

عبد الله أتغلياست

دكتور في الحقوق

# دعوى قسمة العقار

بين القواعد الموضوعية  
والقواعد الإجرائية

## تقديم:

الدكتور عصام بن زيدون  
مستشار بمحكمة الاستئناف  
بالجديدة

الدكتور محمد محروك  
امتلاء التعليم العالي بكلية الحقوق  
ورئيس شعبة القانون الخاص  
بمراكش

الطبعة الأولى : 2023

## فهرس المحتويات

1	مقدمة
28	الباب الأول: القواعد الموضوعية لدعوى قسمة العقار
29	الفصل الأول: القواعد الموضوعية لدعوى القسمة البتية للعقار
31	الفرع الأول: الأحكام العامة لدعوى القسمة البتية للعقار
31	المبحث الأول: مقومات القسمة البتية القضائية للعقار
31	المطلب الأول: أركان القسمة البتية القضائية للعقار
31	الفقرة الأولى: القاسم في القسمة البتية القضائية للعقار
32	أولاً: اختصاص القضاء بالبت في القسمة البتية للعقار
38	ثانياً: الخبراء كهيئة مساعدة في دعوى القسمة البتية للعقار
41	الفقرة الثانية: المقسوم لهم في القسمة البتية العقارية
43	أولاً: المقسوم لهم من جهة الإرث
45	ثانياً: المقسوم لهم خارج جهة الإرث
47	الفقرة الثالثة: المقسوم في القسمة البتية
50	أولاً: تصنيف العقارات من حيث الفئة
59	ثانياً: تصنيف العقارات من حيث النوع
82	ثالثاً: أملاك الخواص
83	المطلب الثاني: شروط القسمة البتية
84	الفقرة الأولى: شرط ملكية الشركاء للعقار الشائع
91	الفقرة الثانية: شرط قابلية العقار الشائع للقسمة
92	أولاً: المنع المطلق من قسمة العقارات
93	ثانياً: المنع الجزئي من قسمة العقارات
102	الفقرة الثالثة: عدم زوال منفعة العقار في كل جزء من أجزائه بعد القسمة
103	أولاً: قسمة ما فيه ضرر بالعين المشتركة
108	ثانياً: قسمة ما فيه ضرر بالشركاء جميعاً أو بأحدهم
120	المبحث الثاني: الحالات الموجبة للقسمة البتية
121	المطلب الأول: الحالات العامة الموجبة للقسمة البتية
121	الفقرة الأولى: حالة تعذر الإجماع على القسمة الرضائية بين الشركاء
122	الفقرة الثانية: حالة انعدام أو نقصان أهلية أحد الشركاء
123	الفقرة الثالثة: حالة وجود غائب بين الشركاء
125	المطلب الثاني: الحالات الخاصة الموجبة للقسمة البتية



- 125.....الفقرة الأولى: القسمة كجزء لإحداث تجديد في الشيء المشاع
- 129.....الفقرة الثانية: القسمة كجزء في عدم تحمل المصروفات اللازمة لحفظ الشيء المشاع وصيانته
- 131.....الفقرة الثالثة: القسمة كحل عند عدم وجود الأكثرية القانونية لإدارة المال الشائع
- 135.....الفرع الثاني: الحق في طلب القسمة البتية للعقار وأحكامه الاستثنائية
- 135.....المبحث الأول: مفهوم الحق في طلب القسمة البتية للعقار وقيوده
- 135.....المطلب الأول: ماهية الحق في طلب قسمة العقار ونطاقه
- 136.....الفقرة الأولى: مفهوم الحق في طلب قسمة العقار
- 139.....الفقرة الثانية: نطاق الحق في طلب قسمة العقار
- 152.....المطلب الثاني: القيود الواردة على الحق في طلب القسمة البتية للعقار
- 152.....الفقرة الأولى: القيد الاتفاقي
- 155.....الفقرة الثانية: القيد الطبيعي
- 157.....الفقرة الثالثة: القيد القانوني
- 157.....أولاً: الأجزاء المشتركة من العقارات المبنية في الملكية المشتركة
- 159.....ثانياً: الطريق الخاص المشترك
- 161.....المبحث الثاني: الأحكام الاستثنائية الواردة على الحق في طلب القسمة البتية للعقار
- 161.....المطلب الأول: التقسيم العقاري وفقاً لقوانين التعمير
- 162.....الفقرة الأولى: ماهية التقسيم الخاضع لإلزامية الإذن ونطاقه المكاني
- 162.....أولاً: مفهوم التقسيم الخاضع للإذن من طرف السلطة الإدارية المختصة
- 175.....الفقرة الثانية: إجراءات إعداد ومنح الإذن بالتقسيم العقاري
- 175.....أولاً: إجراءات إعداد طلبات الإذن بالتقسيم العقاري
- 184.....ثانياً: إجراءات تسليم الإذن بالتقسيم العقاري
- 189.....المطلب الثاني: قسمة العقارات الخاضعة لقوانين الاستثمارات الفلاحية
- 190.....الفقرة الأولى: أحكام المنع من قسمة الأراضي الخاضعة لقوانين الاستثمارات الفلاحية
- 190.....أولاً: ماهية القسمة الدنيا التي تخضع لها أراضي الاستثمارات الفلاحية
- 197.....ثانياً: نمط استغلال الأراضي الفلاحية غير القابلة للقسمة الدنيا
- 201.....الفقرة الثانية: النطاق المكاني لإلزامية احترام المساحة الدنيا في القسمة
- 201.....أولاً: النطاق المكاني للقسمة الدنيا بمقتضى النصوص العامة
- 216.....ثانياً: النطاق المكاني للقسمة الدنيا بمقتضى النصوص الخاصة
- 233.....الفصل الثاني: القواعد الموضوعية لدعوى قسمة المهايأة للعقار
- 234.....الفرع الأول: ماهية وموضوع قسمة المهايأة للعقار
- 234.....المبحث الأول: ماهية قسمة المهايأة ومشروعيتها

- 234.....المطلب الأول: ماهية قسمة المهايأة
- 235.....الفقرة الأولى: تعريف قسمة المهايأة في اللغة
- 236.....الفقرة الثانية: تعريف قسمة المهايأة في اصطلاح الفقهاء
- 237.....أولا: تعريف قسمة المهايأة في اصطلاح فقهاء الشريعة الإسلامية
- 241.....ثانيا: تعريف قسمة المهايأة تشريعيًا وفي اصطلاح فقهاء القانون
- 245.....الفقرة الأولى: مشروعية قسمة المهايأة
- 245.....أولا: القرآن الكريم
- 247.....ثانيا: السنة النبوية
- 248.....ثالثا: الإجماع
- 248.....الفقرة الثانية: الحكمة من مشروعية قسمة المهايأة
- 249.....المبحث الثاني: الحالات الموجبة لقسمة المهايأة ومحلها
- 250.....المطلب الأول: الحالات الموجبة لقسمة المهايأة
- 250.....الفقرة الأولى: عدم قابلية المال الشائع للانتفاع المشترك
- 251.....الفقرة الثانية: عدم رغبة الشركاء في إنهاء الشياخ
- 252.....المطلب الثاني: محل قسمة المهايأة
- 252.....الفقرة الأولى: ماهية المنافع في قسمة المهايأة وشروطها
- 253.....أولا: مفهوم المنافع محل قسمة المهايأة
- 262.....ثانيا: شروط المنافع محل قسمة المهايأة
- 266.....الفقرة الثانية: الأموال المشتركة وقابليتها لقسمة المهايأة
- 267.....أولا: الأموال المشتركة وقابليتها لقسمة المهايأة في الفقه الإسلامي
- 271.....ثانيا: الأموال القابلة منافعها لقسمة المهايأة في التشريع المغربي
- 308.....الفرع الثاني: أنواع قسمة المهايأة وطرقها وطبيعتها والتزامات أطرافها
- 309.....المبحث الأول: أنواع قسمة المهايأة وطرقها
- 309.....المطلب الأول: أنواع قسمة المهايأة ومدتها
- 309.....الفقرة الأولى: المهايأة الزمانية والمكانية في الفقه الإسلامي ومدتها
- 309.....أولا: المهايأة الزمانية والمكانية في الفقه الإسلامي
- 313.....ثانيا: أحكام مدة المهايأة الزمانية والمكانية في الفقه الإسلامي
- 318.....الفقرة الثانية: المهايأة المكانية والزمانية في التشريع المغربي ومدتها
- 318.....أولا: المهايأة الزمانية ومدتها في التشريع المغربي
- 323.....ثانيا: المهايأة المكانية ومدتها في التشريع المغربي
- 331.....المطلب الثاني: طرق قسمة المهايأة في الفقه الإسلامي والتشريع المغربي



- 331.....الفقرة الأولى: طرق قسمة المهايأة في الفقه الإسلامي
- 334.....الفقرة الثانية: طرق قسمة المهايأة في التشريع المغربي
- 334.....أولا: قسمة المهايأة الرضائية
- 344.....ثانيا: قسمة المهايأة القضائية
- 349.....المبحث الثاني: التكييف القانوني لقسمة المهايأة والتزامات المتهايين
- 350.....المطلب الأول: التكييف القانوني لقسمة المهايأة
- 351.....الفقرة الأولى: تكييف قسمة المهايأة عند فقهاء الشريعة الإسلامية
- 353.....الفقرة الثانية: تكييف قسمة المهايأة في التشريع المغربي
- 360.....المطلب الثاني: التزامات المتهايين
- 361.....الفقرة الأولى: التزامات الشركاء المتهايين
- 363.....الفقرة الثانية: التزامات الشرك المتهايين أثناء فترة انتفاعه
- 364.....أولا: الالتزام باستعمال المال محل المهايأة وفق الغرض المعد له
- 365.....ثانيا: الالتزام بالمحافظة على المال محل المهايأة وصيانتة
- 367.....ثالثا: الالتزام بالرد
- 369.....الباب الثاني: القواعد الإجرائية لدعوى قسمة العقار
- 371.....الفصل الأول: القواعد الإجرائية لصدور حكم القسمة العقارية
- 373.....الفرع الأول: القواعد الإجرائية الخاصة بافتتاح دعوى قسمة العقار والبت فيها
- 373.....المبحث الأول: القواعد الإجرائية الخاصة بافتتاح دعوى قسمة العقار
- 374.....المطلب الأول: الشروط الشكلية لدعوى قسمة العقار
- 374.....الفقرة الأولى: الشروط الشكلية العامة لدعوى قسمة العقار
- 374.....أولا: شرط الصفة في دعوى قسمة العقار
- 399.....ثانيا: شرط المصلحة في دعوى قسمة العقار
- 400.....ثالثا: شرط الأهلية في دعوى قسمة العقار
- 403.....الفقرة الثانية: الشروط الشكلية الخاصة لدعوى قسمة العقار
- 403.....أولا: شرط التقبيد الاحتياطي لدعوى قسمة العقار
- 412.....ثانيا: شرط جمع الخصوم في دعوى قسمة العقار
- 418.....ثالثا: شرط إدخال أصحاب الحقوق العينية في دعوى قسمة العقار
- 419.....المطلب الثاني: الإجراءات المسطرية لدعوى قسمة العقار
- 420.....الفقرة الأولى: المقال الافتتاحي وتمثيل الأطراف في دعوى قسمة العقار
- 420.....أولا: المقال الافتتاحي لدعوى قسمة العقار
- 425.....ثانيا: تمثيل الأطراف في دعوى قسمة العقار

- 429.....الفقرة الثانية: المستندات المؤيدة للمقال الافتتاحي لدعوى قسمة العقار
- 431.....أولا: المستندات المؤيدة لمقال دعوى قسمة العقار المشاع اضطراريا
- 439.....ثانيا: المستندات المؤيدة لمقال دعوى قسمة العقار المشاع إراديا
- 445.....ثالثا: الرسم العقاري كمستند مؤيد لمقال دعوى قسمة العقار المحفظ
- 447.....رابعا: الاذن بالقسمة كمستند مؤيد للمقال الافتتاحي لقسمة بعض العقارات الخاصة
- 449.....المبحث الثاني: القواعد الإجرائية الخاصة بالبت في دعوى قسمة العقار
- 449.....المطلب الأول: مسطرة البت في دعوى قسمة العقار
- 450.....الفقرة الأولى: إعداد البت في دعوى قسمة العقار
- 450.....أولا: أحكام التبليغ في دعوى قسمة العقار
- 455.....ثانيا: شروط صحة التبليغ في دعوى قسمة العقار
- 464.....الفقرة الثانية: البت في دعوى قسمة العقار
- 464.....أولا: البت في دعوى قسمة العقار شكلا
- 465.....ثانيا: البت في دعوى قسمة العقار موضوعا
- 472.....المطلب الثاني: الخبرة كإجراء من إجراءات التحقيق الموجبة للبت في موضوع دعوى قسمة العقار
- 472.....الفقرة الأولى: القواعد الإجرائية الخاصة بانتداب وإنجاز الخبير لمهامه
- 473.....أولا: القواعد الإجرائية الخاصة بانتداب الخبراء في دعاوى قسمة العقار
- 477.....ثانيا: القواعد الإجرائية الخاصة بإنجاز مهام الخبير
- 482.....الفقرة الثانية: مناقشة تقرير الخبير وسلطة المحكمة في تقديره
- 482.....أولا: مناقشة تقرير الخبير
- 485.....ثانيا: سلطة المحكمة في تقدير رأي الخبير
- 487.....الفرع الثاني: القواعد الإجرائية الخاصة بالحكم في دعوى قسمة العقار وطرق الطعن فيه
- 489.....المبحث الأول: الحكم الفاصل في دعوى قسمة العقار
- 489.....المطلب الأول: الحكم القاضي بالقسمة العينية والشروط الموجبة لذلك
- 490.....الفقرة الأولى: الحكم القاضي بالقسمة العينية
- 490.....أولا: القسمة العينية المتماثلة
- 492.....ثانيا: القسمة العينية المتعدية
- 503.....الفقرة الثانية: الشروط التشريعية والفقهية الموجبة للحكم بالقسمة العينية
- 503.....أولا: الشروط التشريعية الموجبة للحكم بالقسمة العينية
- 508.....ثانيا: الشروط الفقهية الموجبة للحكم بالقسمة العينية
- 517.....المطلب الثاني: الحكم القاضي بقسمة التصفية
- 519.....الفقرة الأولى: الحكم بقسمة التصفية لكون العقار في أصله غير قابل للقسمة العينية



- 519.....الفقرة الثانية: الحكم بقسمة التصفية لكون القوانين والضوابط الجاري بها تمنع القسمة العينية.....
- 522.....الفقرة الثالثة: الحكم بقسمة التصفية لتفادي إحداث نقص كبير في قيمة العقار.....
- 527.....المبحث الثاني: طرق الطعن في الحكم القاضي بالقسمة العقارية.....
- 529.....المطلب الأول: طرق الطعن العادية في الحكم القاضي بالقسمة العقارية.....
- 529.....الفقرة الأولى: الطعن بالتعرض في الحكم القاضي بالقسمة العقارية.....
- 532.....الفقرة الثانية: الطعن بالاستئناف في الحكم القاضي بالقسمة العقارية.....
- 537.....المطلب الثاني: طرق الطعن غير العادية في الحكم القاضي بالقسمة العقارية.....
- 539.....الفقرة الأولى: الطعن بالنقض في الحكم القاضي بالقسمة العقارية.....
- 547.....الفقرة الثانية: الطعن بإعادة النظر في الحكم القاضي بالقسمة العقارية.....
- 553.....الفقرة الثالثة: الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة في الحكم القاضي بالقسمة العقارية.....
- 558.....الفصل الثاني: آثار الحكم القاضي بالقسمة العقارية وتنفيذه.....
- 560.....الفرع الأول: آثار الحكم القاضي بالقسمة العقارية.....
- 560.....المبحث الأول: آثار القسمة القضائية البتية.....
- 561.....المطلب الأول: الإفراز كأثر من آثار القسمة القضائية البتية.....
- 561.....الفقرة الأولى: التطور التشريعي والفقهى للإفراز.....
- 562.....أولا: الأثر الناقل للقسمة في القانون الروماني.....
- 563.....ثانيا: الأثر الكاشف للقسمة في القانون الفرنسي.....
- 565.....الفقرة الثانية: طبيعة أثر القسمة البتية في التشريع المغربي.....
- 567.....أولا: مجال تطبيق الأثر الكاشف من حيث التصرفات.....
- 569.....ثانيا: مجال تطبيق الأثر الكاشف من ناحية الأموال.....
- 570.....ثالثا: مجال تطبيق الأثر الكاشف على الدائنين.....
- 574.....المطلب الثاني: الضمان كأثر من آثار القسمة القضائية البتية.....
- 575.....الفقرة الأولى: شروط الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق في القسمة البتية.....
- 576.....أولا: تحقق فعل التعرض أو الاستحقاق.....
- 580.....ثانيا: أن يكون التعرض أو الاستحقاق لسبب سابق على القسمة.....
- 580.....ثالثا: عدم الاتفاق صراحة على الإعفاء من الضمان.....
- 581.....رابعا: عدم رجوع الاستحقاق أو التعرض إلى خطأ المتقاسم نفسه.....
- 581.....الفقرة الثانية: أحكام الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق في القسمة البتية.....
- 582.....أولا: الالتزام بالضمان في العقار غير المحفظ.....
- 582.....ثانيا: الالتزام بالضمان في العقار المحفظ.....
- 585.....المبحث الثاني: آثار قسمة المهايأة.....

- 586.....المطلب الأول: أثر قسمة المهايأة بالنسبة للخلف العام
- 587.....المطلب الثاني: أثر قسمة المهايأة بالنسبة للخلف الخاص
- 588.....الفرع الثاني: تنفيذ الحكم القاضي بالقسمة العقارية
- 589.....المبحث الأول: الإجراءات المسطرية الخاصة بتنفيذ الأحكام القاضية بالقسمة العقارية
- 589.....المطلب الأول: فتح ملف تنفيذ الأحكام القاضية بالقسمة العقارية
- 589.....الفقرة الأولى: طلب تنفيذ حكم القسمة العقارية
- 591.....الفقرة الثانية: مؤيدات طلب تنفيذ حكم القسمة العقارية
- 591.....أولاً: الشهادة بعدم الطعن في الحكم القاضي بالقسمة العقارية
- 600.....ثانياً: النسخة التنفيذية للحكم القاضي بالقسمة العقارية
- 601.....المطلب الثاني: الجهة المختصة في تنفيذ أحكام القسمة العقارية
- 601.....الفقرة الأولى: هيئة موظفي كتابة الضبط
- 604.....الفقرة الثانية: المحافظ على الأملاك العقارية والرهون
- 615.....المبحث الثاني: تنفيذ الحكم القاضي بالقسمة العقارية وصعوباته
- 615.....المطلب الأول: تنفيذ الحكم القاضي بالقسمة العقارية
- 615.....الفقرة الأولى: تنفيذ الحكم القاضي بالقسمة العينية
- 615.....أولاً: استدعاء الأطراف والخبير
- 618.....ثانياً: القرعة في القسمة العينية وقسمة المهايأة
- 623.....الفقرة الثانية: تنفيذ حكم قسمة التصفية
- 624.....أولاً: القواعد الإجرائية الممهدة لبيع العقار المحكوم بقسمته قسمة التصفية
- 635.....ثانياً: مسطرة بيع العقار موضوع قسمة التصفية بالمزاد العلني
- 661.....المطلب الثاني: صعوبات تنفيذ الحكم القاضي بالقسمة العقارية
- 662.....الفقرة الأولى: صعوبات التنفيذ الوقتية
- 671.....الفقرة الثانية: صعوبات التنفيذ الموضوعية
- 678.....الخاتمة
- 699.....المراجع المعتمدة
- 759.....فهرس المحتويات



# عبد الله أتغلياست

دكتور في الحقوق



بسم الله الرحمن الرحيم، أما بعد، نضع بين يدي القارئ الكريم مؤلفاً عبارة عن أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية، نوقشت صبيحة يوم السبت 14 نونبر 2020 برحاب كلية الحقوق التابعة لجامعة القاضي عياض بمراكش، أمام لجنة علمية كانت مكونة من: الدكتور محمد محروك مشرفاً، الدكتور عبد الكريم الطالب رئيساً ومقررراً، الدكتور محمد كرم عضواً ومقررراً، الدكتورة حليمة بن حفو عضواً ومقررراً، الدكتور محمد مومن عضواً، الدكتورة وفاء جوهر عضواً، الدكتور عصام بن زيدون عضواً، وقد حازت الأطروحة على ميزة مشرف جداً، مع تهنئة خاصة من اللجنة، وتوصيتها بطبع البحث.

فنحن أمام مؤلف عبارة عن دليل عملي وفقهي وقضائي في المادة العقارية، يعين القاضي والمحامي وسائر منفيذ القانون على الإمام بأبرز القوانين المؤطرة للتسوية العقارية، تأصيلاً وتطبيقاً، يجد فيه كل واحد ضالته وبغيته، وهي دراسة يتداخل فيها الشق الفقهي والقانوني والقضائي بحكم طبيعة الموضوع المطروح، والذي تتحكم فيه أبعاد عدة متداخلة.

وهو عمل يعتبر نتاج استقصاء نظري دام سنين عدداً، وعصارة تجربة ميدانية خبرت مفاتيح صناعة الحكم القضائي العقاري، سالكين في ذلك ما يليق من المناهج العلمية المعينة، كالمنهج الاستقرائي، والاستنباطي، والتركيبي، والمقارن.

ولله در الشيخ خليل، حين يقول في طالعة مختصره: فما كان من نقص أكملوه، ومن خطأ أصلحوه، والعلم لا يعطيك جزئه إذا لم تعطه كلك، والإنسان قد يعتريه عثار، والله يشاء ويختار، والجواد قد يكبو، والصارم قد ينبو، وما الكمال إلا للحق سبحانه، متمنياً أن أكون محصلاً فائدة البحث العلمي.

الثمن : 288 درهم

مطبوعة  
SO-M  
PRINT