنطقة المفترزة. يمكن تحديد الالتزامات والمسؤوليات المشتركة للأطراف المشاركة في الإفراز.^(٦٦)

النتائج والتوصيات

بعد إن انتهينا وبتهيئنا من الله العلي القدير من تسليط الضوء في هذا البحث على جانب مهم من جوانب المعرفة القانونية حقيقاً بنا ان نقطف ثمرة هذا الجهد ... ونختتم بالنتائج التي توصلنا إليها وكذلك والتوصيات التي وجدناها ضرورية في هذه الدراسة ..

١. أن القسمة ملزمة لجميع الشركاء فلا يجوز لأحد المتقاسمين أن يرجع فيها بعد تمامها طالما لم يحدث في عملية القسمة ما يستوجب نقضها.

٢. القسمة النهائية إما إن تكون اتفاقية تحدث نتيجة اتفاق الشركاء على قسمة العقار الشائع ويأخذ كل شريك جزء منه يساوي حصته ولا يهم أن يكون اقل أو أكثر من هذه الحصة ما دام الأمر قد تم بموافقة جميع الشركاء والقسمة اتفاقية عقد كسائر العقود يسري عليها ما يسري على سائر العقود من حيث توفر الأركان الأساسية للعقد من تراضي وخلو الإرادة من العيوب وأهلية المتعاقدين ووجود محل العقد ومشروعيته ووجود سبب مشروع، وأما أن تكون قضائية إذا لم يتيسر الوصول إلى اتفاق صريح أو ضمني على القسمة حيث يكون لكل شريك الحق في الالتجاء إلى القضاء لطلب الحكم بالقسمة.

٣. القسمة الاتفاقية عقد تسري عليه أحكام العقود العامة من رضا ومحل وسبب، وهو الصورة الناجحة لإنهاء الشروع بدل التقاضي والمصاريف القضائية والإجراءات المطولة التي تتخذها القسمة القضائية والتي تكاليف الزائدة التي تنقل كاهل المتقاسمين.

٤. يشترط أن يقدم المتقاسمون البيئة على ملكهم للعقار محل القسمة عند القسمة أو عند التنازع أما إذا اتفق المتقاسمون على القسمة فإنه يكفي بإقرارهم على ملكيتهم للعقار المقسومة مع تسجيل ذلك في محضر القسمة ليكون كل ذي حجة على حجة.

٥. لقد اختلف الفقهاء وكذلك التشريعات الوضعية فيما يتعلق بتحديد الطبيعة القانونية للقسمة فمنها من يقول بالطبيعة الناقلة للقسمة ومنها من يقول بالطبيعة الكاشفة لها في حين نجد إن منها ما يقول بالطبيعة المزدوجة ، فنجد ان القانون المدني العراقي ومجارة منه لآراء الفقهاء المسلمين نجده قد جمع بين ما ذهب اليه الفقهاء المسلمون من القول بالصفة المزدوجة للقسمة وبين ما يذهب إليه اتجاه التشريعات الوضعية في مصر بكون القسمة ذات اثر رجعي حيث إن مقتضيات العملية تستدعي تغليب فكرة الأثر الكاشف للقسمة كلما دعت الحاجة لذلك ، لذا فالمرشع العراقي وفي المادة ١٠٧٥ منه قد اخذ بجهة المبادلة إلى جانب جهة الإفراز مع ترجيحه للثانية على الأولى ، ونحن نتفق مع ما ذهب إليه

المشرع العراقي في ذلك ؛ انه كان اكثر دقة واصدق تعبيراً من التشريعات الأخر التي أخذت بالصفة الكاشفة للقسمة فقط.

التوصيات

١. نوصي المشرع العراقي تعديل نص المادة (١٠٧٠) من القانون المدني على غرار ما جاء به المشرع اللبناني الذي كان موقفه متميزاً في إعطاء حق للمحكمة في إيقاف طلب القسمة أو فرض القسمة بناء على الظروف التي تقدرها المحكمة عن موقف كل من المشرع المصري والعراقي.

٢. لا بد من إصدار العديد من التشريعات التي تخفف من إجراءات ورسوم القسمة في المحاكم بما يشجع الشركاء المشتاعين على قسمة العقار وبالتالي تقل مدة البقاء على الشيوخ ، لكي تحقق القسمة الغرض المقصود منه في انتفاع جميع الشركاء بحصصهم لان استمرار الشركاء على الشيوخ ولمدة طويلة سيؤدي إلى تفتت الحصص وذلك في حال وفاة البعض منهم مما سيزيد من إعداد الشركاء المشتاعين في العقار وبالتالي لن تحقق القسمة المنفعة المقصودة منها .

٣. نوصي بتعديل الفقرة (٢) من المادة ١٠٧٢ المتعلقة بقابلية العقار للقسمة على أساس استمرار منافع العقار ومنح الشركاء المرونة الكافية وزيادة قدرتهم في إجراء القسمة نوصي إن تكون بهذا النص (ويعتبر المشاع قابلاً للقسمة إذا أمكنت قسمته من غير إن تقوت على احد الشركاء المنفعة المقصودة منه قبل القسمة أو إلا تحدث القسمة نقصاً كبيراً في قيمة العين المراد قسمتها).

٤. نوصي تعديل نص الفقرة (٢) من المادة ١٠٧٧ مدني عراقي المتعلقة بتحديد مقدار الغبن الفاحش اللازم لنقض القسمة التي نصت على: (ويعتبر الغبن فاحشاً متى كان على قدر ربع العشر في الدراهم ونصف العشر في العروض والعشر في الحيوانات والخمس في العقار) فيتبين لنا من ذلك أن القانون قد اعتمد معياراً جامداً وعليه نوصي اعتماد معيار آخر غير هذا المعيار المادي ، ويتمثل هذا المعيار بما يدخل تحت تقويم المقومين بحيث يصبح نص الفقرة (٢) كالاتي: (ويعتبر الغبن فاحشاً متى ما كان لا يدخل تحت تقويم المقومين....) فهو معيار مرن لا يسمح بوقوع الغبن في نصيب احد المتقاسمين.

هوامش البحث:

(١) علي حيدر، "درر الحكام شرح مجلة الأحكام"، مجلد ثالث، دار الجيل، الطبعة الأولى، ١٩٩١، بيروت، لبنان. ص ٩٩.

- (٢) حسين عبد الخفاجي "تحليل فسخ العقد بسبب انتهاء المدة وتأثيره على الحقوق والالتزامات في القانون المدني العراقي"، مجلة القانون العراقي، المجلد ٤، العدد ٢، ٢٠٢٠، ص. ٣٣-٤٦.
- (٣) محمد بن سعد الرشيد "القسمه الاتفاقيه في العقود"، دار الأمة للنشر والتوزيع، الرياض، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى عام ٢٠١٥، ص ١٢٨.
- (٤) محمد حسين عبد الرحيم "العقود المدنية في القانون المصري"، دار الكتب العلمية، القاهرة، مصر، الطبعة الثالثة عام ٢٠١٩، ص ١٤٦.
- (٥) محمد علي الصباغ "العقود في القانون المدني اللبناني"، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى عام ٢٠١٧، ص ٢٤٠.
- (٦) ناجي حسن الربيعي "العقود في القانون المدني العراقي"، دار الكتب العلمية، بغداد، العراق، الطبعة الأولى عام ٢٠١٨، ص ٣٦٢.
- (٧) عبد الرحمن الجنابي "قانون العقود العراقي وتطبيقاته القضائية"، دار الكتب العلمية، بغداد، العراق، الطبعة الأولى عام ٢٠١٩، ص ٤٢٠.
- (٨) حسام فوزي العقود في القانون المدني المصري"، دار الفارابي، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى عام ٢٠١٩، ص ٥٤٦.
- (٩) محمد الشارف، "العقود في القانون المدني الجزائري والقانون المدني المغربي والقانون المدني التونسي"، دار الكتب العلمية، الجزائر، الجزائر، الطبعة الأولى عام ٢٠١٩، ص ٢٤٦.
- (١٠) علي حسن الخزرجي "تعاملات العقارات والتصرفات العقارية في القانون المدني العراقي"، دار الكتب العلمية، بغداد، العراق، الطبعة الأولى عام ٢٠٢٠، ص ٢٦٤.
- (١١) محمد عبد الحميد، "العقود المدنية والتجارية في القانون المصري"، دار الكتب العلمية، القاهرة، مصر، الطبعة الثالثة عام ٢٠١٨، ص ٢٨٠.
- (١٢) خالد العطية "العقود العربية في القانون المقارن"، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى عام ٢٠١٧، ص ٣٥٦.
- (١٣) زكي حسين "تعاملات العقارات في القانون المدني اللبناني"، دار الفكر العربي، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى عام ٢٠١٩، ص ٤٢٠.
- (١٤) محمد بن سعد الرشيد، "القسمه الاتفاقيه في العقود"، دار الأمة للنشر والتوزيع، الرياض، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى عام ٢٠١٥، ص ١٧.

- (١٥) ناجي حسن الربيعي "العقود في القانون المدني العراقي"، دار الكتب العلمية، بغداد، العراق، الطبعة الأولى عام ٢٠١٨. ص ٢٧٠.
- (١٦) عبد الرحمن الجنابي "قانون العقود العراقي وتطبيقاته القضائية"، دار الكتب العلمية، بغداد، العراق، الطبعة الأولى عام ٢٠١٩. ص ٢٣٢.
- (١٧) محمد عزت، "عاملات العقارات في القانون المصري"، دار الكتب العلمية، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى عام ٢٠١٨. ص ١٨٤.
- (١٨) جورج حيدر "عاملات العقارات في القانون المدني اللبناني"، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى عام ٢٠١٩. ص ١١٤.
- (١٩) نزار جلول العقود والتعاقدات في القانون المدني اللبناني"، دار الفارابي، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية عام ٢٠٢١. ص ٨٥.
- (٢٠) عبد الرحيم خليل "قواعد العقود في القانون المدني المصري"، دار الكتب العلمية، القاهرة، مصر، الطبعة الثالثة عام ٢٠١٩. ص ١١٦.
- (٢١) سهيل شحادة، "قانون العقود اللبناني: تعليقات على بعض المقتضيات"، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى عام ٢٠١٦. ص ٩٠.
- (٢٢) عدنان عبد الأمير "قانون العقود والتعاقدات المدنية في العراق: المفاهيم والتطبيقات"، دار النور الجامعية، بغداد، العراق، الطبعة الأولى عام ٢٠٢٠. ص ٣٢٧.
- (٢٣) جورج حيدر العقود في القانون المدني اللبناني"، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى عام ٢٠١٦. ص ٧٠.
- (٢٤) عبد الكريم عبد الله، "العقود في القانون المدني العراقي"، دار المعرفة الجامعية، بغداد، العراق، الطبعة الأولى عام ٢٠١٩. ص ١١٤.
- (٢٥) محمد عزت "عاملات العقارات في القانون المدني المصري"، دار الكتب العلمية، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى عام ٢٠١٨. ص ١٧٨.
- (٢٦) علي حسن الخزرجي "المسؤولية المدنية عن التعاقد في القانون المدني العراقي"، دار الكتب العلمية، بغداد، العراق، الطبعة الأولى عام ٢٠٢٠. ص ٢٧٠.
- (٢٧) أحمد فؤاد شعير "تحليل العقود في القانون المدني المصري"، دار المعرفة للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى عام ٢٠٢٠. ص ١٧٢.
- (٢٨) محمود جمال الدين زكي ، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية ، مطبعة جامعة القاهرة ، ١٩٧٨ ، ص ١٦١ .

- (٢٩) القاضي خليل ابراهيم الملا حويش، احكام الملكية الشائعة في القانون المدني العراقي بحث مقدم الى مجلس العدل وزارة العدل، بغداد، ١٩٩٠ ص ٩٩ .
- (٣٠) المحامي جمعة سعدون الربيعي ، احكام ازالة الشبوع في القوانين العراقية ، بغداد ، مطبعة الفنون ، ١٩٨٩ ، ص ١٧ .
- (٣١) مصطفى مجيد ، شرح قانون التسجيل العقاري ، ط ١ ، بغداد ، مطبعة المعارف ، ١٩٧٩ ، ص ٦٤ .
- (٣٢) محمد كامل مرسي باشا، الحقوق العينية الاصلية، ج ١، ط ٢، القاهرة، المطبعة العالمية، احمد حسن غزي وشركاءه، ١٩٥١، ص ٢٤٤ .
- (٣٣) القانون المدني العراقي الفقرة (١) من المادة ١٠٧١
- (٣٤) هالة الرفاي"المسؤولية المدنية عن التعاقد في القانون المدني اللبناني"، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى عام ٢٠١٨، ص ١٧٦ .
- (٣٥) علي حسن الخزرجي، مرجع سابق ، ص ٢٢٤ .
- (٣٦) عبد الرزاق عبد الله العقود في القانون المدني اللبناني: النظام العام والأحكام الخاصة"، دار القواسمي للنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى عام ٢٠١٩، ص ٢٤٣ .
- (٣٧) محمد السيد السعيدالتعاقد في القانون المدني المصري"، دار الفارابي، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى عام ٢٠١٨، ص ١٢٨ .
- (٣٨) جوزيف صادق التعاقد في القانون المدني اللبناني"، ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى عام ٢٠٢١، ص ٢٤١ .
- (٣٩) يحيى حسين "العقد الإفرازي في القانون المدني المصري"، دار المعرفة للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، الطبعة الثانية عام ٢٠١١، ص ١٢ .
- (٤٠) رفعت ناصر الدين العقود الإفرازية في القانون المدني اللبناني"، دار القواسمي للنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى عام ٢٠١٨، ص ٩٢ .
- (٤١) علي حسن الخزرجي، مرجع سابق، صفحة ١١٣-١٤٨ .
- (٤٢) بولس بولس"القسمه الاتفاقيه في القانون المدني اللبناني"، ، دار الفارابي، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى عام ٢٠١٨، ص ١٤٠-١٥٢ .
- (٤٣) محمد السيد السعيد، مرجع سابق ، صفحة ٢١٢-٢٢٢، .
- (٤٤) علي حسن الخزرجي، مرجع سابق، صفحة ١٨٧-٢٠٤ .

- (٤٥) عبدالحميد كاظم الجابري "القسمة في العقود الزوجية في القانون المدني العراقي"، دار الكتب العلمية، بغداد، العراق، الطبعة الأولى عام ٢٠١٦. ص ١٤٣-١٥٦.
- (٤٦) محمود محمد الحموي الحقوق العينية في القانون المصري"، ، دار المعرفة للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى عام ٢٠١٨. ص ٢٦٥-٢٨٤.
- (٤٧) علي عبدالعالي القره غولي "القسمة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي"، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى عام ٢٠١٦. ص ٢٧٣-٣١٥.
- (٤٨) علي بن حسن الحلبي "القسمة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي"، مكتبة الرشد، الرياض، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى عام ٢٠١٨. ص ١١٩-١٤٤.
- (٤٩) أحمد فؤاد شعير، مرجع سابق، ص ١٧٤.
- (٥٠) محمد محمود بزي العقد الإفرازي في القانون المدني اللبناني"، ، دار الفارابي، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى عام ٢٠١٩. ص ١٣٥.
- (٥١) أحمد فؤاد شعير، مرجع سابق، ص ١٧٤-١٨٤.
- (٥٢) جوزيف صادق العقود في القانون المدني اللبناني"، ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية عام ٢٠١٧. ص ٢٥٣-٢٦٤.
- (٥٣) محمد عبدالرحيم العوضي "القسمة الشرعية والقسمة القانونية في الإرث"، ، دار اليازوري، بغداد، العراق، الطبعة الأولى عام ٢٠١٥. ص ١٨٢-١٩٣.
- (٥٤) محمد علي خداش القسمة الاتفاقية في العقود"، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى عام ٢٠١٨. ص ٨٢.
- (٥٥) محمد أحمد السيد، مرجع سابق، ص ١٨٧.
- (٥٦) محمد عبد الحميد "عقود القسمة في القانون المصري"، دار المعرفة للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى عام ٢٠١٨. ص ٥٥.
- (٥٧) حسين عبد الرزاق العبد الله "عقد القسمة الاتفاقية في القانون المدني العراقي"، دار الكتب العلمية، بغداد، العراق، الطبعة الأولى عام ٢٠١٩. ص ٨٣.
- (٥٨) محمد علي خداش، مرجع سابق. ص ٨٢.
- (٥٩) محمد الخطيب، مرجع سابق، صفحة ٤٧.
- (٦٠) علي حسن الخزرجي، مرجع سابق، ص ٢٥٤..
- (٦١) عبد الرزاق عبد الله، العقود في القانون المدني اللبناني: النظام العام والأحكام الخاصة"، دار القواسمي للنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى عام ٢٠١٩. ص ٧٦.

(٦٢) محمد أحمد السيد، مرجع سابق، ص ١٩٠.

(٦٣) صادق عبد الحسين العزاوي العقود في القانون المدني العراقي"، دار المعرفة الجامعية، بغداد، العراق، الطبعة الأولى عام ٢٠١٩. ص ١٢٩.

(٦٤) حسين عبد الرزاق العبد الله "العقود والتعاقدات في القانون المدني العراقي"، دار الكتب العلمية، بغداد، العراق، الطبعة الأولى عام ٢٠١٩. ص ١٤٠.

(٦٥) صادق عبد الحسين العزاوي، مرجع سابق، ص ١٢٥.

(٦٦) حسام فوزي، مرجع سابق، ص ٣٩٦.

