

قسمة العقارات المورثة

دراسة نظرية تطبيقية

وفق النظام السعودي

صالح بن عبدالرحمن بن إبراهيم الفعيم
وسامي بن أحمد بن محمد العليان

قِسْمَةٌ

العقارات المورثة

دِرَاسَةٌ نَظَرِيَّةٌ تَطْبِيقِيَّةٌ وَفُقَ النِّظَامِ السُّعُودِيِّ

تأليف

صالح بن عبدالرحمن بن إبراهيم الفعيم

سامي بن أحمد بن محمد العليان

١٤٤٢ هـ



المقدمة

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونستغفره ونستهديه، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا، ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله، ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ حَقَّ تَقَاتِهِ وَلَا تَمُوتُنَّ إِلَّا وَأَنتُمْ مُسْلِمُونَ﴾^(١)، ﴿يَا أَيُّهَا النَّاسُ اتَّقُوا رَبَّكُمُ الَّذِي خَلَقَكُمْ مِنْ نَفْسٍ وَاحِدَةٍ وَخَلَقَ مِنْهَا زَوْجَهَا وَبَثَّ مِنْهُمَا رِجَالًا كَثِيرًا وَنِسَاءً وَاتَّقُوا اللَّهَ الَّذِي تَسَاءَلُونَ بِهِ وَالْأَرْحَامَ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلَيْكُمْ رَقِيبًا﴾^(٢).

أما بعد:

إن التشريع الإسلامي جاء شاملاً لنواحي الحياة المختلفة، وأوضاعها التي تتباين من حين لآخر، ومن مكان لآخر، ومن شخص لآخر، وهذه خاصية تختص بها الشريعة الإسلامية عن غيرها من الشرائع، فالنبي ﷺ أرسل

(١) سورة آل عمران آية (١٠٢).

(٢) سورة النساء آية (١).



للناس كافة العربي منهم والأعجمي، الأبيض والأسود؛ قال تعالى: ﴿وَمَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا كَفَّةً لِّلنَّاسِ بَشِيرًا وَنَذِيرًا وَلَٰكِنَّ أَكْثَرَ النَّاسِ لَا يَعْلَمُونَ﴾^(١)، وقال النبي ﷺ: «أعطيت خمساً لم يعطهن أحد قبلي: نصرت بالرعب مسيرة شهر، وجعلت لي الأرض مسجداً وطهوراً، فأما رجل من أمتي أدركته الصلاة فليصل، وأحلت لي المغنم ولم تحل لأحد قبلي، وأعطيت الشفاعة، وكان النبي يبعث إلى قومه خاصة وبعثت إلى الناس عامة»^(٢).

ولذا دعت الشريعة لإقامة العدل ونشره وقضاء حوائج الناس بما يسهم إلى حل النزاعات والخلافات التي تحصل بين الناس، ولعل من أجل الأمور وأحراها لإقامة العدل هي حفظ حقوق الورثة بعد موت مورثهم، ولذا تكفل الله سبحانه وتعالى ببيان فروض وأنصبة الورثة في كتابه الكريم، وحذر من التعدي عليها وغصبها؛ قال تعالى بعد إيراد فروض الورثة: ﴿تِلْكَ حُدُودُ اللَّهِ وَمَنْ يُطِيعِ اللَّهَ وَرَسُولَهُ يُدْخِلْهُ جَنَّاتٍ تَجْرِي مِنْ تَحْتِهَا الْأَنْهَارُ خَالِدِينَ فِيهَا وَذَٰلِكَ الْفَوْزُ الْعَظِيمُ﴾^(٣) وَمَنْ يَعْصِ اللَّهَ وَرَسُولَهُ وَيَتَعَدَّ حُدُودَهُ يُدْخِلْهُ نَارًا خَالِدًا فِيهَا وَلَهُ عَذَابٌ مُّهِينٌ^(٤).

(١) سورة سبأ آية (٢٨).

(٢) أخرجه البخاري في صحيحه (٧٤/١) رقم (٣٣٥) "كتاب التيمم"، ومسلم في صحيحه (٣٧٠/١) رقم (٥٢١) "كتاب المساجد ومواضع الصلاة".

(٣) سورة النساء آيات (١٣-١٤).



والتركة التي يورثها المسلم لورثته قد تتنوع، فقد تكون أموالاً نقدية، وقد تكون أسهماً وصناديق استثمارية، وقد تكون حقوقاً معنوية، وقد تكون عقارات، إلى غير ذلك من أنواع التركات التي يورثوها الناس لورثتهم. وسوف نختص في بحثنا هذا عن نوع من أنواع التركات وهي العقارات، فسوف نتحدث عنها وعن كيفية قسمتها حال وجودها، ولذا اخترنا أن يكون بحثنا عن {قسمة العقارات المورثة}، وكذلك نتحدث عن واقع النظام في المملكة العربية السعودية فيها.

فمما رأينا أن كل من له علاقة بالجمال القضائي من قضاة ومحامين ومستشارين وباحثين ونحوهم بحاجة لمثل هذه المواضيع، التي يصعب الرجوع إليها في مصادرها؛ نظراً لتفرقها في الكتب والمؤلفات، ولهذا رأينا أنه من الأهمية بمكان جمعه تحت بحث واحد، وهذا يدعو إلى الحث على تنمية الملكة الفقهية القضائية، والتي ينبغي على كل من ذكرنا الاهتمام بهذا الأمر؛ لأن ذلك ينمي القدرة على استنباط الحكم القضائي من واقع الدعوى.

#أسأل الله أن يبارك لنا في هذا البحث، وأن يجعله خالصاً لوجهه

الكريم، ويعم به النفع والفائدة، إنه ولي ذلك والقادر عليه#



خطة البحث

يتكون البحث من مقدمة، وتمهيد، وأربعة مباحث، وخاتمة، وفهارس.

❖ المقدمة

❖ التمهيد، وفيه مطلبان:

المطلب الأول: حقيقة قسمة العقارات، وفيه مسألتان:

المسألة الأولى: تعريف القسمة لغةً واصطلاحاً.

المسألة الثانية: تعريف العقارات لغةً واصطلاحاً.

المطلب الثاني: أنواع العقارات، وفيه ثلاث مسائل:

المسألة الأولى: تقسيمها من حيث توثيقها.

المسألة الثانية: تقسيمها من حيث نظر النظام في المملكة لها.

المسألة الثالثة: تقسيمها من حيث استخدامها.



❖ المبحث الأول: الدراسة الفقهية لقسمة العقارات.

❖ المبحث الثاني: أثر تقسيمها في الاختصاص القضائي، وفيه مطلبان:

المطلب الأول: ما لا يحتاج فيه لإذن محكمة أو حكم حاكم.

المطلب الثاني: ما يحتاج فيه لإذن محكمة أو حكم حاكم.

❖ المبحث الثالث: الإجراءات المتبعة في المحاكم السعودية في قسمة

العقارات، وفيه ثلاث مطالب:

المطلب الأول: المواد واللوائح والقرارات المتعلقة بقسمة العقارات المورثة.

المطلب الثاني: الإجراءات في قسمة العقارات الواقعة في السعودية.

المطلب الثالث: الإجراءات في قسمة العقارات الواقعة خارج السعودية.

❖ المبحث الرابع: تطبيقات قضائية.

❖ الخاتمة

❖ الفهرس



التمهيد

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: حقيقة قسمة العقارات.

المطلب الثاني: أنواع العقارات.



المطلب الأول

حقيقة قسمة العقارات

وفيه مسألتان:

● المسألة الأولى: تعريف القسمة لغةً واصطلاحاً:

المعنى اللغوي: أصلها من "قسم الشيء قسماً فانقسم" إذا أجزأه وجعله نصفين، وإذا أقسمه على القوم يعني: أنه أعطى كل أحد نصيبه؛ كما يقال: قسم الله الرزق.

فالقسم يأتي على معان عدة، منها:

١- التجزئة والتنصيف.

٢- إعطاء كل ذي حق حقه.

٣- ويأتي من التفريق والشتات، كما يقال: قسم الدهر بين القوم، أي: فرقهم وشتتهم.



٤- إلقاء اليمين أو الحلف، قال تعالى: ﴿وَأَقْسَمُوا بِاللَّهِ جَهْدَ أَيْمَنِهِمْ
لَئِنْ جَاءَتْهُمْ آيَةٌ لِّيُؤْمِنُوا بِهَا﴾^(١)، وقوله: ﴿أَوَلَمْ تَكُونُوا أَقْسَمْتُمْ مِّنْ
قَبْلُ مَا لَكُم مِّن زَوَالٍ﴾^(٢).

٥- ويأتي بمعنى الحظ والنصيب، كما قيل عند خطبة النكاح: قسمة
ونصيب.

فيقال حينئذٍ عن القسمة: أنها قسمة عدد على آخر، فيعطى كل واحد
بقدره، ويحسب له.^(٣)

المعنى الاصطلاحي: لا يختلف في اصطلاح الفقهاء عند ذكرهم معنى
القسمة، فالمذاهب تتشابه كثيراً عند إيرادها معنى القسمة، فالمعنى عند كل
مذهب كما يلي:

- في اصطلاح الحنفية يقولون عن القسمة أنها: "المعادلة في المنفعة
بين اثنين، وتمييز نصيب أحدهما من نصيب الآخر".^(٤)

(١) سورة الأنعام آية (١٠٩).

(٢) سورة إبراهيم آية (٤٤).

(٣) راجع لسان العرب (٤٧٨/١٢) مادة (قسم)، والمعجم الوسيط (٧٣٤/٢) مادة (قسم).

(٤) انظر المبسوط للسرخسي (٦/١٥) بتصرف.



- وعند المالكية أنها: "تصيير مشاع من مملوك مالكين معيناً، ولو باختصاص تصرف فيه بقرعة أو تراض".^(١)

- أما عند الشافعية فهي: "تمييز الحصص بعضها عن بعض".^(٢)

- والمذهب الحنبلي يقول عنها: "تمييز بعض الأنصباء عن بعض، وإفرازها عنها".^(٣)

- وقيل عنها: "تمييز الحقوق وإفراز الأنصباء".^(٤)

وعند النظر في التعاريف السابقة نجد أن الفقهاء عرفوا القسمة بمعناها العام، أي أن المعاني السابقة يدخل فيها قسمة المال بين الشركاء، وقسمة التركات بين الورثة، وقسمة المنافع بين الشركاء، وغيرها من التقسيمات.

وإذا نظرنا للمعنى الخاص في القسمة التي يعنى فيها بحثنا فنقول أنها: تمييز وإفراز كل ما يخلفه الميت لورثته من الأموال، والحقوق التي تتعلق بالمال الموروث، والاختصاصات.

(١) انظر شرح حدود ابن عرفة (٤٩٢/١).

(٢) انظر أسنى المطالب (٣٢٩/٤).

(٣) انظر كشف القناع (٣٧٠/٦).

(٤) انظر التعريفات للجرجاني (١٧٥/١).



وجاء في لائحة قسمة الأموال المشتركة في مادتها (١) فقرة (٢) تعريفاً
لدعوى القسمة فذكرت ما نصه: "دعوى القسمة: الدعوى التي يرفعها أحد
الشركاء طالباً حصته من المال المشترك".

● المسألة الثانية: تعريف العقارات لغةً واصطلاحاً:

المعنى اللغوي: جمع (عقار)، وأصلها من "عَقَرَ" بفتح الكل، وتعني
من الجرح، كما يقال في الدعاء على الإنسان: جدعاً له وعقراً وحلقاً، أي:
عقر الله جسده وأصابه بوجع في حلقه، ويأتي على معانٍ عدة، منها:

١- الوجع والجرح.

٢- السقوط ومحاولة الإسقاط، كما يقال: عقرت الناقة حتى نحرّتها،
وقال امرؤ بن قيس:

ويوم عقرت للعذارى مطيتي *****
فيا عجب لرحلها المحتمل

٣- ويأتي بمعنى القطع والحز حتى لا يبقى منه شيء، مثل: النخلة
تُعَقَّر، أي: يقطع رأسها فلا يخرج من ساقها شيء.

٤- ومنه الملازمة، كما يقال في مدمن شرب الخمر أنه مُعَاقِرُهَا.



٥- وتأتي بمعنى الأرض والضّيع والنخل.

٦- وتأتي بمعنى أصل الشيء وأساسه، كقولنا: العقاقير، بمعنى أصول

الأدوية.^(١)

المعنى الاصطلاحي: عند الحديث عن اصطلاح الفقهاء للعقار فنقول

التالي:

- عند علماء الحنفية يكون العقار: "كل ملك ثابت له أصل؛ كالدار

والنخل، وربما أطلق على المتاع".^(٢)

- أما في اصطلاح المالكية: "فهو اسم للأرض وما اتصل بها من بناء

أو شجر"^(٣)، وقيل: "العقار هو الثابت الذي لا ينقل ولا يحول؛ كالبئر ومحال

النخل، ما دام الأصل فيها على صفة تجب فيها الشفعة عنه".^(٤)

- وعند الشافعية أن العقار: "هو الأرض وما فيها من بناء وتوابعه

الداخلة في مطلق البيع، ويدخل فيها الشجر والثمر الذي لم يؤبر".^(٥)

(١) راجع مقاييس اللغة (٩٠/٤) مادة (عَقَرٌ)، والصحاح تاج اللغة (٧٥٤/٢) مادة (عَقَرٌ).

(٢) انظر البحر الرائق (١٩٨/٧).

(٣) انظر حاشية الدسوقي على الشرح الكبير (٤٧٩/٣).

(٤) انظر بداية المجتهد (٤١/٤).

(٥) انظر مغني المحتاج (٣٧٣/٣).



- أما عند الحنابلة فمن خلال تتبع كلام الأئمة عندهم يتضح أن مقصودهم من العقار هو الأرض فقط، وقد تدخل الدور والبساتين معها، فيكون المعنى الجامع أن العقار هي الأشياء الثابتة.^(١)

^(١) راجع مطالب أولي النهى (١٠٩/٤).



المطلب الثاني

أنواع العقارات

وفيه ثلاث مسائل:

• المسألة الأولى: تقسيمها من حيث توثيقها:

يمكن تقسيم العقارات من ناحية التوثيق والتصديق إلى قسمين:^(١)

١- عقارات موثقة: وهي العقارات التي تم توثيقها بصك من قبل المحكمة، أو من قبل تعارف واشتهار الناس فيما بينهم أن هذا العقار لشخص معين، أو إحضار شهود على تملك العقار، وجاء في لائحة قسمة الأموال المشتركة مادة (١) فقرة (١٠) ما نصه: "المال المتحقق ملكيته للشركاء: هو المال الموثق بمسند نظامي، أو ما لا يفتقر في إثبات ملكيته إلى مسند نظامي مما هو تحت يد الشركاء أو أحدهم أو غيرهم ولا ينازع فيه".

(١) راجع بحث "قسمة العقارات والمنقولات، أحكام وتطبيقات معاصرة" ضمن سلسلة بحوث "السجل العلمي للملتقى قضاء قسمة التركات ١٤٣٩هـ" (ص ٨٥٤).



٢- عقارات غير موثقة: وهي التي لم يتم تصديقها من خلال الصور السابقة للتوثيق.

● المسألة الثانية: تقسيمها من حيث نظر النظام في المملكة لها:

تقسم العقارات من حيث ما ينظره النظام في المملكة إلى قسمين:

١- عقارات في المملكة: وهي العقارات التي يكون محلها داخل حدود المملكة العربية السعودية، بحيث يكون الاختصاص الدولي والمكاني لها هي المملكة كما تم إقرار ذلك في المادتين (٢٤-٢٥) والمادة (٢٨) من نظام المرافعات الشرعية.

٢- عقارات خارج المملكة: وهي العقارات التي يكون محلها خارج حدود المملكة العربية السعودية، وسواء كانت الدعوى المرفوعة على سعودي أو على غيره، بحيث تصبح الدعوى العينية المتعلقة بعقار خارج المملكة لا يعد من اختصاصها، كما ورد في المادتين (٢٤-٢٥) من نظام المرافعات الشرعية.



وجاء في المادة (٣٦) من لائحة قسمة الأموال المشتركة ما نصه: "دون الإخلال بأحكام الاختصاص الدولي، إذا تبين للمصفي أن للشركاء أموالاً تخص المال المشترك خارج المملكة، فإن المصفي يمثلهم حينئذٍ، وعليه اتخاذ الإجراءات النظامية لحفظ وإدارة تلك الأموال وتصفياتها، بما في ذلك نقل ما يمكن نقله منها إلى المملكة إذا كان فيه مصلحة، وبيع ما لا يمكن نقله وفقاً للأنظمة المعمول بها في الدولة التي يوجد فيها المال، وذلك مع مراعاة ما تقضي به المعاهدات والاتفاقات الدولية".

● المسألة الثالثة: تقسيمها من حيث استخدامها:

تختلف العقارات باختلاف كيفية استخدام ممتلكاتها لها إلى أربعة أقسام:

١- عقارات زراعية: وهي التي تتمثل بالعقارات التي تستخدم لغرض الزراعة والسقاية التي يملكها المزارعون ليستفيدوا منها بزرع المحاصيل وسقيها وإنتاج الثمار ورعايتها.

٢- عقارات سكنية: وهي المشروعات التطويرية التي تعطي المستفيدين منها بغرض إيجاد المساكن لهم، وتتأثر بما حولها من العقارات التي تكون مسكناً لأصحابها.

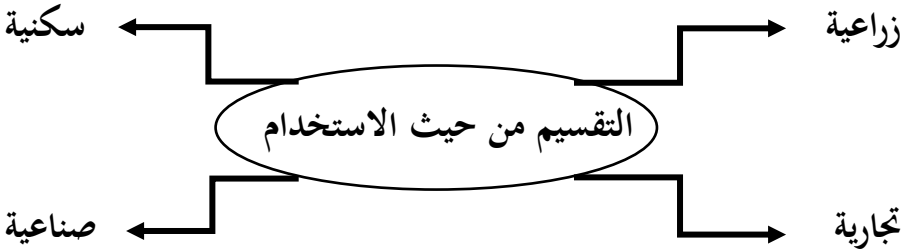
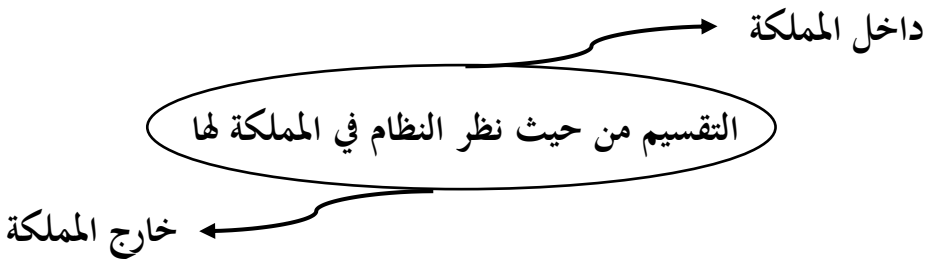
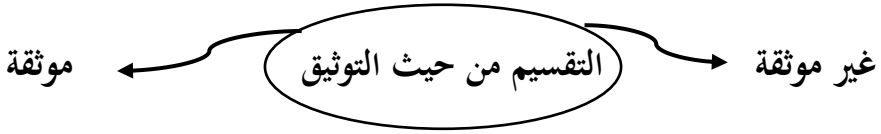


٣- عقارات تجارية: وهي العقارات التي تنتج ريعاً وتحقق أرباحاً، كعقارات الشقق الفندقية، أو بيع التجزئة وغيرها.

٤- عقارات صناعية: وهي العقارات التي تستخدم لأجل صناعة المنتجات والسلع وتخزينها، مثل: ورش الميكانيكا، ومصانع السيارات والطائرات وغيرها.^(١)

(١) راجع المبادئ الأساسية للتقييم العقاري (ص ٤٣).





المبحث الأول
الدراسة الفقهية
لقسمة العقارات



قسمة الأموال عموماً - من عقارات وغيرها - مشروعة بالكتاب والسنة والإجماع والمعقول، ويلى بيان ذلك:

• من الكتاب :

١- قوله تعالى: ﴿وَإِذَا حَضَرَ الْقِسْمَةَ أُولُو الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسْكِينُ فَأَرْزُقُوهُمْ مِنْهُ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا﴾^(١).

٢- قوله تعالى: ﴿وَنَبِّهْهُمْ أَنَّ الْمَاءَ قِسْمَةٌ بَيْنَهُمْ كُلُّ شَرْبٍ مُّحْتَضَرٌ﴾^(٢).

وجه الدلالة: الآية الأولى تدل على أن من حضر تقسيم تركة الميت بين الورثة فيعطى له شيئاً منها إكراماً له، ففيها دلالة ضمنية بوجود القسمة ابتداءً، والآية الثانية دلت على أن الله سبحانه وتعالى أوجب على قوم صالح عليه السلام القسمة بينهم وبين الناقة في الماء.

ففي ذلك دلالة على مشروعية القسمة بين الأموال المشتركة، حتى يحفظ لكل صاحب حق حقه.

(١) سورة النساء آية (٨).

(٢) سورة القمر آية (٢٨).



● من السنة :

١- عن جابر بن عبد الله رضي الله عنه، قال: «قضى رسول الله ﷺ بالشفعة في كل ما لم يقسم، فإذا وقعت الحدود، وصرفت الطرق فلا شفعة». (١)

وجه الدلالة: من قوله (فإذا وقعت الحدود... الحديث) يدل على أن الأصل في الشفعة في كل مال لم يتم تقسيمه بين أصحابه، أما في حال وقوع الحدود وصرف الطرق، فإن حق الشفعة انقضى زمنه، ولا يتم وقوع الحدود أو صرف الطرق إلا في حال القسمة، فدل على مشروعيتها.

٢- عن عمر رضي الله عنه: «لولا آخر المسلمين، ما فتحت قرية إلا قسمتها بين أهلها، كما قسم النبي ﷺ خيبر» (٢).

وجه الدلالة: أن عمرًا ما منعه من قسمة غنائم القرى بين فاتحيها سوى خوفه على من يأتي بعده من المسلمين فيها، وإلا كان سيقسمها كما قسم النبي ﷺ غنائم خيبر لفاتحيها.

(١) أخرجه البخاري (٨٧/٣) رقم (٢٢٥٧) "كتاب الشفعة"، ومسلم (١٢٢٩/٣) رقم (١٦٠٨) "كتاب الشفعة".

(٢) أخرجه البخاري (١٠٦/٣) رقم (٢٣٣٤) "كتاب المزارعة".



٣- الوقائع التي جاءت بتقسيم النبي ﷺ للغنائم بين الفاتحين بعد الغزوات، ويدل ذلك على مشروعية القسمة عموماً.

• من الإجماع :

نقل غير واحد من العلماء الإجماع على جواز القسمة ومشروعيتها، وقد قال الموفق ابن قدامة رحمه الله: (وأجمعت الأمة على جواز القسمة)^(١).^(٢)

• من المعقول :

"ولأن بالناس حاجة إلى القسمة؛ ليتمكن كل واحد من الشركاء من التصرف على إثارة، ويتخلص من سوء المشاركة وكثرة الأيدي".^(٣)

❖ مسائل متفرقة :-

• المسألة الأولى: أنواع القسمة :

عند الحديث عن مذاهب العلماء في قسمة العقارات فإن غالبهم إن لم يكن جميعهم يقولون بأن قسمة الأموال التي يكون فيها شراكة بين شخصين

(١) انظر المغني (٩٩/١٠).

(٢) راجع مراتب الإجماع (٥٥)، وبداية المجتهد (٤٩/٤)، ومنح الجليل (٢٦٤/٧)، والمغني لابن قدامة (٩٩/١٠).

(٣) انظر المغني (٩٩/١٠).



وأكثر -ومن ضمن ذلك ما يملكه الورثة من مال مورثهم بعد موته- كل ذلك يعود إلى نوعين من القسمة، وهي: ^(١)

الأول: قسمة التراضي (قسمة الشركاء): ويُعنى بها أي القسمة التي يكون الورثة متفقين فيما بينهم على قسمة العقارات، وهذا قد سبق نقل الإجماع عليه، ويكون ذلك بشرط عدم وجود الضرر الذي يقع على جميع الورثة أو بعضهم.

وتحصل هذه القسمة عادةً للدور الصغيرة، والأرض التي لا يمكن أن تعدل بأجزاء أو بقيمة، وكذلك الأبنية، مثل: الأرض التي في بعضها بئر أو بناء ونحوه، فهذه لا يمكن تجزئتها إلا بالتراضي بين الورثة.

الثاني: قسمة الإجبار (قسمة القضاء): وهذه تحصل عند اختلاف الورثة في تقسيم العقار، فيتجه الحاكم أو نائبه لإجبار الورثة على بيع العقار وتوزيع قيمته على الورثة كل بحسب نصيبه الشرعي

وهذه القسمة تحصل عادة للبلستان والبناء الكبير والأرض الواسعة.

^(١) راجع بدائع الصنائع (٢٨/٧)، ومواهب الجليل (٣٣٤/٥)، ومنهاج الطالبين (ص ٣٤٤)، والشرح الكبير على المقنع (٤٦/٢٩) و (٨٧/٢٩).



● المسألة الثانية: شروط قسمة الإجمار :

يشترط الفقهاء في قسمة الإجمار أربعة شروط، وهي: (١)

- (١) ثبوت الملكية عند الحاكم محل القسمة بينة معتبرة، والعمل اليوم في محاكم المملكة على ثبوت العقار بصك معتبر مستوف للإجراءات الشرعية.
- (٢) عدم حصول الضرر في القسمة لأحد أطرافها؛ لعموم حديث: «لا ضرر ولا ضرار»، وضبطه صاحب الروض بقوله: (والضرر المانع من قسمة الإجمار: نقص القيمة بالقسمة).

- (٣) أن يمكن تعديل السهام من غير شيء يجعل معها، فإن لم يمكن ذلك فلا يجبر الممتنع؛ لأنها بذلك تصير بيعاً، وقسمة الإجمار قسمة إفراز لا قسمة بيع على الصحيح من أقوال أهل العلم، وليس هنا مكان لسرد ذلك، ومن أراد الاستزادة عليه الرجوع لكلام أهل العلم فيها.

والعمل اليوم في محاكم المملكة على عدم الالتزام بهذا الشرط عند الاقتضاء، فإذا كانت الحاجة داعية لكون شيء من النصيب نقداً عمل به، ولو كان وصف ذلك بيعاً، إذ البيع لا يتم إلا برضا الطرفين، وإلزام الحاكم بالبيع عند الحاجة مشروع وسائغ، كما في بيع مال المفلس.

(١) راجع المغني (١٠٢/١٠)، وحاشية ابن خنن على الروض المربع (ص ٢٠٧).



٤) كون القسمة من ذي صفة مشروعة؛ كمالك، وولي عن قاصر أو وقف، أو حاكم عن غائب.

• المسألة الثالثة: المانع الحكمي من قسمة التراضي :

يقول سماحة الشيخ عبدالله ابن خنن -حفظه الله-: (قد يكون ثم مانع معنوي من قسمة التراضي خارج عن إرادة الشريكين، كمنع ولي الأمر تجزئة الأرض سكنية أو زراعية إذا كانت مساحتها تقل عن (كذا)، فهذه لا يمكن قسمتها ولو بتراضيهما، وليس لها إلا أن تباع ويقسم ثمنها، وهذا مما يقع في الوقت الحاضر).^(١)

(١) انظر حاشيته على الروض المربع (ص ٢٠٢).





المبحث الثاني

أثر تقسيمها في الاختصاص القضائي

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: ما لا يحتاج فيه لإذن محكمة أو حكم حاكم.

المطلب الثاني: ما يحتاج فيه لإذن محكمة أو حكم حاكم.



المطلب الأول ما لا يحتاج فيه لإذن محكمة أو حكم حاكم

تكون قسمة العقارات التي لا يحتاج فيها لإذن محكمة أو حكم حاكم إذا كانت القسمة تراضى فيها الورثة، بشرط كونهم "ورثة بالغين راشدين"، حيث جاء في لائحة قسمة الأموال المشتركة في المادة (٣) ما نصها: "للشركاء كاملي الأهلية أن يقتسموا المال المشترك بالطريقة التي يتفقون عليها بما لا يخالف الشريعة والأنظمة، ثم يقدم الاتفاق للجهة المختصة لتوثيقه".

فيتولى تقسيم تركة الميت من عقارات ورثته، فإن شاءوا أن يتقاسموها بأنفسهم أو أن ينصبوا قاسماً لهم لكي يقسم العقارات لهم، ويكون حكمه ماضياً فيهم كحكم الحاكم، ويشترط في القاسم ما يلي:

١- الإسلام.



٢- العدالة.

٣- معرفته بكيفية تقسيم تركة العقارات.

٤- يجوز أن يكون واحداً إلا لو احتاج لتقويم العقار.^(١)

وقد أجمع العلماء على جواز قسمة العقار بين الورثة بالتراضي من غير ضرر يلحق جميع الورثة أو بعضهم؛ لحديث: «لا ضرر ولا ضرار»^(٢)، كما سبق بيان ذلك في معرض الحديث عن الدراسة الفقهية لموضوع البحث.

(١) راجع شرح منتهى الإرادات (٥٥٠/٣)، والروض المربع (٥٧٢).

(٢) أخرجه ابن ماجه في سننه (٤٣٠/٣) رقم (٢٣٤٠)، وأحمد في مسنده (٥٥/٥) رقم (٢٨٦٥)، والبيهقي في "السنن الكبرى" (١١٤/٦) رقم (١١٣٨٤)، وصححه الألباني في "إرواء الغليل" (٤٠٨/٣).



المطلب الثاني ما يحتاج فيه لإذن محكمة أو حكم حاكم

تندرج تحت هذه المسألة ثلاث حالات هي:

الأولى: قسمة العقارات بالتراضي بين الورثة البالغين، وكان من بينهم وارث قاصر؛ كصغير أو مجنون.

هذه الصورة فيما لو كان الورثة متفقين على تقسيم العقار وكان من بينهم وارث قاصر لو كان التقسيم غير متعذر، أما إذا كان التقسيم متعذر لضرر ونحوه فإنه يصار لبيع العقار وتقسيم ثمنها على الورثة كل حسب نصيبه الشرعي.

وكل هذا منوط بالحاكم أو نائبه، ويكون التقسيم بما يحصل به الغبطة والمصلحة للوارث القاصر.^(١)

(١) راجع مطالب أولي النهى (٥٥٠/٦).



وقد جاء في المادة (٢٢٤) من نظام المرافعات الشرعية ولائحتها (١/٢٢٤) أنه لا يحق للولي ولا الوصي أن يجري تصرفاً على مال الوارث القاصر؛ كبيع العقار أو قسمته، إلا بعد الاستئذان من المحكمة المختصة - وهي محاكم الأحوال الشخصية أو المحاكم العامة في الأماكن التي ليس فيها محاكم أحوال شخصية-، وأيضاً يجب أن يكون التقسيم بما يحقق المصلحة والغلبة للوارث القاصر، وكيفية التحقق من ذلك عن طريق الدائرة بأن تستعين بأهل الخبرة.

الثانية: قسمة العقارات جبراً إذا كان الورثة كلهم بالغين.

تكون القسمة جبرياً للورثة فيما لو طلب بعض الورثة بيع العقار وتقسيم ثمنه على الورثة، فحينئذٍ يتقدم الطالب إلى المحكمة بذلك، وعلى الحاكم أو نائبه إجبار الورثة على البيع، فإن امتنع أحدهم على البيع، فيبيع الحاكم العقار عليه ويقسم الثمن على الباقيين كل بحسب نصيبه الشرعي^(١).

وقد جاء في المادة (١٨) من لائحة قسمة الأموال المشتركة ما نصه: "تحكم الدائرة ببيع ما لا يمكن قسمته قسمة إجبار، وتسليم كل شريك نصيبه من ثمنه دون حاجة لتقييمه، ما لم يتفق الشركاء على خلاف ذلك، ويقدم

(١) راجع الروض المربع (ص ٥٧٢).



الحكم بالبيع بعد اكتسابه الصفة النهائية إلى دائرة التنفيذ المختصة؛ لتنفيذه وفقاً لنظام التنفيذ ولائحته التنفيذية".

الثالثة: قسمة العقارات جبراً بين الورثة البالغين، وكان من بينهم وارث

قاصر.

هذه الصورة لا تختلف عن الصورتين السابقتين، فيؤخذ من الصورة الأولى ما يتعلق بالقسمة مع وجود القاصر، ويؤخذ من الصورة الثانية ما يتعلق بالقسم الجبرية بين الورثة.

فحين القسمة فيجب أن تكون القسمة محققة للغبطة والمصلحة للوارث القاصر، كما جاء في اللائحة (١/٢٢٤) من نظام المرافعات الشرعية، كما سبق في الصورة الأولى.

وتكون القسمة جبرية لو حصل مطالبة بين الورثة لتقسيم العقارات التي ورثوها عن مورثهم، فإنه يقسمها الحاكم بينهم ببيعها وتقسيم ثمنها بين الورثة، أو بيع العقار على أحدهم لو امتنع عن البيع ورد العوض على باقي الورثة، كل بحسب نصيبه الشرعي.



● تنبيه :

كل ما سبق مما يتعلق بالاختصاص القضائي فيما يُحتاج فيه لإذن محكمة أو حكم حاكم، فإن المحكمة المختصة بهذا كله هي محاكم الأحوال الشخصية بحسب المادة (٣٣) من نظام المرافعات الشرعية.

أما في الأماكن والمراكز والمحافظات التي لا يوجد فيها محكمة للأحوال الشخصية، فإنه يختص بنظر هذه الدعاوى المحكمة العامة حسب ما ورد في المادة (٣٢) من نظام المرافعات الشرعية.





المبحث الثالث

الإجراءات المتبعة في المحاكم السعودية في قسمة العقارات

وفيه ثلاث مطالب:

المطلب الأول: المواد واللوائح والقرارات المتعلقة بقسمة العقارات المورثة.

المطلب الثاني: الإجراءات في قسمة العقارات الواقعة في السعودية.

المطلب الثالث: الإجراءات في قسمة العقارات الواقعة خارج السعودية.



المطلب الأول

المواد واللوائح والقرارات المتعلقة

بقسمة العقارات المورثة

ما جاء في المواد واللوائح والقرارات المتعلقة بقسمة العقارات ما يلي:

١- جاء في المادة الرابعة والعشرين من نظام المرافعات الشرعية أن محاكم المملكة مختصة بنظر الدعاوى التي ترفع على السعودي ولو لم يكن له محل إقامة عام أو مختار في المملكة فيما عدا الدعاوى العينية المتعلقة بعقار واقع خارج المملكة، وكذلك غير السعودي نصت عليه المادة (٢٥) من ذات النظام.

٢- جاء في اللائحة (٢) من المادة (٢٤) بيان معنى الدعاوى العينية المتعلقة بالعقار وهي: (كل دعوى تقام على واضع اليد على عقار ينازعه المدعي في ملكيته أو في حق متصل به، مثل: حق الانتفاع، أو الارتفاق أو الوقف أو الرهن ويشمل ذلك: قسمة العقار أو دعوى الضرر منه).



٣- جاء في المادة (٤) من لائحة قسمة الأموال المشتركة أنه يجوز تجزئة دعوى القسمة بحسب أنواع المال من عقار أو منقول أو نقد أو جزء من هذه الأنواع، وإحالة كل نوع بإحالة مستقلة، وتختص بها جميعاً دائرة واحدة.

٤- جاء في القرار (رقم ٣٢/١٢/ت في تاريخ ١٢/٣/١٤٠٣هـ) أنه لا يسوغ لأي موثق من قاض أو كاتب عدل أن يجري توثيق أي إقرار من بيع أو هبة أو قسمة أو وصية أو نحو ذلك من أنواع التصرفات الشرعية على أية عقار، إلا إذا كان ذلك العقار يستند على صك شرعي مستوف أو ما تفرع عن هذا الصك لا غير.

٥- جاء في قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة (رقم ٧٢/٢/٢٠٨ في تاريخ ٢٣/١١/١٤٠١هـ) ما نصه: (حصة الوارث من العقار إذا تعذر معرفة حدودها، أو عرفت، وسرى عليها الجهل لطول الزمان، يلزم له إعادة القسمة؛ لأنه لا يمكن التوصل إلى الحق على سبيل القطع إلا بذلك).

٦- جاء في قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة (رقم ٦/٤٤٨ في تاريخ ١٤/٧/١٤١٩هـ) ما نصه: (إذا طالب الورثة، أو أحدهم بنصيبهم من عقار موروث، فيتعين إثبات تملك مورثهم للعقار قبل الحكم لهم).



٧- جاء في قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة (رقم ٣/٤١٣ في تاريخ ١٤٢٢/٧/٢٦هـ) ما نصه: (لا تقسم أرض غير مخططة، أو مجزأة بين الورثة إلا بالرجوع إلى الجهة المختصة).

٨- جاء في المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية أنه يستثنى من تطبيق الضريبة - كلياً أو جزئياً - كلاً مما يأتي: - وذكر في الفقرة الأولى منها- ما نصه: (١- التصرف في العقار في حالات قسمة التركة أو توزيعها).





المطلب الثاني

الإجراءات في قسمة العقارات

الواقعة في السعودية^(١)

تعتبر قسمة العقار من أهم أنواع القسمة لكثرة الإجراءات والتعليمات الخاصة فيها حيث تختلف باختلاف حال الورثة من كونهم بالغين أو فيهم قاصر أو غائب وكون التركة فيها وصية أم لا، وهل العقارات سكنية أم زراعية، داخل السعودية أو خارجها، وهل يمكن قسمتها بالتساوي وغيرها من الحالات، وتخضع أحياناً طريقة نظرها لاجتهاد القاضي.

• أهم الإجراءات المطلوبة عند قسمة العقار داخل المملكة:

١- حضور جميع الورثة أو وكيلاً عنهم مخول له قسمة العقار.

(١) انظر مقال "إجراءات قسمة التركات في المحاكم لناصر الجربوع" (ص ٢٧٦).



٢- حضور ولي القاصر بموجب صك ولاية، إلا إذا كان الولي الأب فلا يحتاج إلى صك ولاية إلا إذا بلغ القاصر غير راشد فيحتاج إلى إثبات استمرار ولايته عليه حسب الفقرة (٨/٣٣) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات.

وإذا لم يكن هناك ولي على القاصر فإن للقاضي ناظر القسمة إقامة ولي عليه حسب التعميم الوزاري (رقم ١٢/٥٥ ت في ١٣/٣/١٣٩٦هـ)

٣- إحضار صك حصر الورثة.

٤- إحضار أصل صكوك ملكية العقارات وفقاً للمادة العاشرة من لائحة قسمة الأموال المشتركة.

٥- أن تكون الصكوك سارية المفعول حسب التعميم الوزاري (رقم ١٢/٣٢ ت في ١٢/٣/١٤٠٣هـ) ومكتملة التعليمات من ذكر الحدود والأطوال والمساحة وعرض الشوارع وغيرها وإذا كان أحدها مفقوداً فيطلب من الورثة استخراج بدل فاقد.

٦- إحضار صك الوصية إن وجدت وحضور الناظر عليها أو وكيله.

٧- إحضار صك إثبات الغيبة للغائب -إن وجد- وحضور وليه، أو

مندوب عن الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين.



- ٨- إحضار تقرير مساحي من مكتب معتمد في حال تجزئة العقار.
- ٩- مخاطبة البلدية في حال تجزئة العقار السكني الواحد حسب التعميم الوزاري (رقم ١٢/٢٢/ت في ١٥/٢/١٤٠١ هـ)، و (رقم ٦٣/ت/٤٣١١ في ١١/٧/١٤٣٢ هـ).
- ١٠- مخاطبة وزارة الزراعة في حال تجزئة الأرض الزراعية حسب التعميم الوزاري (رقم ١٣/ت/٢٠٤٥ في ١٤/٨/١٤٢٣ هـ).
- ١١- مخاطبة الصندوق الزراعي في حال قسمة الأراضي الزراعية أو بيعها بالمزاد حسب التعميم الوزاري (رقم ٨/ت/٥٧ في ١٨/٥/١٤١١ هـ)، و (رقم ١٣/ت/٢٣٢٤ في ١٠/٩/١٤٢٣ هـ).
- ١٢- مخاطبة الصندوق العقاري في حال قسمة البيت المرهون للصندوق أو بيعه بالمزاد حسب التعميم الوزاري (رقم ١٢/١١٧/ت في ٢٧/٦/١٤٠٧ هـ)، ومثله لو كان العقار مرهوناً للصندوق الصناعي.
- ١٣- الاستعانة بالخبراء أو مخاطبة قسم الخبراء بالمحكمة بحسب الحال للوقوف على العقارات وتقييمها والنظر في إمكانية قسمتها أو تجزئتها.
- ١٤- التقدم بطلب القسمة لمحكمة بلد العقار إذا كانت العقارات في بلد واحد، وفي حال تعدد أماكن العقارات فيحق للورثة التقدم للمحكمة التي



تقع في مقر إقامتهم حسب التعميم الوزاري (رقم ١٣/ت/١٤٢٢ في ١٧/٦/١٤٢٠هـ)، وذلك حال اتفاق الورثة على طلب القسمة، أما عند وجود خلاف فمكان إقامة المدعى عليهم أو أكثرهم حسب المادة (٣٦) من نظام المرافعات الشرعية.

١٥- أن تكون جميع العقارات داخل المملكة حسب المادة (٢٤) من نظام المرافعات الشرعية.

١٦- الحكم ببيع ما لا يمكن قسمته أو تجزئته بالمزاد.

١٧- رفع صك القسمة إلى محكمة الاستئناف عند وجود قاصر أو وصية أو غائب حسب المادة (٢٢٥) من نظام المرافعات الشرعية، إلا إذا كان الولي على القاصر الأب فلا يحتاج رفع ذلك لمحكمة الاستئناف حسب المادة (٢٢٤) من نظام المرافعات.

١٨- التهميش على صكوك الملكية بالقسمة بعد اكتساب الصفة القطعية.

١٩- إصدار صكوك الفرز أو التجزئة للعقار من قبل كتابة العدل.



٢٠- إذا اقتضت قسمة العقار إعطاء القاصر أو الغائب أو الوصية مبلغاً نقدياً فيتم حفظه لدى الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين لحين شراء بدل، إلا إذا كان قليلاً، أو كان الولي الأب فيسلم له.





المطلب الثالث

الإجراءات في قسمة العقارات

الواقعة خارج السعودية

العقارات الواقعة خارج المملكة تكون خاضعة لقانون البلد محل العقار كما هو نص المادة (٢٤) و (٢٥) من نظام المرافعات الشرعية، وكذلك نصت بأن محاكم المملكة غير مختصة بالتالي:

- ١- قسمة العقارات الواقعة خارج المملكة.
- ٢- عدم الفصل في هذه العقارات.
- ٣- عدم توثيق ما يتعلق بانتقال ملكيتها بصلح أو غير ذلك.



المبحث الرابع تطبيقات قضائية



■ التطبيق الأول: قضية قسمة عقارين من التركة :-

وهذا يندرج تحته أربعة عناصر يلي بيانها:

● الدعوى :

أقامت المدعية -وهي أحد الورثة- دعواها ضد المدعى عليهم - وهم باقي الورثة - وتطلب الحكم بقسمة عقارين من تركة مورثهم، وإعطاء كل وارث نصيبه الشرعي، وقد تم وصف العقارين في أثناء سماع الدعوى من قبل المدعية، وقد أقر كل واحد من المدعى عليهم بصحة دعوى المدعية جملة وتفصيلاً، ثم طلبوا بأن يتم بيع العقارين في المزاد العلني، وقد تم سؤال المدعية والمدعى عليهم هل على مورثهم ديون أو له وصية؟، فقالوا: لا نعلم بأن عليه ديون أو له وصية، وكذلك جرى الكتابة لكتابة العدل للاستفسار عن سريان الصكوك فورد الجواب أنها سارية المفعول.

● الحكم :

بيع العقارين المذكورين في الدعوى في المزاد العلني وتسليم كل وارث نصيبه منها.



● الاستئناف :

قررت الموافقة على الحكم.

● علاقة التطبيق بما سبق :

تمت بعض الإجراءات في التطبيق، وهي :-

- إحضار أصل صكوك ملكية العقارات وفقاً للمادة العاشرة من لائحة
قسمة الأموال المشتركة.
- تم التأكد من أن الصك ساري المفعول، ومكتمل فيه التعليمات من
ذكرٍ للحدود والأطوال وغيرها.
- تم السؤال من قبل القاضي هل يوجد دين أو وصية على المورث قبل
الحكم والقسمة.
- تم الحكم ببيع ما لا يمكن قسمته أو تجزئته بالمزاد.



■ التطبيق الثاني: قضية بيع عقار وقسمة ثمنه بين الورثة :-

وهذا يندرج تحته أربعة عناصر يلي بيانها:

● الدعوى :

أقام المدعون -وهم بعض الورثة- دعواهم ضد المدعى عليهم -وهم بعض الورثة الآخرين- طالبين الحكم ببيع عقار من تركة مورثهم وقسمة ثمنه على الورثة حسب القسمة الشرعية، فأجاب المدعى عليها -وهي التي حضرت فقط من الورثة- أن لا مانع لدي من بيع العقار وقسمة ثمنه بين الورثة، وقد تم الإجراء الرسمي بالاستفسار عن الصك بالكتابة لكتابة العدل وتمت الإفادة بأن الصك مطابق لسجله وسريان مفعوله، وفي جلسة أخرى حضر بعض الورثة وأجابوا: بأن لا مانع لدينا من بيع العقار وقسمة ثمنه بين الورثة، وكذلك في جلسة أخرى حضر بعض المدعى عليهم وهم بعض الورثة ولم يحضر بقية المدعى عليهم، وبعرض الدعوى عليهن أجبن: بعدم الموافقة على بيع هذا العقار لأن فيه مستحقون يسكنون فيه.

● الحكم :

بيع العقار وقسمة ثمنه بين الورثة حسب الفريضة الشرعية وذلك للأسباب التالية:



- لأن الشريك إذا دعى شريكه للمقاسمة وفرز ما بينهما، يجب عليه إجابته لذلك ما لم يكن عليه ضرر من القسمة.^(١)
- ولأن في الإبقاء على العقار مع عدم بيعه وقسمة ثمنه بين الورثة ضرر بهم؛ لانتفاع بعضهم دون الآخر.

● الاستئناف :

لاحظت محكمة الاستئناف بأن من ضمن الورثة شخص معاق، فعلى فضيلة القاضي سؤال الورثة هل يحتاج إلى إقامة قيم يرفع حقوقه ويحفظ أمواله أم الإعاقة جسدية؟، وعليه تم سؤال الورثة فأتضح أن القيم والوصي هو أحد الورثة، ولم يتغير الحكم وتمت بعد ذلك تصديق الحكم من محكمة الاستئناف.

● علاقة التطبيق بما سبق :

تمت بعض الإجراءات في التطبيق وهي:-

- حضور جميع الورثة أو وكلاء عنهم مخول له قسمة العقار.
- إحضار أصل صكوك ملكية العقارات وفقا للمادة العاشرة من لائحة قسمة الأموال المشتركة.

(١) راجع الشرح الكبير (٧٣/٢٩).



- الكتابة لكتابة العدل للاستفسار عن الصك وسريان مفعوله.
- الحكم ببيع مالا يمكن قسمته أو تجزئته بالمزاد.





الخاتمة

الحمد لله رب العالمين الذي بنعمته تتم الصالحات، وأصلي وأسلم وأبارك على المبعوث رحمة للعالمين نبينا محمد بن عبدالله صلوات ربي وسلامه عليه، وعلى آله وصحبه والتابعين لهم بإحسان إلى يوم الدين.

أما بعد:

فبحمد الله تعالى وتوفيقه فرغنا من جمع هذه المادة، وقد ظهرت لنا النتائج التالية:

- ١- أن كل معنى من معاني القسمة اللغوية له وجه في معنى القسمة الاصطلاحي الذي يعنى به البحث.
- ٢- أن معنى العقار اللغوي هو الأرض والضياع والنخل قارب المعنى الاصطلاحي له.



٣- تقسم العقارات من حيث توثيقها إلى: عقارات موثقة، وعقارات غير موثقة.

٤- تقسم العقارات من حيث نظر النظام في المملكة لها إلى: عقارات في المملكة، وعقارات خارج المملكة.

٥- تقسم العقارات من حيث استخدامها إلى: عقارات زراعية، وعقارات سكنية، وعقارات تجارية، وعقارات صناعية.

٦- قسمة الأموال عموماً مشروعة بالكتاب والسنة والإجماع والمعقول.

٧- تنقسم قسمة الأموال إلى: قسمة رضائية، وقسمة إجبارية.

٨- يشترط لقسمة الإيجار أربعة شروط، وهي:

أ- ثبوت الملكية عند الحاكم محل القسمة بينة معتبرة.

ب- عدم حصول الضرر في القسمة لأحد أطرافها.

ج- أن يمكن تعديل السهام من غير شيء يجعل معها.

د- كون القسمة من ذي صفة مشروعة.

٩- منع الحاكم من قسمة التراضي يعتبر من الموانع الحكيمة.



- ١٠- إذا كان الورثة تراضوا على قسمة العقار فيما بينهم، وكان جميعهم ورثة بالغين راشدين، فإنه لا يحتاج لإذن المحكمة أو حكم حاكم في ذلك.
- ١١- في الحالة السابقة لو وضع الورثة قاسماً يقسم لهم تركة العقارات، فإنه يشترط لقبول قسمته أربعة شروط، وهي: الإسلام، والعدالة، والعلم، تضمين القسمة لمقوّم للعقار لو احتاج للتقويم.
- ١٢- يحتاج لإذن المحكمة أو لحكم حاكم في ثلاث حالات، وهي:
- أ- قسمة العقارات بالتراضي بين الورثة البالغين، وكان من بينهم وارث قاصر.
- ب- قسمة العقارات جبراً إذا كان الورثة كلهم بالغين.
- ج- قسمة العقارات جبراً بين الورثة البالغين، وكان من بينهم وارث قاصر.
- ١٣- يختص بقسمة العقارات بين الورثة محاكم الأحوال الشخصية حسب المادة (٣٣) من نظام المرافعات الشرعية، إلا إذا لم يوجد في بلدة محاكم للأحوال الشخصية، فإنه يختص بنظر هذه الدعاوى المحكمة العامة حسب المادة (٣٢) من نظام المرافعات الشرعية.



١٤- أن محاكم المملكة لا تختص بنظر العقار الواقع خارج المملكة وذلك وفقاً للمادة (٢٤) و (٢٥) من نظام المرافعات الشرعية.

١٥- أن قسمة العقار الواقع في المملكة له إجراءات لا تتم القسمة إلا بها.

وختاماً نقول بأن الدين الحنيف والشرعة الإسلامية قد جاءت كاملة

وصالحة لكل زمان ومكان، فمنهج الإسلام لا يتعارض مع الوسائل الحديثة، وتطور العلم الهائل الذي وصلنا إلى ما وصل إليه اليوم، فهو دائماً ما كان يشجع العلم والعلماء على التطور والاستزادة في العلم والطلب، وبما أن مجال بحثنا هو قسمة العقارات، فمن التوجيهات التي قد تصب في مصلحة هذا الموضوع هو ربط القسمة الشرعية بالقسمة التي تحصل اليوم، فقد توجد قسمة نافعة، وطرائق مبتكرة، تسهل على المشتغلين بالتقسيم عملهم، وقد توجد مثل هذه الطرائق في بلاد غربية، فنأخذ فيها ما ينفعنا، وبما لا يتعارض مع الشريعة



الإسلامية، فلو ركز الباحثون على هذا، لجلب للأمة نفعاً تكون في ميزان حسناتهم يوم القيامة.

ولا يسعنا بعد هذا إلا أن نقول كما قال عبدالله بن مسعود رضي الله عنه:
(فإن يك صواباً فمن الله، وإن يكن خطأً فمني ومن الشيطان، والله ورسوله بريئان).^(١)

نسأل الله بمنه وكرمه أن يبارك لنا في بحثنا هذا، وأن يعم به الفائدة والنفع يا كريم، إنه ولي ذلك والقادر.

وصلّى الله وسلّم على نبينا محمد
وعلى آله وصحبه وسلّم تسليماً كثيراً
وأخ دعوانا أن الحمد لله رب العالمين.

(١) أخرجه أبو داود في سننه (٤٥٣/٣) رقم (٢١١٦)، وصححه الألباني في "الصحيح والضعيف" (٥٩٠/١).



الفهرس



فهرس المصادر والمراجع

• القرآن الكريم:

١- القرآن الكريم.

• الحديث:

٢- الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله ﷺ وسننه وأيامه

(صحيح البخاري)، المؤلف: محمد بن إسماعيل أبو عبدالله البخاري الجعفي،

المحقق: محمد زهير بن ناصر الناصر، الناشر: دار طوق النجاة، الطبعة: الأولى،

١٤٢٢هـ.

٣- المسند الصحيح المختصر بنقل العدل عن العدل إلى رسول الله ﷺ،

المؤلف: مسلم بن الحجاج أبو الحسن القشيري النيسابوري (المتوفى: ٢٦١هـ)،

المحقق: محمد فؤاد عبد الباقي، الناشر: دار إحياء التراث العربي - بيروت.



٤- سنن ابن ماجه، المؤلف: ابن ماجه أبو عبد الله محمد بن يزيد القزويني (المتوفى: ٢٧٣هـ)، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، الناشر: دار إحياء الكتب العربية.

٥- مسند الإمام أحمد بن حنبل، المؤلف: أبو عبد الله أحمد بن محمد بن حنبل بن هلال بن أسد الشيباني (المتوفى: ٢٤١هـ)، المحقق: شعيب الأرنؤوط - عادل مرشد، وآخرون، إشراف: د عبد الله بن عبد المحسن التركي، الناشر: مؤسسة الرسالة، الطبعة: الأولى، ١٤٢١ هـ.

٦- السنن الكبرى، المؤلف: أحمد بن الحسين بن علي بن موسى الخسروجردي الخراساني، أبو بكر البيهقي (المتوفى: ٤٥٨هـ)، المحقق: محمد عبد القادر عطا، الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة: الثالثة، ١٤٢٤ هـ.

٧- إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل، المؤلف: محمد ناصر الدين الألباني (المتوفى: ١٤٢٠هـ)، إشراف: زهير الشاويش، الناشر: المكتب الإسلامي، بيروت، الطبعة: الثانية ١٤٠٥ هـ.

٨- صحيح سنن أبي داود، تأليف: محمد ناصر الدين الألباني (المتوفى: ١٤٢٠هـ)، مكتبة المعارف، الرياض، الطبعة الأولى، ١٤١٩هـ - ١٩٩٨م.



• كتب المعاجم اللغوية:

٩- **معجم مقاييس اللغة**، المؤلف: أحمد بن فارس بن زكريا القزويني الرازي، أبو الحسين (المتوفى: ٣٩٥هـ)، المحقق: عبد السلام محمد هارون، الناشر: دار الفكر، عام النشر: ١٣٩٩هـ.

١٠- **لسان العرب**، المؤلف: محمد بن مكرم بن علي، أبو الفضل، جمال الدين ابن منظور الأنصاري الرويفعي الإفريقي (المتوفى: ٧١١هـ)، الناشر: دار صادر، بيروت، الطبعة: الثالثة - ١٤١٤ هـ.

١١- **الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية**، المؤلف: أبو نصر إسماعيل بن حماد الجوهري الفارابي (المتوفى: ٣٩٣هـ)، تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار، الناشر: دار العلم للملايين - بيروت، الطبعة: الرابعة ١٤٠٧ هـ.

١٢- **كتاب التعريفات**، المؤلف: علي بن محمد بن علي الزين الشريف الجرجاني (المتوفى: ٨١٦هـ)، المحقق: ضبطه وصححه جماعة من العلماء بإشراف الناشر، الناشر: دار الكتب العلمية بيروت، لبنان، الطبعة: الأولى ١٤٠٣ هـ.

١٣- **المعجم الوسيط**، المؤلف: مجمع اللغة العربية بالقاهرة، (إبراهيم مصطفى / أحمد الزيات / حامد عبد القادر / محمد النجار).



● الفقه:

- الفقه الحنفي:

١٤- المبسوط، المؤلف: محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي (المتوفى: ٤٨٣هـ)، الناشر: دار المعرفة - بيروت، تاريخ النشر: ١٤١٤هـ.

١٥- البحر الرائق شرح كنز الدقائق، المؤلف: زين الدين بن إبراهيم بن محمد، المعروف بابن نجيم المصري (المتوفى: ٩٧٠هـ)، وفي آخره: تكملة البحر الرائق لمحمد بن حسين بن علي الطوري الحنفي القادري (ت بعد ١١٣٨هـ)، وبالحاشية: منحة الخالق لابن عابدين، الناشر: دار الكتاب الإسلامي، الطبعة: الثانية.

١٦- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، المؤلف: علاء الدين، أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي (المتوفى: ٥٨٧هـ)، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الثانية، ١٤٠٦هـ.

- الفقه المالكي:

١٧- الهداية الكافية الشافية لبيان حقائق الإمام ابن عرفة الوافي (شرح حدود ابن عرفة للرصاع)، المؤلف: محمد بن قاسم الأنصاري، أبو عبد الله، الرصاع التونسي المالكي (المتوفى: ٨٩٤هـ)، الناشر: المكتبة العلمية، الطبعة: الأولى، ١٣٥٠هـ.



١٨ - حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، المؤلف: محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي (المتوفى: ١٢٣٠هـ)، الناشر: دار الفكر.

١٩ - بداية المجتهد ونهاية المقتصد، المؤلف: أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد (المتوفى: ٥٩٥هـ)، الناشر: دار الحديث - القاهرة، تاريخ النشر: ١٤٢٥هـ.

٢٠ - مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، المؤلف: شمس الدين أبو عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي المغربي، المعروف بالخطاب الرُّعيني المالكي (المتوفى: ٩٥٤هـ)، الناشر: دار الفكر، الطبعة: الثالثة، ١٤١٢هـ.

٢١ - منح الجليل شرح مختصر خليل، المؤلف: محمد بن أحمد بن محمد بن محمد بن عليش، أبو عبد الله المالكي (المتوفى: ١٢٩٩هـ)، الناشر: دار الفكر، بيروت، تاريخ النشر: ١٤٠٩هـ.

- الفقه الشافعي:

٢٢ - منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه، المؤلف: أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (المتوفى: ٦٧٦هـ)، المحقق: عوض قاسم أحمد عوض، الناشر: دار الفكر، الطبعة: الأولى، ١٤٢٥هـ.



٢٣- أسنى المطالب في شرح روض الطالب، المؤلف: زكريا بن محمد بن زكريا الأنصاري، زين الدين أبو يحيى السنيكي (المتوفى: ٩٢٦هـ)، الناشر: دار الكتاب الإسلامي.

٢٤- مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، المؤلف: شمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب الشربيني الشافعي (المتوفى: ٩٧٧هـ)، الناشر: دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤١٥هـ.

- الفقه الحنبلي:

٢٥- الشرح الكبير (المطبوع مع المقنع والإنصاف)، المؤلف: شمس الدين أبو الفرج عبد الرحمن بن محمد بن أحمد بن قدامة المقدسي (المتوفى: ٦٨٢هـ)، تحقيق: الدكتور عبد الله بن عبد المحسن التركي - الدكتور عبد الفتاح محمد الحلو، الناشر: هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان، القاهرة، جمهورية مصر العربية، الطبعة: الأولى، ١٤١٥هـ.

٢٦- دقائق أولي النهى لشرح المنتهى المعروف بشرح منتهى الإرادات، المؤلف: منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتي الحنبلي (المتوفى: ١٠٥١هـ)، الناشر: عالم الكتب، الطبعة: الأولى، ١٤١٤هـ.



٢٧- الروض المربع بشرح زاد المستقنع مختصر المقنع، المؤلف: منصور بن

يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس البهوتي الحنبلي

(المتوفى: ١٠٥١هـ)، الناشر: دار ابن حزم، الطبعة: الأولى، ١٤٣٩هـ.

٢٨- كشف القناع عن متن الإقناع، المؤلف: منصور بن يونس بن صلاح

الدين ابن حسن بن إدريس البهوتي الحنبلي (المتوفى: ١٠٥١هـ)، الناشر: دار

الكتب العلمية.

٢٩- مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، المؤلف: مصطفى بن سعد

بن عبده السيوطي شهرة، الرحيباني مولدا ثم الدمشقي الحنبلي

(المتوفى: ١٢٤٣هـ)، الناشر: المكتب الإسلامي، الطبعة: الثانية، ١٤١٥هـ.

٣٠- حاشية على الروض المربع، تأليف: عبدالله بن محمد بن سعد آل

خين، دار الحضارة، الطبعة الأولى، ١٤٤٢هـ-٢٠٢١م.

- الفقه المقارن:

٣١- مراتب الإجماع في العبادات والمعاملات والاعتقادات، المؤلف : أبو

محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلسي القرطبي الظاهري (المتوفى :

٤٥٦هـ)، الناشر : دار الكتب العلمية - بيروت.



٣٢- بداية المجتهد ونهاية المقتصد، تأليف: أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد (المتوفى: ٥٩٥هـ)، دار الحديث، القاهرة، ١٤٢٥هـ-٢٠٠٤م.

٣٣- المغني، تأليف: موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي الحنبلي، مكتبة القاهرة، ١٣٨٨هـ-١٩٦٨م.

• معاصرة:

٣٤- نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ ١/٢٢/١٤٣٥هـ).

٣٥- مجموعة الأحكام القضائية لعام (١٤٣٥هـ)، الصادرة من وزارة العدل، قسم مركز البحوث، الرياض، تاريخ نشرها: ١٤٣٨هـ.

٣٦- المبادئ الأساسية للتقييم العقاري، من إصدار الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، الطبعة: الثانية، ١٤٣٧هـ.

٣٧- لائحة قسمة الأموال المشتركة، الصادرة من وزارة العدل بقرار (رقم ١٦١٠ بتاريخ ١٩/٥/١٤٣٩هـ).

٣٨- ورقة علمية - مقدمة في ملتقى قسمة التركات ٢-٣ شعبان ١٤٣٩هـ- بعنوان: (الأنظمة والإجراءات القضائية المنظمة لقسمة التركات وجهات



الاختصاص ذات العلاقة) من إعداد الشيخ/ناصر بن عبدالله الجربوع قاضي الاستئناف والمفتش القضائي.

٣٩- بحث (قسمة العقارات والمنقولات، أحكام وتطبيقات معاصرة)، للمحامي د. محمد بن عبدالله العيسى، بحث مقدم في ملتقى قضاء قسمة التركات، والنابع من السجل العلمي للملتقى، في ٢-٣/٨/١٤٣٩هـ، الناشر: الجمعية العلمية القضائية السعودية، الرياض، ١٤٤٠هـ.

٤٠- اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية، الصادرة بموجب القرار الوزاري (رقم ٧١٢ وتاريخ ١٥/٠٢/١٤٤٢هـ)، والمعدلة بموجب القرار الوزاري (رقم ٢٢٢٩ وتاريخ ٠٧/٠٦/١٤٤٢هـ).

٤١- المبادئ والقرارات، الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامة بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا من عام (١٣٩١هـ) إلى عام (١٤٣٧هـ)، إعداد: مركز البحوث بوزارة العدل، مركز البحوث بوزارة العدل، الرياض، الطبعة الأولى، ١٤٣٨هـ، وتضمنت فيها ما يلي:

- أ- قرارات الهيئة القضائية العليا.
- ب- قرارات مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة.
- ج- قرارات مجلس القضاء الأعلى بهيئته العامة.



- د- قرارات المحكمة العليا.
- هـ- قرارات المحكمة العليا بميثتها العامة.



فهرس الموضوعات

الموضوع	الصفحة
---------	--------

المقدمة.....	٣
خطة البحث.....	٦
التمهيد.....	٨
المطلب الأول: حقيقة قسمة العقارات.....	٩
المسألة الأولى: تعريف القسمة لغةً واصطلاحاً.....	٩
المسألة الثانية: تعريف العقارات لغةً واصطلاحاً.....	١٢
المطلب الثاني: أنواع العقارات.....	١٥
المسألة الأولى: تقسيمها من حيث توثيقها.....	١٥
المسألة الثانية: تقسيمها من حيث نظر النظام في المملكة لها	١٦



- المسألة الثالثة: تقسيمها من حيث استخدامها..... ١٧
- الخراط الذهنية لتقسيمات العقارات..... ١٩
- المبحث الأول: الدراسة الفقهية لقسمة العقارات..... ٢٠
- مشروعية القسمة والأدلة على ذلك..... ٢١
- مسائل متفرقة..... ٢٣
- مسألة: أنواع القسمة..... ٢٣
- مسألة: شروط قسمة الإجماع..... ٢٥
- مسألة: المانع الحكمي من قسمة التراضي..... ٢٦
- المبحث الثاني: أثر تقسيمها في الاختصاص القضائي.... ٢٨
- المطلب الأول: ما لا يحتاج فيه لإذن محكمة أو حكم حاكم ٢٩
- المطلب الثاني: ما يحتاج فيه لإذن محكمة أو حكم حاكم.. ٣١
- المبحث الثالث: الإجراءات المتبعة في المحاكم السعودية في قسمة
العقارات..... ٣٦
- المطلب الأول: المواد واللوائح والقرارات المتعلقة بقسمة العقارات
المورثة..... ٣٧



المطلب الثاني: الإجراءات في قسمة العقارات الواقعة في
السعودية..... ٤١

المطلب الثالث: الإجراءات في قسمة العقارات الواقعة خارج
السعودية..... ٤٧

المبحث الرابع: تطبيقات قضائية..... ٤٨

التطبيق الأول: قضية قسمة عقارين من التركة..... ٤٩

التطبيق الثاني: قضية بيع عقار وقسمة ثمنه بين الورثة..... ٥١

الخاتمة..... ٥٥

الفهرس..... ٦٠

فهرس المصادر والمراجع..... ٦١

فهرس الموضوعات..... ٧١



هذا الكتاب منشور في

