

# شرح عملي لـ القسمة الفعلية الضمنية الكاشفة وأهم الأخطاء التي يجب تجنبها

إجابة مباشرة: القسمة الفعلية الضمنية الكاشفة هي قسمة تُستنتج من الواقع العملي للورثة أو الشركاء: وضع يد مفرز، تصرفات متوازنة من الجميع، وسكوت دال على الرضا.

تُقبل إذا دلّت الوقائع على قبول جماعي، وتترتب عليها آثار مهمة على الملكية وصحة التصرفات داخل المال الشائع.



## محاور القسمة الفعلية الضمنية الكاشفة

1. لماذا هذا الموضوع مهم عمليًا؟
2. لماذا تُسمى كاشفة؟ وما أثر ذلك؟
3. اختبار الإثبات: 7 مؤشرات قوية
4. ما الذي يهدم ادعاء القسمة الضمنية؟
5. سيناريوهات واقعية مبسطة
6. خريطة الأدلة قبل أي دعوى

7. متى تتحول القضية إلى نزاع ملكية؟
8. جدول القرار: أي مسار تختار؟
9. أخطاء شائعة + نصائح عملية
10. أسئلة شائعة (FAQ)
11. الخلاصة

## لماذا هذا القسم الفعلي الضمني الكاشفة مهم عمليًا؟

أكثر ما يُربك الناس في نزاعات الورثة والشركاء هو سؤال واحد: هل ما يحدث على الأرض "قسمة" أم مجرد انتفاع مؤقت؟ لأن الإجابة قد تغير مسار القضية: هل نثبت تقسيمًا واقعيًا؟ أم نستمر في الشروع؟ أم نذهب إلى مسار مختلف مثل نزاع ملكية أو وضع يد؟

هذا المقال ليست شرحًا عامًا فقط، بل دليل يساعدك على تجهيز ملف قوي إذا كنت تبحث عن استشارة أو إجراء في موضوعات مثل: محامي ميراث، محامي عقارات، دعوى فرز وتجنيد، دعوى صحة ونفاذ، نزاع ملكية، طرد للغصب - وهي موضوعات غالبًا ذات نية استشارة مرتفعة.

### ملخص عملي قبل التفاصيل

- القسمة الضمنية تُثبت بمجموعة مؤشرات لا بمؤشر واحد.
- أقوى دليل: تصرفات متوازية من جميع الشركاء على أجزاء مفرزة.
- تضعف إذا صدرت التصرفات من بعض الشركاء فقط أو مع اعتراض ثابت.
- النزاع الجدي في الملكية قد يوقف القسمة ويحوّل القضية لمسار ملكية.
- ملف الأدلة المنظم يرفع فرص النجاح أكثر من الإطالة في المرافعات.
- القسمة الضمنية قد تثبت دون عقد إذا دلّت الوقائع على رضا الشركاء واستقلال كل شريك بجزء مفرز يعادل حصته.
- المحكمة تبحث عن "الصورة الكاملة": سلوك متكرر، تسليم فعلي، وتصرفات متبادلة من الجميع.

# أسئلة سريعة وإجابات مباشرة عن القسمة الفعلية الضمنية الكاشفة

كيف أعرف أن ما حدث قسمة ضمنية؟ إذا استقل كل شريك بجزء محدد وتصرف فيه كمالك مع سكوت/قبول الباقيين.

هل البيع على جزء محدد دليل كافٍ؟ يقوى جداً إذا تكرر من باقي الشركاء أو ثبت التسليم والاستغلال المفرز.

هل عدم التسجيل يبطل القسمة؟ لا يبطلها بين الأطراف غالباً، لكنه قد يؤثر في مواجهة الغير.

متى ترفض المحكمة القسمة الضمنية؟ عند غياب رضا الجميع، أو وجود اعتراض ثابت، أو تصرفات من بعضهم فقط.

متى أحتاج محامي فوراً؟ قبل البيع، أو عند نزاع على الملكية/وضع اليد، أو عند ظهور اعتراض من وريث.

## لماذا تُسمى كاشفة؟ وما أثر ذلك؟

“كاشفة” تعني أن القسمة تُحدد وتُظهر ما استقر لكل شريك في المال الشائع، ولا تُنشئ ملكية جديدة من العدم.

لذلك يترتب عليها عملياً آثار مهمة على التعاملات، خصوصاً عند تقييم صحة تصرفات الورثة أو موقف المشتري عندما يكون هناك تحديد فعلي للحصص على الطبيعة.

ولمن يهمه المسار الخدمي في القاهرة، يمكن مراجعة صفحة: [محامي بالقاهرة | قضايا مدنية وعقارات وميراث](#).

## اختبار الإثبات: 7 مؤشرات قوية لقبول القسمة الضمنية

بدلاً من الوقوف عند التعريف، هذه قائمة عملية تساعدك على تقييم موقفك. كلما اجتمعت مؤشرات أكثر وبأدلة أقوى، زادت قابلية المحكمة لاستخلاص وجود قسمة ضمنية.

- وضع يد مفرز ومستقل: كل شريك يسيطر على جزء محدد بحدود ومعالم واضحة.
- استغلال ثابت ومتكرر: زراعة/بناء/تأجير/إدارة الجزء المحدد كمالك.
- تصرفات متوازية من الجميع: أكثر من شريك يبيع/يسلم/يؤجر أجزاء محددة.
- تسليم فعلي للغير: مشتررون أو مستأجرون تسلموا أجزاء مفرزة على الطبيعة.
- سكوت دال على الرضا: عدم اعتراض مع العلم والتعامل على هذا الأساس مدة معتبرة.
- مستندات داعمة: عقود تصف الجزء، إيصالات مرافق، محاضر، مراسلات، خرائط.
- غياب نزاع ملكية جوهري: لأن النزاع في الملكية قد يغيّر مسار الدعوى بالكامل.

## ما الذي يهدم ادعاء القسمة الضمنية؟

- صدور التصرفات من بعض الشركاء فقط دون سلوك مماثل من الآخرين.
- وجود اعتراض ثابت (إنذار/محضر/دعوى/مكاتبات) ينفي الرضا.
- وضع يد "على سبيل التسامح" داخل العائلة دون نية اختصاص.
- اختلاف كبير بين الجزء المستقل والحصة دون تفسير أو تسوية بين الأطراف.
- عدم وضوح الحدود، أو تداخل الانتفاع، أو عدم استقرار الحيازة.

## سيناريوهات واقعية مبسطة

### سيناريو 1: أرض زراعية - تقسيم بالزراعة ثم البيع

ورثة يزرع كل منهم قطعة محددة من الأرض سنوات، ثم بدأ كل واحد يبيع "جزءًا محددًا" وتسلم المشترون ما اشتروه.

**النتيجة العملية:** مؤشرات قوية إذا ثبت رضا الجميع وتصرفاتهم

المتوازية .

## سيناريو 2: عقار مبني - شقق موزعة مع مرافق

كل وريث يسكن شقة محددة أو يؤجرها، مع تعاملات مرافق وإدارة منفصلة .

**النتيجة العملية:** تقوى فكرة الاختصاص الفعلي، لكن تحتاج حدود ووصفًا واضحًا للحصة المفزرة .

## سيناريو 3: شريك واحد باع جزءًا مفرزًا وحده

شريك واحد باع جزءًا محددًا بينما باقى الشركاء لم يوافقوا ولم يسلكوا نفس المسلك .

**النتيجة العملية:** غالبًا لا يكفي وحده لإثبات قسمة ضمنية بين الجميع .

## خريطة الأدلة قبل أي دعوى

إذا كنت تتجه إلى مسار استشارة قانونية أو دعوى (قسمة/فرز وتجنيد/ملكية)، فهذه الخريطة هي الفارق الحقيقي في النتائج .

**وللنزاعات التي تتضمن اغتصاب حيازة أو استرداد ملكية، راجع:**  
[محامي طرد للغصب في مصر - استرداد الملكية وطرد الغاصب.](#)

## أدلة مادية

- خرائط/كروكي وحدود ومعالم ثابتة
- صور مؤرخة (قدر الإمكان) تبين الاستغلال وحدود اليد
- إيصالات مرافق/عدادات/ضرائب مرتبطة بالجزء المفرز
- عقود بيع/إيجار تصف الجزء وصفًا محددًا

## أدلة قولية وفنية

- شهود على الاستقلال في الحيازة والتصرف
- قرائن تعامل بين الورثة (مكاتبات/تصالحات)

▪ تقرير خبير أو معاينة فنية لتحديد الحدود والقيمة

وإذا كان مسارك هو القسمة/الفرز والتجنيب، فهذه مقالات داعمة داخل موقعك تقوي الفهم:

الفرق بين قسمة التركة وفرز وتجنيب الميراث  
و دعوى الفرز والتجنيب في قضايا الملكية المشتركة.

## متي تتحول القضية إلى نزاع ملكية بدلاً من قسمة؟

إذا أصبح السؤال الحقيقي: من يملك؟ وليس "كيف نقسم؟"، فغالبًا ستحتاج مسارًا مختلفًا، مثل ادعاء تملك بوضع اليد، أو طعن جدي في سند الملكية، أو وجود تصرفات متعارضة.

وفي نزاعات العقود والتصرفات داخل الشيوخ أو بين الورثة، قد يفيدك أيضًا: [كيفية كسب دعوى الإخلال بالعقد والشرط الجزائي.](#)

كما أن التعاملات العقارية (البيع والتسجيل) قد تقود إلى مسار دعوى صحة ونفاذ عندما يتعذر التسجيل إداريًا: [دعوى صحة ونفاذ البيع العقاري: دليل شامل.](#)

## القرار: أي مسار تختار؟

المسار	مناسب عندما	قوته	مخاطره/ملاحظات
إثبات قسمة ضمنية	وقائع متوازية من الجميع + رضا + حدود واضحة	قد يحسم النزاع بسرعة نسبيًا	يحتاج ملف أدلة قوي ومتسق
قسمة اتفافية مكتوبة	الأسرة/الشركاء متوافقون	أفضل استقرارًا وأقل نزاءً	يلزم عدالة تقييم وتسوية فروق
قسمة قضائية/فرز وتجنيب	تعذر الاتفاق ووجود شيوخ ثابت	تحسم الشيوخ رسميًا	وقت وتكاليف وخبرة فنية

المسار	مناسب عندما	قوته	مخاطره/ملاحظات
نزاع ملكية/وضع يد	جوهر النزاع: من المالك؟	يحسم الأساس قبل أي قسمة	قد يطول إذا الأدلة ضعيفة

## أخطاء شائعة ونصائح عملية

### أخطاء شائعة

- الاعتماد على "تصرف واحد" كدليل وحيد على القسمة.
- إهمال إثبات الحدود والمعالم (فتبدو اليد مختلطة).
- رفع دعوى قسمة مع وجود نزاع ملكية جوهري دون تجهيز مساره.
- البيع قبل تقييم قانوني (خصوصًا في شركة/مال شائع).

### نصائح عملية

- وثّق الواقع: خرائط + صور + عقود تصف الجزء.
- اجمع الأدلة قبل التقاضي لا بعده.
- إن كان المال عقارًا، تابع الالتزامات المرتبطة به مثل الضرائب: [الضريبة العقارية في مصر - الطعن والتخفيض والإعفاء](#).
- في الشركة المعقدة، ابدأ بحصر وتقييم عناصرها: [إجراءات جرد الشركة في القانون المدني](#).

## مقالات وأبحاث مرتبطة بموضوع المقال

- [محامي بالقاهرة | قضايا مدنية وعقارات وميراث](#)
- [كيفية كسب دعوى الإخلال بالعقد والشرط الجزائي](#)
- [محامي طرد للغصب في مصر - استرداد الملكية وطرد الغاصب](#)
- [الضريبة العقارية في مصر - الطعن والتخفيض والإعفاء](#)
- [إجراءات جرد الشركة في القانون المدني](#)

## القسمة الفعلية الضمنية قانونًا: شرح

# شامل وشروط الإثبات وأحكام النقص

يتناول هذا المبحث شرحًا قانونيًا شاملًا لأنواع القسمة في المال الشائع، وعلى رأسها القسمة الفعلية الضمنية الكاشفة، والقسمة الاتفاقية، والقسمة القضائية، وذلك في الحالات التي يشترك فيها عدة أشخاص في ملكية مال واحد مثل الورثة أو الشركاء في الشركات.

ويستند العرض إلى المبادئ المستقرة في قضاء محكمة النقص، مع بيان شروط كل نوع وآثاره القانونية ومتى يُعتد به في مواجهة الشركاء والغير. القسمة الاتفاقية.

شروحات وصيغ القانون المدني

٢٢ نوفمبر  
٢٠٢٣

## القسمة الفعلية الضمنية الكاشفة

علي ضوء النقص

azizavocate.com



عبدالعزیز حسین عمار  
محامي بالنقص  
قضايا مدني ملكية عقارية



إذا اتفق الورثة في ورقة وصفوها بأنها شروط قسمة على أن يختص زيد منهم بمقدار كذا من أطيان التركة ثم يوزع باقي التركة على الورثة جميعاً ، و هو منهم ، بالفريضة الشرعية ، ثم تنازعوا في هذا .

و طلب زيد الحكم له بصحة العقد المذكور و نفاذه، فرأت المحكمة أن هذا الاتفاق لم يكن ملحوظاً فيه تقسيم التركة بين الورثة على أساس توزيع الأنصاء بالزيادة و النقصان تبعاً لجودة الأرض و ضعفها و

غير ذلك من العوامل التي تراعى عادة عند القسمة فاعتبرت الورقة مجرد التزام ، فلا يجوز لزيد التحدي فى هذا المقام بالمادة 451 مدنى

إذ هذه المادة إنما تبين كيفية إجراء القسمة التى من شأنها إنهاء حالة الشيوخ ، أما الاتفاق على إعطاء أحد الورثة جزءاً من التركة فوق نصيبه الشرعى فلا دخل له فى كيفية القسمة .

و إذا كانت المحكمة بعد أن انحصر النزاع أمامها فى تعرف سبب الالتزام قد أحالت الدعوى إلى التحقيق ليثبت من عليه الالتزام ما ادعاه من أن هذا الالتزام ليس له سبب مشروع فهذا منها سليم و لا غبار عليها فيه ، إذ هي قد جرت فى ذلك على وفق المادة 94 من القانون المدنى التى توجب لصحة الالتزام أن يكون مبنياً على سبب مشروع

فإن لم يكن السبب المذكوراً فى العقد و ادعى المدين أن التزامه ليس له من سبب أو أن سببه غير مشروع كان عليه عبء إثبات ما يدعيه من ذلك .

ثم انتهت المحكمة إلى القضاء ببطلان الالتزام لعدم وجود سبب له ، بناء على ما ثبت لديها من التحقيق و ما استظهرتها من الأدلة التى ذكرتها فى حكمها و التى من شأنها أن تؤدى إلى ما رتبته عليها فلا معقب على قضائها .

( الطعن رقم 125 لسنة 13 ق ، جلسة 1945/1/11 )

إذا دار النزاع فى دعوى قسمة حول سبق وقوع **القسمة** بالتراضي ثم أصدرت المحكمة حكمها بنذب خبير لإجراء القسمة ، فإن حجية هذا الحكم تقف عند حد نفي القسمة التى كانت وحدها موضع الجدل و التدافع بين طرفي الخصومة .

و الاحترام الواجب لهذا الحكم فى حدود هذه الحجية ليس من شأنه أن يمنع المدعى عليهم فى دعوى القسمة

و هم من صدر هذا الحكم عليهم ، من أن يدعوا ملكية بعض الأعيان التى قالوا بقسمتها تأسيساً على أنهم وضعوا يدهم على هذه الأعيان مفرزة بنية تملكها بالمدة الطويلة المكسبة للملكية .

فإذا قضى لهم بالملكية على هذا الأساس فلا يكون هذا القضاء مخالفاً لما قضى به من قبل من نفي وقوع القسمة .

فان نفى القسمة لا يقتضى حتماً قيام الشيوع إلى اليوم الذى صدر فيه الحكم الذى نفى القسمة ، إذ لا تلازم بين انتفاء القسمة و قيام الشيوع ، لأن واحداً من الملاك المشتاعين أو بعضهم قد يستقل يده على جزء من الملك الشائع بنية تملكه لنفسه و قد يتم له هذا التملك بانقضاء المدة الطويلة المكسبة للملك ، و فى هذه الصورة لا يوجد شيوع مع أن قسمة لم تقع .

الطعن رقم 42 لسنة 15 مجموعة عمر 5ع صفحة رقم 147 بتاريخ  
1946-4-4

التخارج هو أن يتصالح الورثة على إخراج بعضهم من الميراث على شيء معلوم . فإذا تضمنت الورقة اتفاقاً بين الإخوة على اختصاص كل منهم بعين من تركة أبيهم ، فهي لا تعتبر تخارجاً ، بل هي اتفاق على قسمة . و كل من وقعها فهو محجوج بها وإن لم يسجل عقدها إذ القسمة كاشفة للحق مقررة له ، لا ناقله و لا منشئة له ، فتسجيلها غير لازم إلا للاحتجاج بها على غير العاقدين .

الطعن رقم 105 لسنة 16 مجموعة عمر 5ع صفحة رقم 451 بتاريخ  
1947-6-5

## القسمة الفعلية في المال الشائع: تعريفها وشروط تحققها

القسمة الفعلية تتحقق فى صورة ما إذا تصرف أحد الملاك المشتاعين فى جزء مفرز من المال الشائع يعادل حصته ، ثم ينهج نهجه سائر الشركاء .

و يتصرف كل منهم فى جزء مفرز يعادل حصته فى المال الشائع ، فيستخلص من تصرفاتهم هذه ضمناً أنهم ارتضوا قسمة المال الشائع فيما بينهم على الوجه الذى تصرفوا على مقتضاه

و يكون نصيب كل منهم هو الجزء المفرز الذى سبق له أن تصرف فيه .

و إذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن التصرفات التى تمت بعد صدور القانون رقم 180 لسنة 1952 لم يقم بها الشركاء جميعاً فى الأعيان التى كانت موقوفة ، و إنما صدرت من بعضهم دون البعض الآخر ، فإنه لا يتوافر بها حصول قسمة فعلية بين هؤلاء الشركاء .

الطعن رقم 293 لسنة 36 مكتب فنى 22 صفحة رقم 132 بتاريخ 1-1-1971

القسمة الفعلية - و على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تتحقق فى

صورة ما إذا تصرف أحد الملاك المشتاعين فى جزء مفرز من المال الشائع يعادل حصته ثم ينهج نهجه سائر الشركاء و يتصرف كل منهم فى جزء مفرز يعادل حصته فى المال الشائع، فيستخلص من تصرفاتهم هذه ضمناً أنهم ارتضوا قسمة المال الشائع فيما بينهم على الوجه الذى تصرفوا على مقتضاه .

و يكون نصيب كل منهم هو الجزء المفرز الذى سبق له أن تصرف فيه . و يعتبر المتقاسم طبقاً لما تقضى به المادة 843 من القانون المدني مالكاً وحده للحصة المفرزة التى آلت إليه من وقت أن يملك فى الشيوع و أنه لم يملك غيرها فى بقية الحصص .

الطعن رقم 11 لسنة 40 مكتب فنى 26 صفحة رقم 478 بتاريخ 25-2-1975 إذا طلب بعض الورثة تثبيت ملكيته لنصيبه شائعاً ، و تبينت المحكمة من تقرير الخبير الذى ندب فى الدعوى أنه بعد أن تصرف أحد الورثة فى جزء محدود من الأطيان المخلفة عن المورث تصرف سائرهم بالبيع فى أنصبتهم محددة كذلك و تسلم المشترون منهم ما اشتروه و وضعوا اليد عليه محدداً

و أصبحوا هم جميعاً لا يملكون شيئاً فى هذه الأطيان، ثم رأت أن تصرف سائر الورثة على هذه الصورة فيه إجازة لما تصرف فيه ذلك الوارث و أن هذا التصرف وقع صحيحاً لأنه كان فى حدود القدر الذى يملكه بالميراث، و لذلك قضت برفض الدعوى فقضاؤها سليم يمنع من صحة هذا النظر و لا أن يكون تصرف من عدا الوارث .

الأول لاحقاً لتصرفه، لأن تصرفه هذا ما كان ليرغمهم على قبوله بل لقد كان لهم حق الاعتراض عليه قانوناً ، و ما داموا هم قد تابعوه و تصرفوا فى أنصبتهم على التحديد كما فعل هو فإن تصرفهم هذا يدل على رضائهم بهذه القسمة الفعلية التى تمت بفعل جميع الورثة على السواء .

( الطعن رقم 39 لسنة 14 ق ، جلسة 1944/12/21 )

## الاعتبارات القانونية الواجب مراعاتها فى دعوى القسمة

1. دعوى القسمة يريد بها المتقاسم الخروج من حالة الشيوع وهى بهذا المعنى دعوى متفرعة من حق الملكية ومن ثم يلزم بداءة أن يكون طالب القسمة مالكاً للقدر الشائع المطالب بقسمة .

2. يجب أن تكون الملكية فى دعاوى القسمة مستقرة وثابتة - وفى حالة وجود نزاع جدى فى الملكية توقف دعوى القسمة لحين الفصل قطعيا فى الملكية.
3. يجب أن تتم القسمة فى مواجهة جميع ملاك المشاع ومن ثم يجب التحقق من تمثيلهم جميعا فى دعوى القسمة حتى تتم فى مواجعتهم .
4. إذا طلبت المحكمة إجراء القسمة - فيتعين على الخبير أولا تقويم المال الشائع ثم يحدد الأنصبة فى هذا المال الشائع وصولا لأصغر نصيب الذى يجب أن تجرى على أساسه القسمة - وألا يقوم الخبير مباشرة بفرز وتجنيد الأنصبة إلا إذا تبين تعذر إجراء القسمة على أساس أصغر نصيب مع بيان السبب .
5. إذا تضمنت التركة المطلوب قسمتها عناصر مختلفة مثل العقارات المبنية والأطيان الزراعية والمنشآت الصناعية أو التجارية يراعى أن تحال الدعوى عند ورودها لمكتب الخبراء لعدد من الخبراء من التخصصات المختلفة حسب مكونات التركة وأن يقوموا مباشرة بالمأمورية فى وقت واحد لتقويم جميع عناصر التركة تقويما فعليا وقت إعداد التقرير تمهيدا لإجراء القسمة مع مراعاة رغبات المتقاسمين فى اختصاص أي منهم لعنصر من عناصر التركة يكون متوافقا مع مهنته مثلا أو أي اعتبار آخر يكون مقبولا من باقى المتقاسمين.

## وجوب تقدير الخبير لجميع عناصر التركة قبل القسمة

ويتعين فى هذه الحالة عدم قيام أي من السادة الخبراء بتقدير أحد عناصر التركة كثن أساسي للمزايدة وإنما يتعين تقدير كافة عناصر التركة تقديرا فعليا للأسباب الآتية:

1 - أن العبرة فى تقويم كافة عناصر التركة هو بالتقدير الفعلي وليس بتقدير ثمن أساسي حيث أن تقدير كل عنصر من عناصر التركة تقديرا فعليا يؤدي إلى تحديد نصيب كل شريك على الشئوع بطريقة عادلة وسليمة.

2 - بالإضافة لضرورة التقويم الفعلي أيضا عند اتفاق المتقاسمين على اختصاص أي منهم لبعض الأعيان المراد قسمتها وذلك فى حالة عدم اتفاقهم على قيمة هذه الأعيان لنفس السبب السابق .

ويتعين فى هذه الحالة أن يشترك الخبراء المنتدبون جميعا فى إعداد

## تقرير واحد بالقسمة:

- إن تعذر إجراء القسمة على أساس أصغر الأنصبة - أو فى حالة لو طلبت المحكمة مباشرة إجراء فرز وتجنيب - يتم فرز وتجنيب لحصص الشركاء ولا يكتفى فى هذه الحالة بمشروع فرز واحد وإنما يجب وضع مشروعين على الأقل لتقوم المحكمة باختيار أحد هذه المشاريع لإتمام قسمة المال الشائع .
- إذا تضمنت الدعوى طلبين أحدهما طلب تثبيت ملكية لحصه والثاني طلب فرز وتجنيب هذه الحصه - فيراعى أن يتم بحث الملكية فقط وترجأ القسمة لحين صدور حكم قطعي فى الملكية أولاً .
- وإذا دفع المدعى عليهم أو أحدهم بتملك الأعيان المراد قسمتها أو بعضها بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية - فلا تجرى القسمة حتى يفصل فى الملكية .
- فى جميع الأحوال وأيا كانت قيمة المال الشائع المراد قسمته تكون المحكمة المختصة هى المحكمة الجزئية .
- أن كان هناك قطعة أرض زراعية وهناك 6 شركاء أخذ كل منهم جزء من الأرض وقام بزراعته لم يعترض أحد منهم ثم قام أحدهم ببيع 1/6 الأرض وقام الآخرون بالبيع لشخص تلو الآخر نفهم من هذا أنهم اقتسموا المال الشائع قسمة فعلية وليست قانونية وهى أفضل أنواع القسمة ونص القانون على أنه الشركاء اقتسام المال الشائع بالطريقة التي يرونها ويجوز نقضي القسمة الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه قد لحقه فيها غبن يزيد عن الخمس

## الغبن في القسمة: هل يُقاس بمعيار مادي أم نفسي؟

### هل الغبن هنا معيار مادي أم نفسي ؟

الغبن المعروف في نظرية الاستغلال به شقين أحدهما مادي والآخر نفسي وهو يعني الطيش البين أو الهوى الجامح وهذا يعني عدم تعادل ناشئ عن استغلال المتعاقد للمتعاقد الآخر من ضعف نفسي بين .

والغبن يقصد به هنا العنصر المادي وليس النفسي على أن تكون العبرة بالتقدير بقيمة الشيء وقت القسمة وليس وقت الشراء فقد تتغير قيمة الشيء عن وقت الشراء ثم الاقتسام ثم وقت رفع الدعوى

الغبين - عدم التعادل المادي يجعل القسمة قابلة للإبطال ويجوز للشريك إجازة للعقد ولا تقبل النقص إذا قبل بناء على إرادته الحرة سواء تم ذلك صراحة أو ضمنا أما أن تحقق الغبن حق للشريك أن يرفع دعوى ويطلب التعويض

## القسمة القضائية: إجراءاتها وشروطها في قسمة المال الشائع

- إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلي من يريد الخروج من الشروع أن يكلف باقي الشركاء بالحضور أمام المحكمة الجزئية
- القسمة القضائية تتم في أحوال معينة كما لو لم يتم الاتفاق بين جميع الشركاء على القسمة الاتفاقية
- الشريك الذي لم يختصم في دعوى القسمة لا تعتبر حجة عليه
- تفصل المحكمة الجزئية ( محكمة القسمة ) في المنازعة المتعلقة بتقسيم الحصص وإذا وجدت منازعات هي ليست مختصة بها فلها أن يحتل الخصوم للمحكمة المختصة توقف دعوى القسمة إلا أن كانت قواعد الاختصاص القيمي تدخل هذا النزاع في اختصاص المحكمة الجزئية
- الأصل في القسمة - أن تتم عينا يختص كل شريك بجزء مفرز من المال الشائع وعلى المحكمة أن تقوم بإجراء القسمة العينية أن لم يوجد تلف من وراء تلك القسمة أما أن وجد تلف تتم القسمة بطريق المزاد أو بطريق التصفية

## القسمة العينية: تقسيم المال الشائع إلى حصص مفرزة

تتولاها المحكمة والأصل أن تتم بطريق القرعة وأن لم تتمكن المحكمة من أداؤها بالقرعة قامت بالقسمة بطريق التجنيب . طريق القرعة - تندب المحكمة خبير أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا إذا كان يقبل القسمة عينا دون أن يصيبه نقص كبير في قيمته

والمحكمة تتأكد من أن القسمة العينية لن تؤدي لانتقاص أو إلحاق نقص كبير بالنسبة الانتفاع إذا تأكدت المحكمة من ذلك تندب خبيرا أو أكثر للقيام بالقسمة العينية في حساب حصة كل شريك في المال الشائع

ويقوم الجزاء بقسمة المال الشائع على أساس أصغر نصيب فإذا لم تعين الحصص بطريق التجنيب كانت عن طريق الاقتراع وعلى المحكمة أن تبين ذلك في محضرها وتبين لكل شريك نصيبه المفرز القسمة بطريق القرعة هي أعدل الطرق في حصول كل شريك على نصيبه

## **القسمة بطريق التجنيب: تخصيص نصيب مفرز لكل شريك**

إذا استحال القسمة بالطريقة العينية فيقوم الخبير بتحديد نصيب كل شريك من الشركاء المتنازعين ( دعوى شهر وتجنيب )

المحكمة بعد الفصل من كل ما يثار من منازعات واعتراضات تحكم بإعطاء كل شريك نصيبه إذا تعذر أن يقتضي أحد الشركاء بكامل نصيبه عينا عوض بمعدل ما نقص من نصيبه ( معدل القسمة )

إذا كان من بين الشركاء غائب أو لم يتوافر فيه الأهلية وجب تصديق المحكمة على حكم القسمة بعد أن يصح نهائيا بعد أن يقرره القانون وقبل أن يصح الحكم نهائي يمكن الطعن فيه أمام المحكمة الابتدائية

## **القسمة بطريق التصفية: بيع المال الشائع وتوزيع الثمن**

أن لم تمكن القسمة عينا أو وجد نقص كبير في المال بيع هذا المال وتقتصر المزايدة على الشركاء إذا طلبوا ذلك بالإجماع

إذا اتضح للمحكمة المختصة أن قسمة المال عينا غير متصورة فلا مفر من بيع هذا المال بالمزاد العلني ذلك حسب الإجراءات الواردة في قانون المرافعات

الأصل أن الذي يدخل في مزاد التصفية أي شخص ولكن الشركاء قد تكون لهم مصلحة في أن يتفوقوا على اقتصار المزاد على الشركاء إذا تمت القسمة ورسى المزاد على أحد الشركاء فلا يلتزم هذا يلتزم هذا الشريك بتسجيل القسمة

وإنما التسجيل من غير الشركاء ضروري يسري في مواجهة الشركاء والغير ترتب على اعتبار القسمة الكاشفة للحق لا ناقلة له أنها تقتصر على الكشف عما يملكه الشريك في الشيء الشائع

ولا تنقل إليه حقا جديداً ويكون ذلك بأثر رجعي بمعنى أن الشريك

يعتبر مالكاً للجزء المفرز الذي آل إليه من وقت أن تملك في الشيوغ لا من وقت القسمة ولا يعتبر في مقابل ذلك قد تملك في أي وقت سوى النصيب الذي آل إليه ولم يملك أبداً شيئاً غيره في باقي أنصاء الشركاء

## وفى ذلك قضت محكمه النقض :

تقضى المادة 843 من القانون المدني باعتبار المتقاسم مالكاً للحصه التي آلت منذ أن تملك فى الشيوغ ذلك أن علة تقرير هذا الأثر الرجعى للقسمة هو حماية المتقاسم من الحقوق التي يرتبها غيره من الشركاء على المال الشائع أثناء قيام الشيوغ بحيث يخلص لكل متقاسم نصيبه الفرز الذي خص له في القسمة مطهراً من هذه الحقوق

و يجب قصر أعمال الأثر الرجعى للقسمة في هذ النطاق و استبعاده فى جميع الحالات التي لا يكون الأمر فيها متعلقاً بحماية المتقاسم من تصرفات شركائه الصادرة قبل القسمة .

و لما كان سند الطاعنة فى طلب الحكم لها بملكية الأطيان محل النزاع هو وضع اليد المدة الطويلة ، و هو يعد بذاته سبباً لكسب الملكية مستقلاً عن غيره من أسباب اكتسابها فلا وجه من بعد لإعمال حكم الأثر الرجعى للقسمة على واقعة الدعوى .

الطعن رقم 0706 لسنة 43 مكتب فني 30 صفحة رقم 468 جلسة  
1979-05-29

## الأثر الكاشف للقسمة: معناه وآثاره القانونية

يترتب على بالصفة الكاشفة للقسمة وما يصاحبها من أثر رجعى سقوط التصرفات الصادرة من الشركاء غير الشريك الذي وقع فى نصيبه جزء مفرز ، فهذا الجزء يخلص للشريك خالياً من أثر التصرفات التي صدرت من شركائه الآخرين أثناء الشيوغ

ويقع ذلك بحكم الأثر الكاشف للقسمة لأن الشريك يعتبر مالكاً لهذا الجزء منذ بدء الشيوغ لا من وقت القسمة ، أما تصرفات أحد الشركاء فى جزء مفرز من الشيء الشائع فتعتبر صحيحة ونافذة بالنسبة إليه إذا وقع الجزء محل التصرف فى نصيبه بنتيجة القسمة لأنه يعتبر

مالكاً لهذا الجزء منذ البداية

مقتضى عدم حصول قسمة نهائية أو فعلية فالأعيان التي كانت موقوفة و من ثم بينها العقار موضوع التصرف هو استمرار حالة الشيوع بين الشركاء و اعتبار البائعين إلى الطاعن ما زالوا مالكين لأنصبتهم على الشيوع في هذا العقار

و إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر و قرر أن هؤلاء البائعين لا يملكون القدر الذي تصرفوا فيه بالبيع إلى الطاعن لاختصاص باقي الشركاء بالعقار موضوع التصرف بموجب قسمة النظر التي أصبحت قسمة فعلية و رتب على ذلك قضاءه برفض دعوى الطاعن بصحة و نفاذ عقد البيع الصادر له ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

الطعن رقم 0293 لسنة 36 مكتب فني 22 صفحة رقم 132 بتاريخ  
1971-01-26

## أسئلة شائعة حول القسمة في المال الشائع

**هل سكوت الورثة سنوات يعني موافقتهم على التقسيم؟**

قد يُعد قرينة على الرضا إذا ثبت العلم وغياب الاعتراض وسلوك متكرر يدل على الاختصاص الفعلي.

**هل عداد كهرباء باسم وريث يثبت أن الشقة حصته؟**

هو قرينة مفيدة، لكنه لا يحسم وحده؛ يقوى مع باقي الأدلة مثل الاستغلال المستمر وحدود الاختصاص والعقود.

**هل يجوز لأحد الورثة أن يمنع القسمة؟**

الأصل أن الخروج من الشيوع حق، لكن وجود نزاع جدي في الملكية قد يغيّر المسار الإجرائي ويؤثر على طلب القسمة.

## ما الفرق بين التخارج والقسمة بين الإخوة؟

التخارج صلح يخرج به وارث مقابل مقابل معلوم؛ أما القسمة فهي توزيع أعيان وحصص بين الجميع وفق ما يتفقون عليه أو يحكم به القضاء.

## ما أول خطوة قبل رفع دعوى؟

حصر الشركاء والأنصبة وتجهيز ملف أدلة وحدود واضحة، ثم اختيار المسار الأنسب تسوية وقسمة وملكية.

## هل يمكن أن يؤدي النزاع إلى دعوى صحة ونفاذ؟

نعم إذا كان هناك بيع عقاري وتسجيل متعذر إداريًا وتحتاج حكمًا قابلاً للتسجيل وفق شروط الدعوى.

## خاتمة المقال

**الخلاصة العملية:** لا تُحسم القسمة الضمنية بكلمة واحدة أو مستند واحد، بل بملف أدلة يوضح الاستقلال في اليد، وتوازي التصرفات، وغياب الاعتراض. إذا كنت على وشك بيع حصة، أو بدأت منازعة بين الورثة، فالتقييم القانوني المبكر غالبًا يوفر وقتًا وتكلفة كبيرة.

## تقييم قانوني مبدئي سريع

يمكنك التواصل مع مكتب عبدالعزيز حسين عمار للحصول على تقييم أولي لمسار قضيتك (قسمة/فرز وتجنيب/ملكية/صحة ونفاذ) بناءً على مستنداتك ووقائعك.



استشر الأستاذ عبدالعزیز عمار المحامي بالنقض بشأن القسمة الفعلية الضمنية | محامي نقض مدني بالزقازيق - عبدالعزیز حسین عمار (خبرة +28 عاما)

▪ [واتساب الآن](#)

▪ اتصال: 01285743047

▪ [صفحة الخدمة \(الزقازيق\)](#)

تنبيه قانوني: هذا المحتوى للتوعية العامة ولا يغني عن استشارة قانونية متخصصة وفق ظروف كل حالة وملفاتها.