

شروط القسمة العقارية في قضايا الإرث بين التنظيم القانوني وتحديات التطبيق
المُجمعي (دراسة قانونية مُجمعيّة)

د. حسين نجف بخور الياسري

Lawp1e389@utq.edu.iq

المقدمة:

تُعدّ القسمة العقارية من أهم المسائل القانونية ذات الأثر المباشر في استقرار المعاملات المدنية والاجتماعية، ولا سيما عندما تتعلّق بعقارات موروثّة تنتقل إلى عدة ورثة على سبيل الشيوخ. فالشيوخ، بوصفه حالة قانونية مؤقتة وغير مستقرة، يُنشئ علاقة ملكية مشتركة بين أكثر من شخص دون تعيين جزء مفرز لكل منهم، الأمر الذي يجعله بيئة خصبة للنزاعات والخلافات، خاصة في المجتمعات التي تنسم بتداخل الروابط الأسرية وتشابك المصالح، كما هو الحال في المجتمع العراقي. وتزداد أهمية القسمة العقارية في قضايا الإرث على وجه الخصوص، إذ أن انتقال الملكية إلى الورثة يتم بقوة القانون، ويترتب عليه خضوع العقار لأحكام القسام الشرعي من حيث تحديد الأنصبة الشرعية لكل وارث، ثم إخضاع هذه الأنصبة لاحقاً لأحكام القسمة وفق القوانين المدنية والتنظيمية النافذة، ويُشكّل هذا التداخل بين الأحكام الشرعية في تحديد الحقوق، والأحكام القانونية في تنظيم الملكية العقارية، تحدياً عملياً وقانونياً يتطلب دقة في التطبيق، وتوازناً بين النصوص القانونية والاعتبارات الاجتماعية. وتُعدّ القسمة، من الناحية القانونية، الوسيلة الوحيدة لإنهاء حالة الشيوخ، سواء أكانت قسمة رضائية تتم باتفاق الشركاء والورثة، أم قسمة قضائية تُفرض بحكم المحكمة المختصة عند تعذر الاتفاق، غير أن المشرّع لم يترك مسألة القسمة مطلقة دون ضوابط، بل أحاطها بجملة من الشروط القانونية التي تُعدّ ضمانات أساسية لتحقيق العدالة وحماية حقوق جميع الشركاء، ومنع التعسف أو الإضرار بأحد الأطراف. وتنقسم شروط القسمة العقارية إلى شروط عامة وأخرى خاصة. فالشروط العامة تتمثل في وجوب قيام ملكية مشتركة ثابتة وقابلة للقسمة، وتحديد الحصص على نحو دقيق، واستناد القسمة إلى رضا الورثة أو إلى حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية. أما الشروط الخاصة فتختلف باختلاف نوع القسمة وطبيعة العقار، مثل ضرورة وجود مخطط إفراسي مصدّق أصولياً في القسمة العينية، والحصول على موافقات الجهات البلدية والتنظيمية المختصة، ومراعاة القيود القانونية المفروضة على بعض العقارات، فضلاً عن الشروط التي تفرضها المحاكم في القسمة القضائية، لا سيما في قضايا الإرث التي تتداخل فيها اعتبارات العدالة القانونية مع الحساسية الاجتماعية والعائلية. وعلى الرغم من وضوح الإطار القانوني المنظم للقسمة العقارية، فإن الواقع المجتمعي يكشف عن وجود فجوة ملموسة بين النص القانوني والتطبيق العملي. إذ تواجه قضايا قسمة العقارات الموروثّة جملة من التحديات، من أبرزها ضعف الوعي القانوني لدى كثير من الورثة، ولا سيما في البيئات الريفية أو ذات الطابع العشائري، وغياب التوثيق الدقيق للعقارات، ووجود عدد كبير من العقارات غير المفروزة أو غير المسجلة أصولياً. كما تسهم تعقيدات الإجراءات الإدارية، وتعدد الجهات المختصة، وتأخر إنجاز المعاملات، في إطالة أمد النزاعات وتعطيل الوصول إلى القسمة. ويُضاف إلى ذلك ما تشهده قضايا الإرث من نزاعات أسرية وخلافات اجتماعية، قد تتغلب فيها الاعتبارات العاطفية أو العرفية على الأحكام القانونية،

مما يجعل اللجوء إلى القسمة القضائية أمرًا شائعًا، رغم ما يترتب عليه من أعباء زمنية ومادية، وتأثيرات سلبية على الروابط العائلية. كما أن تداخل الاختصاص بين المحاكم الشرعية في إصدار القسام الشرعي، والمحاكم المدنية في نظر دعاوى القسمة، والدوائر البلدية والتنظيمية في المصادقة على الإفراز، يُشكل عائقًا إضافيًا أمام تحقيق قسمة عادلة وسريعة.

وانطلاقًا من ذلك، تأتي هذه الدراسة الموسومة بـ (شروط القسمة العقارية في قضايا الإرث بين التنظيم القانوني وتحديات التطبيق المجتمعي - دراسة قانونية مجتمعية)، التي قدمت إلى وزارة العدل / مديرية التسجيل العقاري / الأولى في محافظة ذي قار، لتسلط الضوء على الإطار القانوني الناظم لشروط القسمة العقارية في قضايا الإرث، وتحلّل مدى كفاية هذه الشروط في تحقيق الغاية المرجوة منها، في ضوء الواقع الاجتماعي والعملي.

كما تسعى الدراسة إلى ربط النصوص القانونية بالتطبيقات العملية، من خلال استعراض الإشكالات الواقعية التي تواجه الورثة والجهات المختصة، واقتراح حلول قانونية وإدارية من شأنها تيسير إجراءات القسمة، وتعزيز الثقة بالقانون، وتحقيق الاستقرار الأسري والاجتماعي.

إن تحقيق الانسجام بين أحكام القانون ومتطلبات الواقع المجتمعي في مجال القسمة العقارية، ولا سيما في قضايا الإرث، لا يُعدّ مسألة نظرية مجردة، بل هو ضرورة عملية، تفرض على المشرّع، والقضاء، والإدارة، والباحثين القانونيين، العمل المشترك من أجل تطوير الآليات التشريعية والتنفيذية، بما يضمن حماية الحقوق، ويُسهّم في ترسيخ العدالة، ويُحقّق الاستقرار القانوني والاجتماعي للمجتمع.

أولاً: الإطار العام للشروط القانونية المنظمة للقسمة العقارية في قضايا الإرث.

تُعدّ الشروط العامة للقسمة العقارية من الركائز الجوهرية التي يقوم عليها النظام القانوني لإنهاء حالة الشيوخ، إذ لا يمكن ترتيب أي أثر قانوني للقسمة، سواء أكانت رضائية أم قضائية، ما لم تتحقّق هذه الشروط على نحو سليم ومتكامل. وتستمدّ هذه الشروط أهميتها من كونها تمثل الضمانة الأساسية لحماية الملكية العقارية، وصون حقوق الشركاء، وتحقيق الاستقرار القانوني والاجتماعي، ولا سيما في قضايا الإرث التي تتسم بطبيعة خاصة من حيث نشأة الشيوخ واتساع دائرته. وتتميّز هذه الشروط بأنها شروط موضوعية تتعلق بالعقار محل القسمة ذاته، لا بالأشخاص الشركاء فيه، أي أن مناطها هو طبيعة المال الشائع، ومدى قابليته للقسمة من الناحية القانونية والتنظيمية، بغضّ النظر عن عدد الورثة أو صفاتهم أو مدى اتفاقهم، وهذا ما يجعلها شروطاً أمرية لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، حتى ولو أجمع الورثة جميعاً على القسمة^(١).

وفي قضايا الإرث، تبرز هذه الشروط بوصفها حلقة الوصل بين القسام الشرعي الذي يحدد الأنصبة على أساس الأحكام الشرعية، وبين القسمة العقارية التي تخضع لأحكام القانون المدني وقوانين التسجيل والتنظيم العقاري^(٢). فالقسام الشرعي، رغم أهميته في تحديد الحقوق، لا يُنهي حالة الشيوخ بذاته، ولا يُنتج أثراً عينياً في مواجهة الغير، ما لم تُستكمل القسمة وفق الشروط القانونية المقررة، وهو ما يبرز أهمية هذه الشروط بوصفها شرطاً لتحويل الحق النظري إلى واقع قانوني مستقر^(٣). وانطلاقاً من ذلك، يتناول هذا الإطار الشروط العامة التي يجب توافرها لإجراء القسمة العقارية، مع تحليل نصوص القانون وأحكام القضاء، وبيان التحديات التي يفرضها الواقع المجتمعي في قضايا الإرث، وذلك وفق الآتي:

١. انعدام الموانع القانونية التي تحول دون إجراء القسمة العقارية في قضايا الإرث وأثرها في تقييد حق الورثة.

رغم أن المشرّع العراقي أقرّ مبدأ حرية الشريك في المطالبة بإنهاء الشيوخ، إلا أن هذا الحق لم يُمنح على إطلاقه، بل قيده بقيود قانونية تستند إلى نصوص صريحة، أو إلى اعتبارات تتعلق بالنظام العام أو المصلحة الاجتماعية. وقد عبّر القانون المدني العراقي عن هذا التوازن في نص المادة (١٠٧٠) التي قرّرت أن لكل شريك الحق في طلب القسمة، ما لم يكن ملزماً بالبقاء في الشيوخ بمقتضى نص أو شرط^(٤). ويُفهم من هذا النص أن: القسمة هي الأصل في الشيوخ، والمنع هو الاستثناء، ولا يُصار إلى هذا الاستثناء إلا لاعتبارات مشروعة يحددها القانون.

وتبرز هذه الموانع بوضوح في قضايا الإرث، حيث تتداخل الحقوق المالية مع الاعتبارات الأسرية والاجتماعية، ويكون الشيوخ في كثير من الأحيان شيوخاً إجبارياً لا دخل لإرادة الورثة في نشأته^(٥). ومن أهم هذه الموانع ما يتعلّق بدار السكن الموروثة، إذ أصدر مجلس قيادة الثورة المنحل القرار المرقم (١٠٤١) لسنة ١٩٨٢، الذي منع إزالة شيوخ دار السكن إذا كانت مشغولة من قبل زوجة المتوفى أو أحد أولاده القاصرين، إلا بموافقة صريحة منهم، ويُعدّ هذا القرار خروجاً مقصوداً على القواعد العامة في القسمة، وتغليباً لحق السكن والاستقرار الأسري على حق الشريك في إنهاء الشيوخ. وقد عزّزت التعديلات اللاحقة هذا الاتجاه، فوسّعت من نطاق الحماية، وربطت القسمة بتحقيق شروط إضافية، كبلوغ القاصرين أو إكمالهم الدراسة، وعدم زواج الزوجة أو تملكها داراً أخرى. ويكشف هذا التنظيم عن إرادة تشريعية واضحة تهدف إلى منع تشريد الأسرة أو تعريضها للاضطراب بسبب المطالبة بالقسمة.

وقد انعكس هذا التوجه بوضوح في التطبيق القضائي، إذ استقرّ قضاء محكمة التمييز ومحاكم الاستئناف على عدم جواز إزالة الشيوخ في هذه الحالات. فقد قضت محكمة استئناف بغداد/الرصافة بصفتها التمييزية في قرارها المرقم (٢٠١٢/م/١٤٤٤) بعدم جواز القسمة دون موافقة الزوجة، ولو طالب بها بقية الورثة^(٦). كما أكدت محكمة التمييز في قرارها المرقم (١٢٠٩/حقوقية/١٩٩١) أن مخالفة قرارات مجلس قيادة الثورة المتعلقة بدور السكن تُعدّ سبباً كافياً لنقض الحكم^(٧). ويتضح من هذه الأحكام أن القضاء العراقي يتعامل مع الموانع القانونية بوصفها قواعد أمر لا تقبل الاجتهاد أو التوسع في تفسيرها، ويقدمها على إرادة الورثة، حتى وإن استندوا إلى قسام شرعي صحيح. وهذا يعكس إدراك القضاء للطابع الاجتماعي لقضايا الإرث، وخطورة القسمة غير المنضبطة على السلم الأسري. ولم يقف المشرّع عند حدود دور السكن، بل امتدّ المنع إلى الأراضي الزراعية، حيث نصّ القرار المرقم (٢٨٦) لسنة ١٩٨٧ وتعديله القرار (٣٤٥) على منع إفراز الأراضي الزراعية إذا أدى ذلك إلى تقليص المساحة إلى ما دون الحد الأدنى المقرر. ويهدف هذا المنع إلى حماية الرقعة الزراعية ومنع تفتيتها، حتى ولو كان ذلك على حساب رغبة الورثة في القسمة. كما نصّت المادة (٢/١١٨١) من القانون المدني على منع قسمة الأراضي الأميرية ما لم تكن قابلة للقسمة بحيث يتمكن كل شريك من الانتفاع بحصته المفترزة بذات القدر الذي كان ينتفع به في الشيوخ. ويُستفاد من هذا النص أن المشرّع لم يكتفِ بالقابلية المادية للقسمة، بل اشترط القابلية الوظيفية والاقتصادية، وهو قيد جوهري يحدّ من القسمة الشكلية^(٨). ويُضاف إلى ذلك قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم (٩٤٠) لسنة ١٩٨٧، الذي وضع حدوداً دنياً لمساحات الإفراز في الأراضي السكنية، كما أكد قرار مجلس

قيادة الثورة المنحل المرقم ٩٤٠ لسنة ١٩٨٧ على منع إفراس الأراضي السكنية إلى مساحات تقل عن الحدود المقررة بحسب الموقع الجغرافي، حيث لا يجوز الإفراس في مركز المحافظة إذا كانت القطعة تقل عن ٢٠٠ م²، وفي الأفضية عن ٢٥٠ م²، وفي النواحي عن ٣٠٠ م²، مما يمنع القسمة عند مخالفة هذه الاشتراطات^(١). الأمر الذي يجعل القسمة غير ممكنة قانوناً إذا أدت إلى مخالفة هذه الحدود، وهو ما تواجهه كثير من قضايا الإرث في الواقع العملي، حيث تكون حصص الورثة صغيرة لا تقبل الإفراس. ويتضح أن الموانع القانونية للقسمة تشكل قيوداً مشروعاً على حق الورثة، يهدف إلى حماية المصلحة العامة، ومنع الإضرار الاجتماعي أو الاقتصادي، ولو أدى ذلك إلى إطالة أمد الشبوع، وهو ما يخلق توتراً دائماً بين النص القانوني وحاجة الواقع.

٢. وجوب تسجيل القسمة العقارية لدى دائرة التسجيل العقاري كشرط لنفاذها القانوني في قضايا الإرث.

يُعدّ تسجيل القسمة العقارية شرطاً جوهرياً لاكتمال القسمة ونفاذها، ويُشكل حجر الزاوية في النظام القانوني للملكية العقارية. وقد نصّت المادة (٢) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ على اختصاص دائرة التسجيل العقاري بتسجيل التصرفات العقارية والأحكام القضائية الباتّة الواردة على الحقوق العقارية^(١٠). ويُستفاد من هذا النص أن: القسمة بوصفها تصرفاً ناقلاً للحقوق العينية، لا تُنتج أثرها إلا بالتسجيل، وإن الأحكام القضائية الصادرة بالقسمة لا تكون نافذة في مواجهة الغير إلا بعد تسجيلها. أما القسمة الرضائية، فقد اعتبرها المشرّع عقداً شكلياً، فنصّت المادة (٢/١٠٧١) من القانون المدني على عدم تمامها إلا بالتسجيل. حيث على: (لا تتم القسمة الرضائية في العقار إلا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري). وعليه، إذا كان محل القسمة عقاراً، فإن صحة القسمة ولزومها يتوقفان على تسجيلها، وبالتسجيل تغدو القسمة حُجّة على الشركاء والغير. وهذا يعني أن القسمة الرضائية في العقار لا تنعقد أصلاً إذا لم تُسجّل، وليس مجرد عدم نفاذها^(١١). وقد استقرّ القضاء العراقي على هذا الاتجاه، إذ قضت محكمة التمييز بعدم الاعتراف بالقسمة الرضائية غير المسجلة، وعدّتها غير ملزمة وغير منتجة لأي أثر قانوني، وجاء في قرارها المرقم ٢١٦/هيئة عامة أولى/٧٦ والمؤرخ في ١٨/١٢/١٩٧٦، ما يلي: (... أن دائرة التسجيل العقاري قد أكدت بكتابها المربوط بالأوراق عدم مراجعة طالب التصحيح لتسجيل هذه الحقوق، وعدم تسجيل القسمة الرضائية التي يدّعيها. وإن القسمة الرضائية، وعلى فرض صحة نوعها، غير ملزمة وغير معتبرة ما لم تُسجّل في دائرة التسجيل العقاري. وإن إقدام المدعي على إقامة دعوى إزالة الشبوع إنما يدل على عدم رضاه بالقسمة التي يزعمها طالب التصحيح. واستناداً إلى المادة (٢/٢٢٣) من قانون المرافعات المدنية، تقرّر ردّ الطلب وتقييد التأمينات المدفوعة إيراداً للخزينة. وصدر القرار بالإجماع بتاريخ ١٨/١٢/١٩٧٦)^(١٢).

وفي قرارات أخرى، ذهبت محكمة التمييز إلى تكليف القسمة غير المسجلة على أنها قسمة منافع (مهاياة) لا قسمة ملك، وجاء في القرار: "إذا اقتسم الشركاء العقار الشائع فيما بينهم وتصرفوا بمنفعة الأعيان المُفَرَّزة وفق القسمة الجارية، فلا يحق لأي شريك الرجوع على الآخرين بمنافعه، ولو لم يُسجّل ذلك في دائرة التسجيل العقاري، لأن انتفاع الشركاء بالأجزاء المشتركة يكون على أساس قسمة المنافع في هذه الحالة، وتكون حصة المعارض محصورة في الجزء الذي تُرك له"^(١٣)، وهو تكليف دقيق من الناحية القانونية، لكنه يكشف عن فجوة عميقة بين الواقع المجتمعي

والنص القانوني. ففي قضايا الإرث، كثيرًا ما يعتمد الورثة على القسام الشرعي، ويُجرون قسمة فعلية دون تسجيل، معتقدين أن ذلك كافٍ، ليصطدموا لاحقًا بعدم الاعتراف القانوني بهذه القسمة. ويتضح أن شرط التسجيل، رغم ضرورته القانونية، يُمثل أحد أبرز التحديات المجتمعية في قضايا الإرث، بسبب تعقيد الإجراءات، وتعدد الجهات، وضعف الوعي القانوني، مما يؤدي إلى تراكم النزاعات وإطالة أمد الشيوخ، ويجعل القسمة القانونية متأخرة عن القسمة الواقعية. ومن الجدير بالذكر أن إجراءات قسمة العقار الشائع تتمثل بتقديم طلب مشترك من الورثة إلى دائرة التسجيل العقاري، مرفق ببيان يتضمن الحدود الأصلية للعقار ومساحته، وأسماء الورثة، ونسبة الحصص المُقسَّمة حسب القسام الشرعي، مع سند الملكية وخارطة تُظهر تفاصيل القسمة المتفق عليها. وبعد تدقيق الإضبارة، وإجراء الكشف على العقار، يُؤخذ إقرار الورثة، وتُستكمل إجراءات التسجيل، وتُصدر سندات جديدة لكل وارث بحصته، مع مراعاة الحد الأدنى المقرر في هذا السياق. ويتبين من هذا العرض أن الشروط العامة للقسمة العقارية في قضايا الإرث تُجسد توازنًا دقيقًا بين التنظيم القانوني والاعتبارات الاجتماعية، غير أن هذا التوازن كثيرًا ما يختل في التطبيق العملي، مما يستدعي إعادة النظر في آليات التنفيذ، دون المساس بجوهر الحماية التي أرادها المشرع.

ثانيًا: الإطار الخاص للشروط القانونية المنظمة للقسمة العقارية في قضايا الإرث.

إلى جانب الشروط العامة التي تُعد أساسًا لازماً لإجراء القسمة العقارية في مختلف صورها، ولا سيما في قضايا الإرث ذات الطابع الشرعي والاجتماعي الخاص، فإن المشرع العراقي قد أفرد لكل نوع من أنواع القسمة شروطاً خاصة، لا تكتمل القسمة ولا تنتج آثارها القانونية إلا بتوافرها^(١٤). وبعد أن تبين لنا في المحور السابق الإطار العام للشروط القانونية للقسمة العقارية، يصبح من الضروري في هذا المحور الوقوف على الشروط الخاصة التي يتطلبها القانون لكل نوع من أنواع القسمة، مع تحليلها في ضوء قضايا الإرث، وما يعترئها من تحديات اجتماعية وعائلية تؤثر في حسن تطبيق النصوص القانونية.

وتنقسم هذه الشروط، بحسب نوع القسمة، إلى: شروط خاصة بالقسمة العقارية الرضائية في قضايا الإرث، وشروط خاصة بالقسمة العقارية القضائية عند تعذر الاتفاق بين الورثة، وسنين هذه الشروط تفصيلاً على النحو الآتي:

١. الشروط القانونية الخاصة بالقسمة الرضائية في قضايا الإرث.

إلى جانب ضرورة توافر الشروط العامة للقسمة الرضائية بوجه عام، أوجب المشرع العراقي توافر مجموعة من الشروط الخاصة بالقسمة الرضائية، نظراً لكونها تقوم على إرادة الورثة أنفسهم، وما يترتب عليها من آثار خطيرة تمس الحقوق المالية والروابط الأسرية في آن واحد^(١٥). وقد أشارت المادة (١٠٧١) من القانون المدني العراقي إلى هذه الشروط بنصها على ما يلي: (١. للشركاء إذا لم يكن بينهم محجور أن يقتسموا المال الشائع قسمة رضائية بالطريقة التي يرونها. ٢. لا تتم القسمة الرضائية في العقار إلا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري. ٣. لدائني كل شريك أن يطعنوا إذا كان فيها غش أضرب بمصلحتهم). ومن تحليل هذا النص، يتضح أن المشرع ربط القسمة الرضائية في العقار، ولا سيما في أموال الشركات، بجملة من الشروط الجوهرية التي يمكن تفصيلها كالآتي:



أ. توافر الأهلية القانونية الكاملة للورثة كشرط جوهري لصحة القسمة الرضائية.

تُعد القسمة العقارية الرضائية عقدًا مدنيًا من حيث التكليف القانوني، وتسري عليها الأحكام العامة للعقود، ولا سيما ما يتعلق بالأهلية، وبما أن قسمة التركة تمسّ حقوق الورثة مباشرة، فإن المشرّع اشترط أن يكون جميع الشركاء (الورثة) كاملين للأهلية، أي قد بلغوا سن الرشد القانوني (ثمانية عشر عامًا كاملة)، وأن يكونوا سالمين من عوارض الأهلية^(١٦). وقد أكدت المادة (١٠٧٠) من القانون المدني العراقي هذا المعنى، عندما قررت عدم جواز القسمة إذا لم يكن جميع الشركاء كاملين للأهلية، وهو ما ينسجم مع مقاصد الشريعة الإسلامية في حفظ المال وصيانة حقوق القُصّر، غير أن هذا الشرط لا يمنع الإنابة القانونية، إذ يجوز للولي أو الوصي أو القيم أن ينوب عن القاصر أو المحجور في القسمة، لكن ضمن قيود صارمة، تهدف إلى منع استغلال ضعف القاصر في قضايا الإرث، وهي قضايا كثيرًا ما تشهد نزاعات أسرية حادة^(١٧).

وقد ثار خلاف فقهي حول مدى جواز إجراء القسمة الرضائية بواسطة الولي أو الوصي، حيث ذهب اتجاه إلى جواز ذلك^(١٨)، استنادًا إلى المادة (١٠٥/فقرة ٢) من القانون المدني العراقي، التي نصت على: (... وقسمة المال الشائع واستثمار النقود فلا تصح إلا بإذن من المحكمة وبالطريقة التي تحددها) ويستنتج من هذا النص أن المشرّع فرّق بين أعمال الإدارة العادية وأعمال التصرف الجسيم، وجعل قسمة المال الشائع – لكونها تؤثر في أصل الحق – من قبيل التصرفات التي لا تصح إلا بإذن قضائي. وقد جاء قانون رعاية القاصرين رقم (٧٨) لسنة ١٩٨٠ ليحسم هذا الخلاف، ويضع تنظيمًا أدق، حيث نصّت المادة (٤٣) منه على: (لا يجوز للولي أو الوصي أو القيم مباشرة التصرفات التالية إلا بموافقة مديرية رعاية القاصرين المختصة بعد التحقق من مصلحة القاصر في ذلك... تامةً – القسمة الرضائية للأموال التي للقاصر حصة فيها) ويستفاد من هذا النص أن المشرّع لم يكتفِ بالإذن القضائي، بل اشترط موافقة إدارية مسبقة من جهة مختصة، هي مديرية رعاية القاصرين، وهو تشديد تشريعي مبرّر في قضايا الإرث، لما تحمله من حساسية اجتماعية وإمكانات عالية للغبن أو التحايل^(١٩).

وقد عزّز القضاء العراقي هذا الاتجاه، ومن ذلك قرار محكمة استئناف بغداد الرصافة الاتحادية بصفتها التمييزية، المرقم (٢٠١١/م/١٢٠١) والمؤرخ في ٢٠١١/١٢/١٨، الذي جاء فيه: (إن موافقة مديرية رعاية القاصرين على البيع ليس محلها دعوى إزالة الشبوع...) ^(٢٠). يفهم من هذا القرار أن القضاء فرّق بوضوح بين اختصاص المحكمة في إجراء القسمة من الناحية الإجرائية، وبين اختصاص الجهة الإدارية في حماية أموال القاصرين. وهو اتجاه راجح، يُحقق التوازن بين سرعة الفصل القضائي، وضمان عدم المساس بمصلحة القاصر في قسمة التركات، ويؤكد الطابع الوقائي لقانون رعاية القاصرين.

ب. تحقق إجماع الورثة كشرط لازم للقسمة الرضائية في قضايا الإرث.

القسمة الرضائية في أصلها اتفاقٌ تعاقدي، ولا سيما في قسمة التركات، حيث تتداخل الاعتبارات الشرعية والعاطفية مع المصالح المالية. ومن ثم، فإن انعقادها يتطلب رضا جميع الورثة دون استثناء، وعلى الرغم من أن المادة (١٠٧١) من القانون المدني العراقي لم تذكر لفظ "الإجماع" صراحة، إلا أن صياغتها باستخدام عبارة "للشركاء" بصيغة الجمع المطلق، دون الإشارة إلى الأغلبية، يُفيد – بالاستنباط – اشتراط الإجماع الكامل، ويُعزّز هذا الفهم بالنظر إلى القسمة الشرعية في الفقه الإسلامي، حيث لا تصح القسمة الرضائية إلا برضا جميع الورثة، لكونها



توزيعاً للأصبغة المقدرة شرعاً^(٢١). ويترتب على ذلك: أن رفض أحد الورثة يُسقط طريق القسمة الرضائية، وأن القسمة التي تتم دون مشاركة أحد الورثة تُعد موقوفة على إجازته، وأن القسمة في هذه الحالة قد تُكَيَّف على أنها تصرف فضولي. كما قد يتحقق الإجماع ضمناً، كما في حالة القسمة الفعلية التي يتصرف فيها كل وارث بجزء مفرز يعادل حصته، وهو ما استقر عليه العمل القضائي، بشرط ثبوت الرضا الضمني بوضوح. وأما في وجود شريك محجور عليه يمنع من إجراء القسمة الرضائية، نظراً لتعذر حصول الإجماع الكامل، ما يوجب الرجوع إلى أحكام الولاية على أموال المحجور، كما أوضحنا سابقاً في شرط توافر الأهلية، كما ينبغي الرجوع إلى الأحكام الخاصة الواردة في قانون رعاية القاصرين رقم (٧٨) لسنة ١٩٨٠، لا سيما ما ورد في المادة (٢٧) منه، والتي نصت على أن: (ولي الصغير أبوه ثم المحكمة).

وقد أُلغى هذا النص، ضمناً، الترتيب الوارد في المادة (١٠٢) من القانون المدني العراقي، التي تقرر أن الولاية تكون: للأب، ثم وصيه، ثم الجد الصحيح، ثم وصي الجد، ثم المحكمة. فبموجب النص الجديد، أصبحت المحكمة هي التي تلي الأب مباشرة في الولاية، دون الالتفات إلى الوصي المُعيّن من الأب أو الجد^(٢٢). كما أن ولاية الأب تكون مطلقة إذا لم يثبت عليه سوء التصرف أو وجود غبن جسيم في تصرفاته، أما إذا تبين للمحكمة سوء تصرفه، جاز لها تقليص ولايته أو سلبها نهائياً، حماية لمصلحة القاصر^(٢٣). أما بالنسبة للوصي، فإن تصرفاته في مال القاصر، متى كانت خارجة عن نطاق الإدارة اليومية - كبيع الأعيان، والرهن، والقرض، والصلح، وقسمة المال الشائع، واستثمار النقود - فلا تُعد صحيحة إلا إذا صدرت بموافقة مديرية رعاية القاصرين، وفقاً لما نصت عليه المادة (٤٣/أولاً) من القانون نفسه^(٢٤). ويُشترط في هذه الموافقة أن تُبنى على تحقق مصلحة القاصر أو المحجور، وهو ما استقر عليه القضاء العراقي، ومن ذلك ما جاء في قرار محكمة استئناف بغداد الرصافة الاتحادية/الهيئة التمييزية المدنية بالعدد (٢٠٠٥/م/١٢١٥) بتاريخ ٢٨/٩/٢٠٠٥، حيث نص القرار على: (بيع حصة المحجور يحقق له مصلحة) أما ما يتعلق ببقية أصناف المحجورين، كالمعتوه، والمجنون، وذو الغفلة، والسفيه، وغيرهم، فإن جميع تصرفاتهم تكون موقوفة على إجازة من الولي الجبري أو الوصي المُعيّن من قبل المحكمة المختصة، وذلك وفقاً لأحكام القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١^(٢٥).

ج. سلامة القسمة الرضائية من الغبن الفاحش ضماناً للعدالة بين الورثة.

نظراً لما تحمله قسمة التركات من احتمالات عالية للغبن، خصوصاً في المجتمعات التي يغلب فيها النفوذ العائلي أو الجهل بالقيم العفارية، فقد أحاطها المشرع بضمانة جوهرية، هي منع الغبن الفاحش. وقد نصت المادة (١/١٠٧٧) من القانون المدني العراقي على: (يجوز طلب نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه قد لحقه منها غبن فاحش...) ثم حددت الفقرة الثانية معيار الغبن في العقار بالخمس (1/5)، واعتماد المشرع المعيار الحسابي المستمد من الفقه الإسلامي يُعد توجّهاً محموداً، لأنه يوفر معياراً موضوعياً، ويمنع التقدير الشخصي المتذبذب. وقد رأى جانب من الفقه أن دعوى نقض القسمة بسبب الغبن تُعد دعوى إزالة غبن في الأصل، ودعوى فسخ احتياطياً، وذلك لأن المشرع منح للمدعي عليه فرصة منع إعادة القسمة، إذا ما أكمل للمدعي ما نقص من حصته نقداً أو عينياً. أما إذا امتنع عن ذلك، جاز نقض القسمة^(٢٦). ويكون المدعي في هذه الدعوى هو الوارث المغبون نفسه، ويجوز أن تنتقل الدعوى إلى ورثته بعد وفاته، كما يجوز لدائنيه إقامتها باسمه وفقاً لأحكام الدعوى غير المباشرة

المنصوص عليها في القانون المدني^(٢٧). أما المدعى عليهم فهم جميع الورثة، باعتبار أن القسمة محل النزاع تمت باتفاقهم جميعاً، ونقضها يمسّ حقوقهم مجتمعة. وقد أوجبت المادة (١٠٧٧/١ف١) أن تُقام الدعوى خلال ستة أشهر من تاريخ انتهاء القسمة، وهي مدة سقوط لا تخضع للوقف أو الانقطاع، بخلاف مدة التقادم^(٢٨). وقد أحسن المشرع العراقي إذ حدّد مدة السقوط بستة أشهر فقط، وذلك حرصاً على استقرار التصرفات، وتثبيت حقوق الشركاء، وعدم إبقاء القسمة عرضة للنقض لفترة طويلة، وتجدر الإشارة إلى أن دعوى نقض القسمة بسبب الغبن الفاحش تنحصر في القسمة الاتفاقية دون القسمة القضائية، وتسري سواء كانت القسمة العينية، أو قسمة تصفية، سواء كانت كلية أو جزئية.

د. إلزامية مشاركة الورثة حضوراً أو وكالة في القسمة الرضائية.

يشترط لصحة القسمة الرضائية في قضايا الإرث مشاركة جميع الورثة، حضوراً أو وكالة قانونية صحيحة. ولا يُعتد بالقسمة التي تتم في غياب أحد الورثة دون إجازة لاحقة منه. ويُعد هذا الشرط انعكاساً مباشراً لمبدأ التراضي الكامل، وضمانة لمنع الإقصاء أو الاستغلال، وهي ظاهرة اجتماعية شائعة في قسمة التركات. وتُعد القسمة الرضائية، متى استوفت شروطها القانونية وسُجّلت أصولياً، نافذة وملزمة لجميع الورثة وفقاً لما تم الاتفاق عليه، وتُنقذ بحسب الشكل الذي تم تسجيلها به في الدوائر المختصة. ويملك الورثة الحرية الكاملة في اختيار الطريقة التي يُجرى بها تقسيم المال الشائع، بما يحقق مصلحتهم، وذلك على النحو الآتي: أن يقتسموا المال قسمة عينية، من خلال إفراد حصة كل منهم عيئاً في المال المشترك، أو أن يقتسموه قسمة عينية بمعدل أو بغير معدل، أو أن يُجروا قسمة جزئية، بحيث يبقى جزء من المال في حالة الشبوع، ويُفرض نصيب كل وارث من الجزء الباقي، كما يمكنهم إجراء قسمة بطريقة التصفية، وذلك ببيع المال الشائع كله أو جزء منه بالمزاد العلني، ثم اقتسام الثمن فيما بينهم بحسب أنصبتهم^(٢٩). وتجدر الإشارة إلى أن حرية الورثة في اختيار طريقة القسمة لا تعني تجاهل الضوابط الشكلية والإجرائية، وعلى رأسها الحضور أو الإجازة، إذ يُعد هذا الشرط جوهرياً لضمان صحة القسمة الرضائية ونفاذها القانوني.

٢. الشروط القانونية الخاصة بالقسمة العقارية القضائية في قضايا الإرث.

تُعدّ القسمة العقارية القضائية الآلية القانونية التي أتاحتها المشرع العراقي لإنهاء حالة الشبوع في أموال التركات، عندما يتعدّر على الورثة الوصول إلى اتفاق رضائي يضع حداً لهذه الحالة غير المستقرة قانوناً واجتماعياً، ويأتي هذا التنظيم استجابةً للواقع العملي الذي تُظهره قضايا الإرث، حيث تتشابك الروابط العائلية بالمصالح المالية، وتغلب الاعتبارات العاطفية أو العرفية أحياناً على مقتضيات النص الشرعي والقانوني، الأمر الذي يجعل الوصول إلى قسمة رضائية أمراً بالغ الصعوبة^(٣٠). ومن هذا المنطلق، لم يجعل المشرع القسمة القضائية طريقاً استثنائياً ضيقاً، بل قرّرها كحق أصيل لكل وارث، متى ما توافرت أسبابها القانونية، وذلك درءاً لحالة الجمود التي قد تلازم التركات لسنوات طويلة، وما يترتب على ذلك من تعطيل للانتفاع بالعقار وتفكك للعلاقات الأسرية. وقد عبّر المشرع عن هذا التوجّه بوضوح في المادة (١٠٧٢/١أولاً) من القانون المدني العراقي، إذ نصّت على: (إذا لم يتفق الشركاء على القسمة أو كان بينهم محجور، فللشريك الذي يريد الخروج من الشبوع مراجعة محكمة البداية لإزالته)، ويُستفاد من هذا النص أن المشرع قد ربط القسمة القضائية بتحقيق أحد سببين على سبيل البديل، لا على سبيل الجمع، هما:

تعدّ الاتفاق بين الشركاء، أو وجود مانع قانوني يحول دون القسمة الرضائية. كما أن النص لم يُفدّ حق اللجوء إلى القضاء بمدة زمنية أو بشرط مسبق، وهو ما يؤكد أن القسمة القضائية تُعدّ امتداداً طبيعياً لحق الملكية، ووسيلة لحماية من التعسف أو التعطيل.

أ. تعدّ الإجماع أو وجود مانع قانوني كسبب للجوء إلى القسمة القضائية.

يُعدّ تعدّ الإجماع بين الورثة السبب الأبرز للجوء إلى القسمة القضائية في الواقع العملي، ولا سيما في المجتمعات التي يغلب عليها الطابع الأسري التقليدي، حيث قد تتحول الشركة إلى مصدر صراع دائم، يُعطل فيه الانتفاع بالعمارة، ويُستغل الشيوع أداة ضغط أو وسيلة إكراه من بعض الورثة على بعضهم الآخر^(٣١). ويكفي، وفقاً لمفهوم المادة (١٠٧٢)، أن يُبدي أحد الورثة عدم موافقته الصريحة على القسمة الرضائية، أو أن تتباين إراداتهم بشأن كيفية القسمة، حتى يُعدّ ذلك تعدّراً في الاتفاق يُجيز اللجوء إلى القضاء. ولا يشترط المشرّع أن يكون الخلاف جوهرياً أو مستعصياً، بل يكفي عدم تحقق الإرادة الجماعية الموحّدة. أما السبب الثاني، فيتمثل في وجود مانع قانوني، كأن يكون بين الورثة قاصر، أو محجور عليه، أو غائب، وهو ما يحول دون انعقاد القسمة الرضائية، لعدم توافر الأهلية القانونية الكاملة أو الرضا الصحيح. ويُلاحظ هنا أن المشرّع قد قدّم حماية خاصة لهذه الفئات، انسجاماً مع أحكام الشريعة الإسلامية التي أولت عناية فائقة بحقوق القصر وعديمي الأهلية في أموال التركات^(٣٢). ويُستنتج من ذلك أن المشرّع العراقي قد تبنّى رؤية واقعية، مفادها أن القسمة الرضائية في قضايا الإرث ليست هي الأصل دائماً، وأن القسمة القضائية تُشكّل في كثير من الأحيان السبيل الوحيد لضمان العدالة ومنع استمرار النزاع. كما أن هذا التنظيم يُحقّق توازناً دقيقاً بين احترام إرادة الورثة من جهة، وعدم السماح بتحويل الشيوع إلى وسيلة تعطيل أو إضرار من جهة أخرى.

ب. اختصاص محكمة البداية وإجراءاتها في القسمة القضائية.

أسند المشرّع العراقي الاختصاص بنظر دعاوى القسمة القضائية، أو ما يُعرف بدعاوى إزالة الشيوع، إلى محكمة البداية التي يقع العقار ضمن نطاقها المكاني، بغضّ النظر عن محل إقامة الورثة. ويُعدّ هذا التوجّه استثناءً من القواعد العامة للاختصاص المكاني، إلا أنه استثناء مبرّر، تفرضه طبيعة النزاع العقاري، وضرورة تمكين المحكمة من الإحاطة الكاملة بواقع العقار محل القسمة^(٣٣). وبمجرد إقامة دعوى إزالة الشيوع، تباشر المحكمة المختصة باتخاذ جملة من الإجراءات التحفظية والتنظيمية، التي تُعدّ جوهريّة في قضايا الإرث، لما لها من أثر مباشر في حماية حقوق الورثة، ومنع أي تصرف قد يُغيّر من المركز القانوني للعقار أثناء نظر الدعوى. ومن أبرز هذه الإجراءات:

- وضع إشارة عدم التصرف على العقار: ويهدف هذا الإجراء إلى تجميد الوضع القانوني للعقار، ومنع أي وارث من التصرف بحصته أو بالعقار كلّه تصرفاً من شأنه الإضرار ببقية الورثة أو تفريغ الدعوى من مضمونها^(٣٤). وتكمن أهمية هذا الإجراء في الواقع العملي، حيث قد يلجأ بعض الورثة إلى البيع أو الرهن أو الهبة بقصد التحايل أو الضغط على باقي الشركاء.

- مخاطبة دائرة التسجيل العقاري: تقوم المحكمة بمفاتيحة دائرة التسجيل العقاري المختصة للحصول على صورة القيد العقاري الأخير، ولتدوين إشارة عدم التصرف أصولياً. ويُعدّ هذا الإجراء حلقة الوصل بين القضاء والجهة التنفيذية المختصة بتنظيم الملكية العقارية، وهو ما يعكس التكامل المؤسسي في حماية الحقوق العقارية الناشئة عن الإرث^(٣٥).

ولا تقتصر مهمة المحكمة على هذه الإجراءات الشكلية، بل تمتد إلى التحقق من قابلية العقار للقسمة العينية من عدمها، والاستعانة بالخبراء عند الاقتضاء، تحقيقاً لمبدأ العدالة والمساواة بين الورثة. فإذا تبين أن العقار قابل للقسمة دون ضرر، حكمت المحكمة بالقسمة العينية، أما إذا ثبت أن القسمة تؤدي إلى نقص فاحش في قيمة العقار، لجأت إلى قسمة التصفية عن طريق البيع بالمزاد العلني، ثم توزيع الثمن بين الورثة كلٌّ بحسب نصيبه الشرعي والقانوني. ويُعدّ هذا الإجراء من قبيل الإجراءات الولائية التي تُتخذ تلقائياً دون الحاجة إلى طلب خاص من الخصوم، ولا يجوز مخالفته، لما له من دور جوهري في تأمين الدعوى وضمان عدم التصرف بالعقار محل النزاع بأي وجه من الوجوه^(٣٦). ومن ثم، فإن هذه الإجراءات تُعدّ جوهرية في السير بدعوى إزالة الشبوع، وبدونها قد يتعرّض العقار لتصرفات قانونية تُخلّ بمراكز الشركاء أو تُفرّغ الدعوى من محتواها. وإن الإجراءات التي تتخذها محكمة البداة في القسمة القضائية لا تُعدّ مجرد تدابير إجرائية، بل تمثل ضمانات حقيقية لحماية حقوق الورثة، وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية، ومنع تفاقم النزاعات الأسرية ذات الطابع الإرثي. كما تُجسّد هذه الإجراءات الدور الإيجابي للقضاء في المواءمة بين النص القانوني والواقع المجتمعي، ولا سيما في بيئة تتسم بتعقيد العلاقات الأسرية وتداخل الأعراف الاجتماعية مع القواعد القانونية.

الخاتمة:

في ضوء التحليل التفصيلي للنصوص القانونية المنظمة للقسمة العقارية في قضايا الإرث، وما كُشف عنه من تداخل معقد بين الأحكام الشرعية، والقواعد المدنية، والاعتبارات الاجتماعية، يمكن القول إن موضوع القسمة لا يقف عند حدود كونه إجراءً قانونياً لإنهاء الشبوع، بل يتجاوز ذلك ليكون أداة مؤثرة في تحقيق الاستقرار الأسري والاجتماعي، أو على العكس، سبباً مباشراً في تفاقم النزاعات إذا أسئ تطبيقه أو جرى بمعزل عن وعي قانوني كافٍ، وانطلاقاً من ذلك، تخلص هذه الدراسة إلى جملة من الاستنتاجات الجوهرية، وتطرح عدداً من المقترحات الواقعية ذات الطابع الإجرائي، تسهم في تقليص الفجوة بين النص القانوني والتطبيق المجتمعي.

أولاً: الاستنتاجات الجوهرية.

١. أن القسمة العقارية في قضايا الإرث تمثل نقطة التقاء حساسة بين الشرع والقانون والواقع الاجتماعي، إذ يتضح أن القسام الشرعي، رغم دوره الحاسم في تحديد الأنصبة، لا يكفي بذاته لإنهاء الشبوع، ما لم يُستكمل وفق الشروط القانونية الشكلية والموضوعية، وهذا التداخل يجعل القسمة العقارية مسألة مركبة، تتطلب وعياً قانونياً وتنظيماً مؤسسياً متكاملًا.
٢. أن اشتراط الأهلية الكاملة والإجماع في القسمة الرضائية يعكس تغليب المشرع لمبدأ الحماية على مبدأ السرعة، فالقانون العراقي لم يترك إرادة الورثة المطلقة، بل قيدها بقيود تهدف إلى منع الغبن والاستغلال، ولا سيما في وجود قُصّر أو محجورين، الأمر الذي يجعل القسمة القضائية في كثير من الحالات مساراً لا مفر منه.
٣. أن الموانع القانونية للقسمة، رغم مشروعيتها، تُسهم عملياً في إطالة أمد الشبوع، ولا سيما في دور السكن والأراضي الزراعية، حيث تؤدي القيود التشريعية إلى بقاء الملكية المشتركة لسنوات طويلة، بما يخلق حالة توتر مستمرة بين حق الورثة في التصرف، وحق الأسرة أو المصلحة العامة في الحماية.

٤. أن شرط التسجيل العقاري يشكل الفاصل الحقيقي بين القسمة القانونية والقسمة الواقعية، فقد أظهر التطبيق العملي أن كثيراً من الورثة يكتفون بقسمة فعلية غير مسجلة، ما يؤدي لاحقاً إلى إنكار آثارها القانونية، وتحولها إلى مصدر نزاع بدل أن تكون وسيلة للحسم، وهو ما يكشف عن فجوة واضحة بين الثقافة المجتمعية ومتطلبات القانون.

٥. أن القسمة القضائية تؤدي دوراً حاميّاً يتجاوز مجرد الفصل في النزاع، إذ تبين أن الإجراءات التي تتخذها محكمة البداية، كإشارة عدم التصرف، والاستعانة بالخبراء، واللجوء إلى البيع بالمزاد عند التعذر، تُعد ضمانات جوهرية لتحقيق العدالة، وتمنع تحوّل الشئوع إلى وسيلة تعسف أو ضغط بين الورثة.

٦. القسمة القضائية أصبحت في الواقع العملي القاعدة لا الاستثناء، حيث يكشف الواقع التطبيقي أن القسمة الرضائية، رغم تفضيلها تشريعياً واجتماعياً، باتت محدودة في قضايا الإرث، بسبب صعوبة تحقيق الإجماع، ووجود قُصر أو محجورين، وتضارب المصالح، مما جعل القسمة القضائية أداة أساسية لتحقيق العدالة، ولو على حساب الوقت والكلفة والعلاقات الأسرية.

ثانياً: المقترحات ذات الطابع الإجرائي.

١. استحداث مسار إداري مبسّط لقسمة التركات داخل دوائر التسجيل العقاري، وفي هذا الصدد، نقترح إنشاء وحدات متخصصة داخل دوائر التسجيل العقاري تُعنى حصرياً بقسمة التركات، تتولى التنسيق المباشر بين القسام الشرعي، والمخططات الإفرازية، والتسجيل، بما يقلّص عدد المراجعات ويختصر الزمن الإجرائي.

٢. تبسيط إجراءات التسجيل العقاري في قضايا الإرث، وفي هذا الصدد نقترح توحيد النماذج، وتقليص عدد الموافقات المطلوبة، وإنشاء نظام إلكتروني موحد يربط بين المحاكم المختصة، ودوائر التسجيل العقاري، ومديريات رعاية القاصرين، لتبادل البيانات والموافقات آتياً، بما يقلّل من التعقيد الإداري، ويمنع تضارب الإجراءات، ويُسرّع حسم قضايا القسمة.

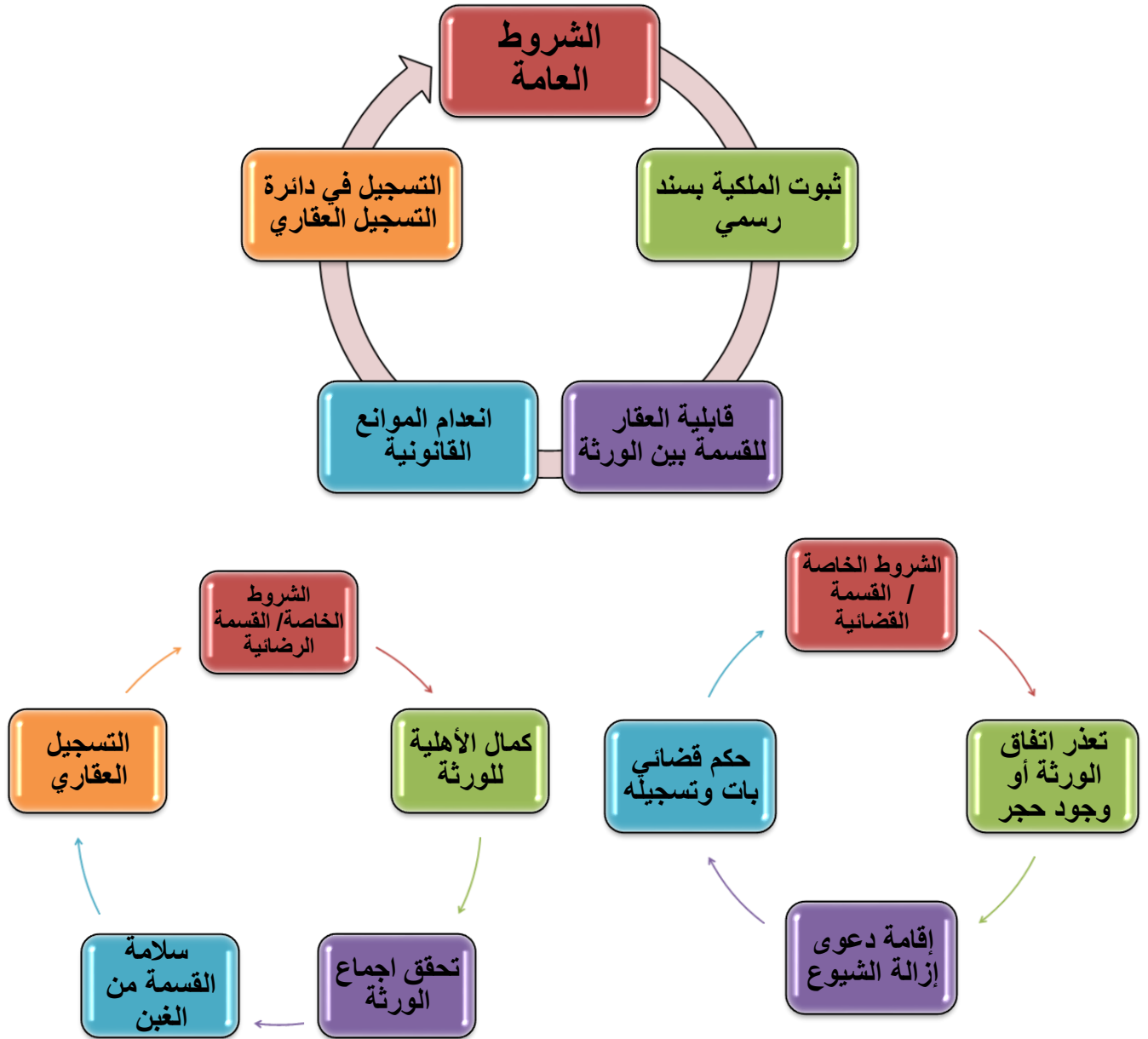
٣. تفعيل دور الصلح والوساطة قبل اللجوء إلى القسمة القضائية، وذلك بإنشاء وحدات أو لجان وساطة داخل محاكم البداية، تضم قاضياً أو باحثاً قانونياً، تعمل على تقريب وجهات النظر بين الورثة، ومحاولة الوصول إلى قسمة رضائية منضبطة قبل السير في إجراءات الدعوى.

٤. إعادة النظر تشريعياً في بعض الموانع المطلقة للقسمة، ولا سيما في حالات دور السكن أو العقارات ذات المساحات الصغيرة، من خلال إتاحة بدائل قانونية مرنة، كالتعويض المالي أو القسمة الجزئية، بما يوازن بين الحماية الاجتماعية وحق الورثة في إنهاء الشئوع.

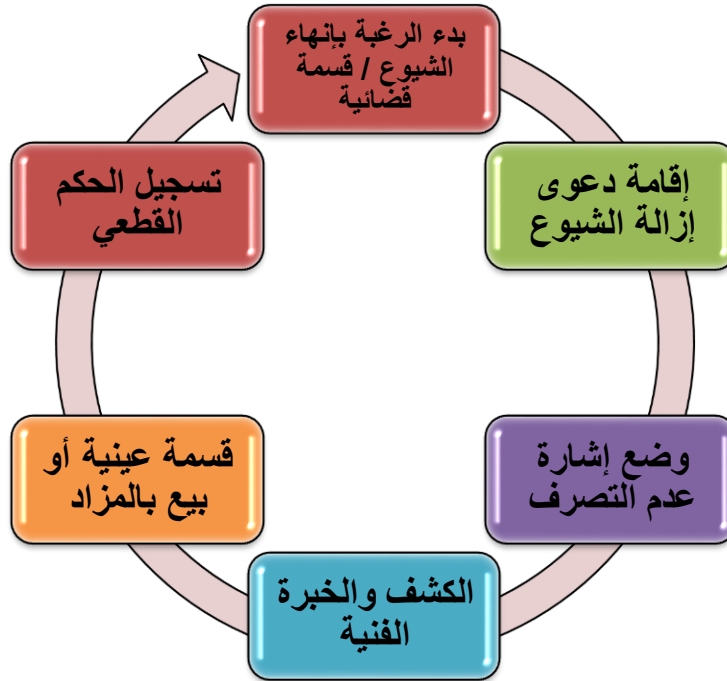
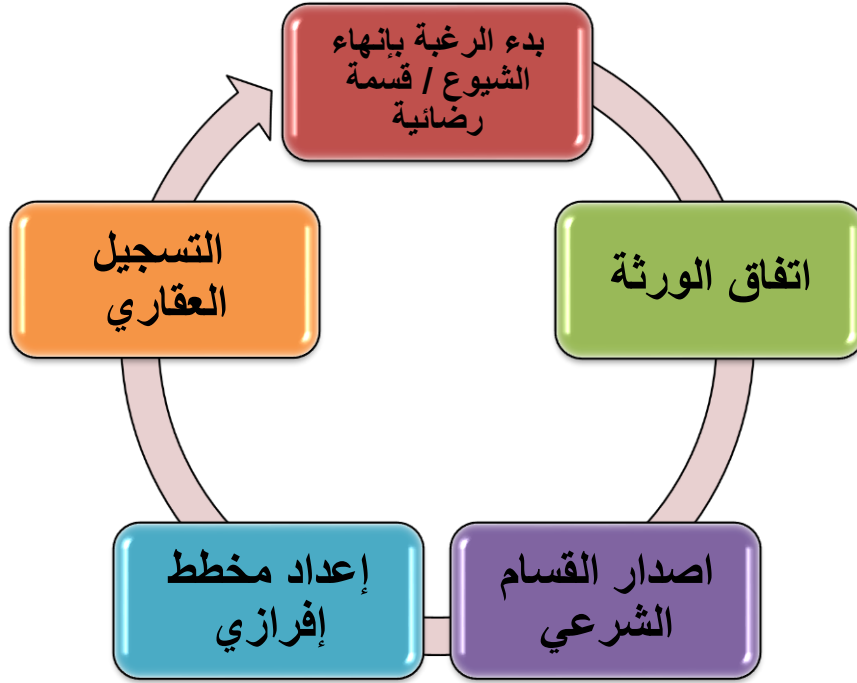
٥. تعزيز الرقابة على تصرفات الأولياء والأوصياء في قسمة التركات، وفي هذا الصدد نقترح تشديد المتابعة اللاحقة لموافقات مديرية رعاية القاصرين، وربطها بتقارير تقييم عقاري محايدة، لضمان أن القسمة أو التصرف قد حقق مصلحة القاصر فعلاً، وليس مجرد استكمال شكلي للإجراءات.



مخططات القسمة العقارية في قضايا الإرث في القانون العراقي



مخطط (1): الشروط القانونية المنظمة للقسمة العقارية في قضايا الإرث



مخطط: (2) الإجراءات القانونية للقسمة العقارية في قضايا الإرث

هوامش الدراسة (Footnotes of the Study):

- (١) إبراهيم ناجي أفندي، حقوق التصرف وشرح قانون الاراضي، مطبعة دار السلام، بغداد، ١٩٦٣، ص ١٢٣.
- (٢) حامد مصطفى، شرح القانون المدني العراقي، الملكية واسبابها، ج ١، شركة التجارة والطباعة المحدودة، القاهرة، ١٩٧٣، ص ١٧٩ وما بعدها.
- (٣) قاسم تركي عواد جنابي، قسمة العقار المملوك على الشيوخ (دراسة تطبيقية)، مكتبة القانون المقارن، بغداد، ٢٠٢٠، ص ٧٨.
- (٤) نصت المادة ١٠٧٠ من القانون المدني العراقي رقم (٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل) على انه: لكل شريك ان يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبراً على البقاء في الشيوخ بمقتضى نص او شرط، ولا يجوز بمقتضى الشرط ان تمنع القسمة الى اجل يجاوز خمس سنين، فاذا اتفق الشركاء على البقاء في الشيوخ مدة اطول او مدة غير معينة، فلا يكون الاتفاق معتبراً الا لمدة خمس سنين، وينفذ شرط البقاء في الشيوخ في حق الشريك وفي حق من يخالفه. ١ - للشركاء إذا لم يكن بينهم محجوراً ان يقتسموا المال الشائع قسمة رضائية بالطريقة التي يرونها. ٢ - لا تتم القسم الرضائية في العقار، الا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري. ٣ - لدائني كل شريك ان يطعنوا بالقسمة إذا كان فيها غش او أضر بمصلحته.
- (٥) محمد مصطفى شلبي، أحكام الموارث بين الفقه والقانون، المكتب المصري للطباعة والنشر، الاسكندرية، ص ٢١٣.
- (٦) أشار اليه: لفته هامل العجيلي، المختار من قضاء محكمة استئناف بغداد\الرصافة الاتحادية بصفتها التمييزية، مطبعة اوفسيت الكتاب، بغداد، ٢٠١٢، ص ١٦.
- (٧) أشار اليه: مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، ط ١، بغداد، مطبعة المعارف، ١٩٧٩، ص ٦٤.
- (٨) نصت المادة ١١٨١ من القانون المدني العراقي رقم (٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل) على انه: ١ - ينطبق على الشيوخ في حق التصرف ما ينطبق على الشيوخ في حق الملكية من الاحكام، الا ما تعارض منها مع نص خاص او مع طبيعة التصرف. ٢ - تنطبق بنوع خاص، الاحكام المتعلقة بحقوق الشركاء والتزاماتهم وبمدة بقائهم في الشيوخ وبادارة المال الشائع وبقسمته قسمة مهابة.
- (٩) عبد الرحمن خضر، شرح القانون المدني العراقي، الحقوق العينية الاصلية المتفرعة عن حق الملكية، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٥٣، ص ٥٠.
- (١٠) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، المصدر السابق، ص ١٨٦.
- (١١) لقمان ثابت عبد الرزاق، نظرات في قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣ لسنة ١٩٧١ وتعديلاته)، دار السنهوري، بغداد، ٢٠٢٢، ص ١٥٦.
- (١٢) قرار قضائي منشور: بمجلة العدالة - العدد الرابع - السنة الثانية، ص ٩٦٧ وما بعدها.
- (١٣) قرار محكمة التمييز الاتحادية: بالعدد (١٣٠٨/ح/٩٥٥ في ١٩٥٦/١٣) منشور بمجلة القضاء العدد الأول، ١٩٦٠، ص ١٥٦.
- (١٤) حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق مع المقارنة بالقانون المدني المصري (الحقوق العينية الاصلية) معهد الدراسات العربية العالمية، القاهرة، ١٩٦٤، ص ١٢٢.
- (١٥) حسن كيرة، أصول القانون المدني، الحقوق العينية الاصلية (أحكام حق الملكية)، ج ١، منشأة المعارف، الاسكندرية، ١٩٦٣، ص ٣٣٨ - ٣٣٩.
- (١٦) توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الاصلية، دار الجامعة، القاهرة، ١٩٨٨، ص ٢٢٩.
- (١٧) محمد عزمي البكري، قسمة المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيب، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠٠٢، ص ٢٧١.
- (١٨) ينظر بشأن هذا الخلاف: محمد أحمد عيسى، قسمة المال الشائع (دراسة مقارنة)، موسوعة القوانين العراقية، بغداد، ٢٠١٦، ص ٨٠. حسن نعمة ياسر الياصري، الحقوق المتعلقة بالتركة بين الفقه الاسلامي والقانون المقارن، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١٩، ص ١٤٥.
- (١٩) شاكر ناصر حيدر، الوجيز في شرح الحقوق العينية الاصلية، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٧١، ص ٢١٤.
- (٢٠) أشار اليه: لفته هامل العجيلي، المصدر السابق، ص ٤٥.

- (٢١) توفيق حسن فرج، المصدر السابق، ص ٢٢٩.
- (٢٢) نصت المادة ١٠٣ من القانون المدني العراقي رقم (٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل) على انه: (١ - الاب والجد اذا تصرفا في مال الصغير وكان تصرفهما يمثل القيمة او ببسير الغبن صح العقد ونفذ.
- (٢٣) نصت المادة ١٠٣ من القانون المدني العراقي رقم (٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل) على انه: (٢ - اما اذا عرفا بسوء التصرف فللقاضي ان يقيد من ولايتهما او ان يسلبهما هذه الولاية حلت كلمة القاضي محل كلمة القاضي بموجب قرار مجلس قيادة الثورة المرقم ب ٢١٨ في ٢٠-٢-٢٠).
- (٢٤) منير الهلالي، المصدر السابق، ص ١٥٨.
- (٢٥) قرار قضائي منشور بمجلة القضاء الحقوقية التي تصدر عن نقابة المحامين في العراق، العدد الثالث، لسنة ٢٠٠٧، ص ٢٦٧.
- (٢٦) قاسم تركي عواد جنابي، قسمة العقار المملوك على الشيوع (دراسة تطبيقية)، مكتبة القانون المقارن، بغداد، ٢٠٢٠، ص ٢٣١.
- (٢٧) قاسم تركي عواد جنابي، المصدر نفسه، ص ٢٣١.
- (٢٨) نصت المادة ١٠٧٧ من القانون المدني العراقي رقم (٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل) على انه: (١ - يجوز طلب نقض القسمة الحاصلة، بالتراضي اذا اثبت احد المتقاسمين انه قد لحقه منها غبن فاحش، ولا تسمع الدعوى بذلك بعد مرور ستة اشهر من انتهاء القسمة، وللمدعي عليه ان يوقف سيرها ويمنع القسمة من جديد اذا اكمل نقدا او عينا، ما نقص من حصته. ٢ - ويعتبر الغبن فاحشا متى كان على قدر ربع العشر في الدراهم ونصف العشر في العروض والعشر في الحيوانات والخمس في العقار).
- (٢٩) احمد عبد العال ابو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق والطبقات في المملكة العربية السعودية والقانون المقارن، دار الثقافة الجامعية، القاهرة، ١٩٩٩، ص ٣٤٩ وما بعدها.
- (٣٠) صلاح الدين الناهي، الحقوق العينية الاصلية، ج ١، شركة الطبع والنشر الأهلية، بغداد، ١٩٦١، ص ١٨٤.
- (٣١) حامد مصطفى، المصدر السابق، ص ١٨٦.
- (٣٢) محمد مصطفى شلبي، المصدر السابق، ص ٣١١.
- (٣٣) مصطفى مجيد، المصدر السابق، ص ١٨٧.
- (٣٤) عبد العزيز عامر، دروس في حق الملكية، المطبعة العالمية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٧، ص ٣٧٦.
- (٣٥) لقمان ثابت عبد الرزاق، المصدر السابق، ص ٢٦٧.
- (٣٦) عبد الله غزاي الغراوي، دراسات في قانون التسجيل العقاري، مطبعة الخيرات، بغداد، ٢٠٠١، ص ١١٨.

مصادر الدراسة (References):

١. إبراهيم ناجي أفندي، حقوق التصرف وشرح قانون الاراضي، مطبعة دار السلام، بغداد، ١٩٦٣.
٢. احمد عبد العال ابو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق والطبقات في المملكة العربية السعودية والقانون المقارن، دار الثقافة الجامعية، القاهرة، ١٩٩٩.
٣. توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الاصلية، دار الجامعية، القاهرة، ١٩٨٨.
٤. حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق مع المقارنة بالقانون المدني المصري (الحقوق العينية الاصلية) معهد الدراسات العربية العالمية، القاهرة.
٥. حامد مصطفى، شرح القانون المدني العراقي، الملكية واسبابها، ج ١، شركة التجارة والطباعة المحدودة، القاهرة، ١٩٧٣.
٦. حسن كيرة، أصول القانون المدني، الحقوق العينية الاصلية (أحكام حق الملكية)، ج ١، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٦٣.
٧. حسن نعمة ياسر الياصري، الحقوق المتعلقة بالتركة بين الفقه الاسلامي والقانون المقارن، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١٩..

٨. شاكر ناصر حيدر، الوجيز في شرح الحقوق العينية الأصلية، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٧١.
٩. صلاح الدين الناهي، الحقوق العينية الاصلية، ج١، شركة الطبع والنشر الأهلية، بغداد، ١٩٦١.
١٠. عبد الرحمن خضر، شرح القانون المدني العراقي، الحقوق العينية الاصلية المتفرعة عن حق الملكية، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٥٣.
١١. عبد العزيز عامر، دروس في حق الملكية، المطبعة العالمية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٦٧.
١٢. عبد الله غزاي الغراوي، دراسات في قانون التسجيل العقاري، مطبعة الخيرات، بغداد، ٢٠٠١.
١٣. قاسم تركي عواد جنابي، قسمة العقار المملوك على الشيوع (دراسة تطبيقية)، مكتبة القانون المقارن، بغداد، ٢٠٢٠.
١٤. لفته هامل العجيلي، المختار من قضاء محكمة استئناف بغداد الرصافة الاتحادية بصفتها التمييزية، مطبعة اوفسيت الكتاب، بغداد، ٢٠١٢.
١٥. لقمان ثابت عبد الرزاق، نظرات في قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ وتعديلاته، دار السنهوري، بغداد، ٢٠٢٢.
١٦. محمد أحمد عيسى، قسمة المال الشائع (دراسة مقارنة)، موسوعة القوانين العراقية، بغداد، ٢٠١٦.
١٧. محمد عزمي البكري، قسمة المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيب، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠٠٢.
١٨. محمد مصطفى شلبي، أحكام المواريث بين الفقه والقانون، المكتب المصري للطباعة والنشر، الإسكندرية، ١٩٦٧.
١٩. مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري، ط١، بغداد، مطبعة المعارف، ١٩٧٩.

**Legal Conditions Governing the Partition of Real Property in
Inheritance Disputes: Between Statutory Regulation and Societal
Implementation Challenges**

Dr. Hussein Najaf Bakhour Al-Yasiri

University of Thi-Qar

Lawp1e389@utq.edu.iq