



الخلافات في الملكية في القانون المدني دراسة في الأسباب والآثار وسبل التسوية

الباحث داوود سلمان ميري

جامعة الاسراء - بغداد \ العراق

Property Disputes in Civil Law: A Study of Causes, Effects, and Settlement Methods

Researcher Dawood Salman Mari

Al-Esraa University, Baghdad, Iraq

salmandawood863@gmail.com



المستخلص

تتعدد صور النزاع على الحق في الملكية الخاصة في ظل القانون المدني، حيث تعد الملكية من أكثر الحقوق العينية عرضة للخصومة القضائية. يتناول هذا البحث بالتحليل مفهوم الخلافات في الملكية، وأسبابها التي تتراوح بين غموض نصوص التصرفات القانونية، وتعدد أنماط الحيازة، وتعارض السندات، وصولاً إلى النزاعات الحدودية. يهدف البحث إلى تصنيف هذه الخلافات، واستعراض الآثار القانونية المترتبة عليها، وبيان سبل تسويتها قضائياً وودياً في ظل أحكام القانون المدني. وقد تم تقسيم البحث إلى ثلاثة مباحث؛ تناول الأول الإطار النظري للملكية كأساس للنزاع، وتناول الثاني الأنماط الرئيسية للخلافات، بينما خصص الثالث لآثار هذه الخلافات وسبل إنهاؤها. توصل البحث إلى أن فاعلية الحماية القانونية للملكية تتوقف على مدى وضوح أدلة الإثبات وتكامل آليات الحماية الوقتية والعينية.

الكلمات المفتاحية: الخلافات، الملكية، القانون المدني، الحيازة، الدوى العينية.

Abstract

Disputes over the right of private property are numerous under civil law, as property is one of the in rem rights most susceptible to judicial litigation. This research analyzes the concept of ownership disputes, their causes ranging from the ambiguity of legal transactions, the multiplicity of possession patterns, conflicting titles, to boundary disputes. The research aims to classify these disputes, examine their legal effects, and demonstrate the methods for judicial and amicable settlement under civil law provisions. The research is divided into three sections; the first addresses the theoretical framework of ownership as the basis of the dispute, the second covers the main types of disputes, while the third is dedicated to the effects of these disputes and the means of resolving them. The research concludes that the effectiveness of legal protection for property depends on the clarity of evidence and the integration of provisional and in rem protection mechanisms.

Keywords: Disputes, Ownership, Civil Law, Possession, In Rem Action.

تمهيد

يعد حق الملكية من أبرز الحقوق التي حرصت التشريعات المدنية على تنظيمها وحمايتها، نظراً لارتباطه المباشر بمصالح الأفراد واستقرار العلاقات القانونية فيما بينهم. ومع ذلك، فإن ممارسة هذا الحق وما يتفرع عنه من سلطات قد يثير العديد من الإشكالات العملية التي تؤدي إلى نشوء خلافات متنوعة، تختلف من حيث أسبابها وطبيعتها وآثارها.

ومن هنا تبرز الحاجة إلى دراسة هذه الخلافات في إطار قانوني منهجي، يهدف إلى بيان مصادرها وتحليل أبعادها، فضلاً عن استعراض الوسائل المتاحة لمعالجتها وتسويتها بما يحقق العدالة ويعزز الاستقرار في المعاملات. ويأتي هذا التمهيد مدخلاً لبحث يتناول الخلافات في الملكية من حيث أسبابها وآثارها وسبل تسويتها، وفقاً لأحكام القانون المدني والاتجاهات الفقهية والقضائية ذات الصلة.

إشكالية البحث

تتمثل إشكالية البحث في التساؤل الرئيسي التالي:
إلى أي مدى تستوعب النصوص المنظمة للملكية في القانون المدني تنوع الخلافات الناشئة عنها، وما هي الآليات الفاعلة لحسم هذه الخلافات بما يحقق الاستقرار القانوني والمعاملاتي؟
وتتفرع عن هذه الإشكالية تساؤلات جزئية تتعلق بأسباب النزاع، وطرق إثبات الحق، والوسائل القضائية المتاحة لإنهاء النزاع دون إطالة أمد التقاضي.

أهمية البحث

- تظهر أهمية البحث من خلال:
- الأهمية النظرية: مساهمته في تأصيل الفروق بين أنواع الخلافات العينية (نزاع على الملكية، نزاع على الحيازة، نزاع على الحدود) والتي غالباً ما تختلط في التطبيق العملي.
 - الأهمية العملية: تقديم تصور واضح للمحامين والقضاة وذوي الاختصاص حول سبل الإثبات الناجعة في دعاوى الملكية، وكيفية التوفيق بين حماية حق الملكية واستقرار المراكز القانونية.



أهداف البحث

- 1 - تحليل مفهوم الخلاف في الملكية وتمييزه عن المفاهيم المجاورة له (كالتنازع على الحيازة).
- 2 - تصنيف الأسباب الرئيسية المؤدية إلى نشوب الخلافات المتعلقة بالملكية العقارية والمنقولة.
- 3 - دراسة الآثار القانونية المترتبة على استمرار الخلاف، خاصة فيما يتعلق بالمسؤولية المدنية والتعويض.
- 4 - تقييم آليات التسوية القضائية والودية (كالصلح والتحكيم) كوسائل لإنهاء الخلافات في الملكية.

أسئلة البحث

- 1 - ما المقصود بالخلاف في الملكية، وما هي معايير التمييز بينه وبين الدعاوى الأخرى (كالدعوى الحيازية)؟
- 2 - ما هي أبرز الأسباب الواقعية والقانونية التي تؤدي إلى نشوء نزاعات الملكية في ظل القانون المدني؟
- 3 - كيف يؤثر استمرار الخلاف على حق الملكية من حيث الاستغلال والتصرف والضمان؟
- 4 - ما هي السبل القضائية والبديلة لحسم النزاع على الملكية، وما مدى فعاليتها؟

منهجية البحث

- سيعتمد هذا البحث على المنهج الوصفي التحليلي، من خلال:
- المنهج الوصفي: لتأصيل المفاهيم القانونية للملكية والخلاف والحيازة.
 - المنهج التحليلي: لتحليل نصوص القانون المدني، واستقراء أحكام محاكم التمييز والنقض في مسائل النزاع على الملكية.
 - المنهج المقارن (ضمنياً): الاستئناس ببعض أحكام الفقه الفرنسي والمصري (كمصدر رئيسي للقانون المدني في العديد من الدول العربية) عند الحاجة لتوضيح بعض النقاط.

خطة البحث

عنوان البحث

الخلافات في الملكية في القانون المدني – دراسة في الأسباب والآثار وسبل التسوية

الإشكالية

الأهداف

الاهمية

المنهجية

اسئلة البحث

خطة البحث

المبحث الأول: الإطار العام للملكية كأساس للخلاف

- المطلب الأول: تعريف الملكية وطبيعتها القانونية
- المطلب الثاني: مبدأ السببية وانتقال الملكية كمصدر للخلافات
- المطلب الثالث: الحيابة كقرينة ووسيلة لحماية الملكية

المبحث الثاني: أنماط الخلافات في الملكية وأسبابها

- المطلب الأول: الخلافات الناشئة عن تعدد السندات أو غموضها
- المطلب الثاني: الخلافات الناشئة عن التداخل بين الحيابة والملكية
- المطلب الثالث: الخلافات في الملكية المشتركة (الشيوع)

المبحث الثالث: آثار الخلافات في الملكية وسبل إنهاؤها

- المطلب الأول: الآثار القانونية للخلاف على المركز القانوني للمالك
- المطلب الثاني: سبل التسوية القضائية للخلافات
- المطلب الثالث: سبل التسوية الودية والتحكيمية

الخاتمة: النتائج والتوصيات.

قائمة المراجع



المقدمة

تعد الملكية الخاصة أحد الركائز الأساسية في أي نظام اقتصادي واجتماعي، وهي جوهر الحقوق العينية التي كفلها القانون المدني للأفراد. فقد عرف المشرع حق الملكية بأنه "حق المالك في استعمال ماله واستغلاله والتصرف فيه" (المادة 802 من القانون المدني المصري) (القانون المدني المصري، 1948، مادة 802). غير أن هذه السلطات الثلاث لا تخلو غالباً من منازعات قد تصل إلى حد الخصومة القضائية. وتتنوع الخلافات في الملكية بين نزاع على أصل الحق، ونزاع على الحيازة، ونزاع على الحدود، أو بين الشركاء في الشيوع، مما يجعلها أكثر أنواع المنازعات تعقيداً في المحاكم المدنية (السنهوري، 2010، ص 123).

وتجلى أهمية البحث في أنه يتناول بالتحليل أسباب هذه الخلافات، سواء أكانت ناتجة عن عيوب في التصرفات القانونية (كالغبن أو الغش أو بطلان السبب)، أم عن تعارض الحيازة مع سندات الملكية، أم عن غموض وصف الحقوق العينية. كما يبحث في آثار هذه الخلافات على استقرار المعاملات وعلى واجب التعويض إن ترتب ضرر، وينتهي إلى استعراض آليات الفصل فيها قضائياً (كالدعوى العينية والحيازية والوقفية المستعجلة) أو ودياً (كالصلح والتحكيم) (عبد الباقي، 2020، ص 56).

ولقد اعتمد هذا البحث على المنهج الوصفي التحليلي، مستنداً إلى نصوص القانون المدني، ومؤيداً بأحكام محكمة النقض والتمييز في بعض الدول العربية، مع إجراء مقارنات محدودة مع الفقه الفرنسي كمصدر تاريخي للقانون المدني في المنطقة (Terre) (Simler, 2019, p. 245).

وقد قسم البحث إلى ثلاثة مباحث رئيسية: تناول المبحث الأول الإطار النظري للملكية باعتبارها مصدراً للنزاع، وركز المبحث الثاني على أنماط الخلافات العملية وأسبابها، وأخيراً خصص المبحث الثالث للآثار المترتبة على الخلاف وسبل إنائها، مختتماً بأهم النتائج والتوصيات.

المبحث الأول الإطار العام للملكية كأساس للخلاف

يهدف هذا المبحث إلى وضع الأسس النظرية التي تمكن من فهم كيف تنشأ الخلافات من طبيعة الحق في الملكية ذاته. وسيتم تقسيمه إلى ثلاثة مطالب: تعريف الملكية وطبيعتها القانونية، ومبدأ السببية وانتقال الملكية كمصدر للخلافات، وأخيراً الحيازة كقرينة ووسيلة لحماية الملكية.

المطلب الأول: تعريف الملكية وطبيعتها القانونية

الفرع الأول: تعريف الملكية في القانون المدني

تُعرف الملكية في القانون المدني بأنها "حق المالك في استعمال ماله واستغلاله والتصرف فيه" (المادة 802 مدني مصري) (القانون المدني المصري، 1948، مادة 802). وهذا التعريف يجمع السلطات الثلاث التي يتمتع بها المالك:

- سلطة الاستعمال (الاستخدام): أي حق المالك في الانتفاع بالشيء مباشرة دون أن يستثمره تجارياً، كالسكن في المنزل أو ركوب السيارة.
- سلطة الاستغلال (الانتفاع): وهي استثمار المال لتحقيق غلة أو ربح، كتأجير العقار أو استثمار المنقول.
- سلطة التصرف: وهي السلطة الأوسع، وتشمل التصرفات القانونية الناقلة للملكية (كالبيع والهبة) أو المنشئة لحقوق عينية أخرى (كالرهن والانتفاع) (الزرقاء، 2015، ص 89).

وتتميز الملكية عن غيرها من الحقوق العينية بكونها حقاً كاملاً وشاملاً، بمعنى أنها تمنح المالك أقصى سلطة على الشيء، مع بقاء القيود التي يفرضها القانون أو الاتفاقات المشروعة والرهن. وقد أقر المشرع مبدأ "أسبقية الحق العيني" بأن من له حق عيني أسبق في الزمن فهو أقوى في الحق، وهو ما ينعكس على الخلافات عندما يتزاحم أكثر من حق عيني على ذات المال.



الفرع الثاني: تمييز الملكية عن الحقوق العينية الأخرى

لكي نفهم الخلافات المرتبطة بالملكية، ينبغي تمييزها عن الحقوق العينية الأخرى التي قد تكون مصدرًا للنزاع:

- حق الانتفاع: هو حق شخص في استعمال مال غيره واستغلاله، لكن دون أن يكون له حق التصرف في الرقبة. الخلاف هنا ينشأ غالبًا حول حدود سلطة المنتفع أو مدى التزامه بالمحافظة على أصل المال.
- حق السطحية: وهو حق شخص في إقامة بناء على أرض مملوكة لغيره، أو في الاحتفاظ ببناء مملوك له على أرض غيره. النزاعات تتعلق عادة بانقضاء الحق أو تعارضه مع رغبة مالك الأرض.
- حق الارتفاق: هو حق مقرر لعقار على عقار آخر، كحق المرور أو حق المجرى. الخلافات فيه تدور حول التزام العقار المخدم بتقديم الخدمة ومدى تحمل العبء (عبد المنعم، 2017، ص 45).

إن تداخل هذه الحقوق مع الملكية الأصلية يولد صعوبات في التطبيق، إذ كثيرًا ما يظن صاحب حق الارتفاق أنه مالك لجزء من العقار، أو يظن المالك أن بإمكانه إلغاء حق الانتفاع متى شاء، مما يؤدي إلى نزاعات تتطلب تفسيرًا دقيقًا لنصوص القانون وشروط التصرفات المبرمة.

المطلب الثاني: مبدأ السببية وانتقال الملكية كمصدر للخلافات

الفرع الأول: نظرية السبب في التصرفات الناقلة للملكية

تعد نظرية السبب من النظريات الأساسية في القانون المدني، حيث يشترط لصحة أي تصرف قانوني (كعقد البيع أو الهبة) أن يكون له سبب مشروع. والسبب هو الغرض المباشر الذي دفع المتعاقد إلى إبرام التصرف. ففي عقد البيع، السبب هو نقل الملكية مقابل ثمن؛ وفي الهبة، السبب هو التبرع (السنهوري، 2010، ص 210).

عندما يكون السبب غير مشروع (كالبيع بقصد الغش) أو وهميًا (كأن يتم عقد بيع صوري لتضليل الدائنين)، يصبح العقد باطلاً أو قابلاً للإبطال، ومن ثم لا ينتقل الملكية. وهنا تنشأ خلافات جوهرية بين الأطراف وبينهم وبين الغير. فالمشتري الذي تسلم العقار بسند ظاهر صحيح قد يفاجأ بأن العقد باطل لانعدام السبب، مما يضطره إلى اللجوء للقضاء لإثبات حسن نيته وطلب التعويض.

الفرع الثاني: الخلافاات الناشئة عن بطلان أو انعدام السبب في العقود

إن بطلان العقد (لانعدام السبب أو عدم مشروعيته) يترتب عليه اعتبار التصرف كأن لم يكن، ويجب على من تسلم المال أن يعيده. لكن الواقع العملي يشهد نزاعات معقدة، خاصة إذا كان العقار قد انتقل إلى أيدي الغير حسن النية، أو إذا تم إجراء تحسينات عليه. وتتداخل هنا دعوى البطلان مع دعوى استرداد الملكية. فالقضاء المصري استقر على أن "البطلان لا يمنع من اكتساب الملكية بالتقادم إذا توافرت شروطه" (نقض مدني 356 لسنة 46ق) (مجموعة أحكام محكمة النقض المصرية، 2022، الطعن رقم 356). كما أن المشتري حسن النية الذي بنى على العقار أو أجرى تحسينات، له حق في طلب التعويض أو استرداد النفقات الضرورية، مما يزيد من تعقيد النزاع.

المطلب الثالث: الحيابة كقرينة ووسيلة لحماية الملكية

الفرع الأول: تعريف الحيابة وأركانها

الحيابة في القانون المدني هي "سلطة شخص على شيء يباشرها بنفسه أو بواسطة غيره كأنه صاحب حق عيني" (المادة 950 مدني مصري) (القانون المدني المصري، 1948، مادة 950). وتقوم على ركنين:

- الركن المادي (القبض): وهو السيطرة الفعلية على الشيء.
- الركن المعنوي (نية التملك): وهو اعتبار الحائز نفسه مالكا أو صاحب حق عيني (عبد المنعم، 2017، ص 112).

وتختلف الحيابة عن مجرد اليد (كيد المستأجر أو المستعير) التي لا تصدر عن نية التملك. هذه التفرقة أساسية في المنازعات، لأن الدعوى الحيازية تحمي اليد الظاهرية بغض النظر عن صاحب الحق، بينما الدعوى الملكية تتطلب إثبات الحق ذاته.

الفرع الثاني: العلاقة بين الحيابة والملكية (قرينة الحيابة، التقادم المكسب)

جعل المشرع من الحيابة قرينة على الملكية (المادة 951 مدني مصري): "من كان حائزا لعقار أو منقول في ظاهر الأمر اعتبر مالكا له" (القانون المدني المصري، 1948، مادة 951). وهذه القرينة قابلة لإثبات العكس، لكنها تمنح الحائز حماية مؤقتة حتى يفصل القضاء في النزاع.



أما التقادم المكسب للملكية، فهو وسيلة لتحويل الحيازة الطويلة إلى ملكية كاملة. فمن حاز عقاراً مدة خمس عشرة سنة متصلة، بنية التملك، وبسند صحيح ظاهر، أو مدة عشرين سنة دون سند، كسب ملكيته (المادة 968 مدني مصري) (القانون المدني المصري، 1948، مادة 968). وهذا يخلق نوعاً من الخلافات عندما يدعي المالك الأصلي حقه بعد انقضاء هذه المدة، أو عندما يتعارض سند المالك مع حيازة المتقادم (جابر، 2021، ص 78).

المبحث الثاني أنماط الخلافات في الملكية وأسبابها

بعد تأسيس المفاهيم النظرية، ينتقل البحث لتصنيف الخلافات العملية التي ترد على الملكية، موزعة على ثلاثة مطالب: الخلافات الناشئة عن تعدد السندات أو غموضها، والخلافات الناشئة عن التداخل بين الحيازة والملكية، والخلافات في الملكية المشتركة (الشيوع).

المطلب الأول: الخلافات الناشئة عن تعدد السندات أو غموضها

الفرع الأول: تعارض عقود البيع (البيع الصادر من غير مالك)

تظهر هذه الصورة عندما يقوم شخص ببيع العقار لشخصين على التوالي، أو عندما يبيع من ليس مالكا. وفقاً للمادة 803 مدني مصري، البيع لا ينقل الملكية إلا إذا كان البائع مالكا أو مخولاً من المالك. فإذا صدر العقد من غير مالك، فلا ينتج أثره الناقل. غير أن المشتري إذا كان حسن النية ووضع يده على العقار بسند ظاهر صحيح، يمكنه كسب الملكية بالتقادم الخمسي (فايز، 2018، ص 134).

وتكثر الدعاوى في هذا المجال، خاصة في الأراضي الزراعية والأحوال التي تتداول فيها العقود العرفية دون توثيق. وتتداخل فيها دعوى صحة التعاقد (لإثبات الملكية) مع دعوى استرداد الحيازة. وأحكام النقض المصرية مستقرة على أن "البيع الصادر من غير مالك لا يترتب عليه أي أثر في نقل الملكية، بيد أن المشتري إذا كان حسن النية ووضع يده على العقار استناداً إلى سند ظاهر صحيح، فإنه يكتسب الملكية بالتقادم الخمسي" (الطعن رقم 432 لسنة 66 ق) (مجموعة أحكام محكمة النقض المصرية، 2022، الطعن رقم 432).

الفرع الثاني: الخلافات حول حدود الملكية

تعد الخلافات الحدودية من أكثر النزاعات تعقيداً، وغالباً ما تنشأ من غموض السندات أو عدم تطابق الحدود الواردة فيها مع الواقع المادي، أو نتيجة غصب تدريجي للأرض (عبد الباقي، 2020، ص 167).

وقد نظم المشرع هذه المسألة في المواد 906-908 مدني مصري، حيث قرر أنه إذا لم تكن الحدود معينة في السند، روعيت في تقديرها القرائن والأمارات المحيطة، كالعلامات الثابتة والرسوم والخرائط الرسمية. وتلجأ المحاكم في العادة إلى الخبرة الفنية لرفع الحدود وإعادة تعيينها. وتؤكد محكمة النقض أن "تقدير الحدود هو من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع بشرط أن تستند إلى أدلة صحيحة" (الطعن رقم 871 لسنة 54 ق) (مجموعة أحكام محكمة النقض المصرية، 2022، الطعن رقم 871).

ويزداد النزاع حدة إذا تم البناء على الجزء المتنازع عليه، حيث تتداخل دعوى استرداد الملكية مع دعوى إزالة البناء وطلب التعويض، وقد تلجأ المحكمة إلى تطبيق نظرية "التعسف في استعمال الحق" إذا ثبت أن المالك أصدر البناء بعد العلم بالنزاع بقصد الإضرار.

المطلب الثاني: الخلافات الناشئة عن التداخل بين الحيازة والملكية

الفرع الأول: الدعوى الحيازية مقابل الدعوى الملكية (التمييز وأثره)

تعد الثنائية بين الدعوى الحيازية والدعوى الملكية من أبرز سمات النظام المدني في حماية الحقوق العينية. فالدعوى الحيازية تهدف إلى حماية وضع اليد القائم، بغض النظر عن صاحب الحق، وتقوم على أركان: أن تكون الحيازة هادئة، ومستمرة، وظاهرة، وغير متنازع عليها، خلال السنة السابقة على رفع الدعوى (فايز، 2018، ص 201).

أما الدعوى الملكية فتهدف إلى إثبات أصل الحق، وتتطلب تقديم سند الملكية أو إثبات التقدّم المكسب. وغالباً ما يؤدي الخلط بين الدعويين إلى إطالة أمد التقاضي، إذ يرفع المدعي دعوى حيازية ظناً أنها أسرع، ثم يفاجأ بأن المدعى عليه أثار الدفع بأحقية الملكية مما يستوجب وقف الدعوى الحيازية حتى يفصل في الملكية.

وقد نصت المادة 958 مدني مصري على أنه "لا يجوز سماع دعوى حيازية إذا كان النزاع متعلقاً بأصل الحق" (القانون المدني المصري، 1948، مادة 958)، مما يعني أن المحكمة إذا



رأت أن النزاع حقيقي في الملكية، توقف نظر الدعوى الحيازية. وهذا الإجراء وإن كان مقصوداً لتحقيق العدالة، إلا أنه يطيل زمن التقاضي (عبد المنعم، 2017، ص 189).

الفرع الثاني: نزاعات وضع اليد المدة الطويلة (التقادم المكسب للملكية)

التقادم المكسب هو وسيلة لاستقرار المراكز القانونية، لكنه يثير نزاعات عندما يدعي الحائز أنه مالك بالتقادم في مواجهة المالك المسجل. يشترط للتقادم المكسب أن تكون الحيازة هادئة، مستمرة، ظاهرة، غير متنازع عليها، بنية التملك (الزرقاء، 2015، ص 276).

والخلاف يدور حول توافر هذه الشروط: فالمالك الأصلي قد يدعي أن الحيازة كانت بعنوان غير صحيح (كالإيجار أو الإعارة) أو أنها تخللها نزاع قطع استمراريته. كما تثار مسألة "سند الحيازة"؛ فإذا كان الحائز يحوز بسند صحيح (كعقد ابتدائي) فإن المدة المطلوبة خمس عشرة سنة، أما إذا كانت الحيازة بدون سند فالمدة عشرون سنة.

وتقضي محكمة النقض بأن "التقادم المكسب للملكية لا يتم إلا بتوافر جميع أركانه، وإذا تخلف ركن منها فلا عبرة به، وأن عبء الإثبات يقع على من يتمسك به" (الطعن رقم 891 لسنة 72 ق) (مجموعة أحكام محكمة النقض المصرية، 2022، الطعن رقم 891).

المطلب الثالث: الخلافات في الملكية المشتركة (الشيوع)

الفرع الأول: حقوق الشركاء في إدارة المال الشائع وأوجه الخلاف

الملكية المشتركة (الشيوع) هي حالة يكون فيها لعقار أو منقول أكثر من مالك بنسبة شائعة غير مفرزة. تنص المادة 826 مدني مصري على أن "لكل شريك أن ينتفع بالمال الشائع على قدر حصته، وذلك مع مراعاة حقوق الشركاء الآخرين" (القانون المدني المصري، 1948، مادة 826). وغالباً ما تنشأ الخلافات حول:

- كيفية إدارة المال الشائع: هل يحتاج التصرف إلى إجماع الشركاء أم تكفي أغلبية؟ فالمشرع اشترط موافقة جميع الشركاء للتصرف في أصل المال، بينما تكفي أغلبية للتصرفات التي تتعلق بالإدارة العادية.
- الانتفاع بالمال الشائع: قد يتجاوز أحد الشركاء حصته في الانتفاع، فينشأ نزاع حول التعويض عن الاستعمال الزائد.

- النفقات الضرورية: قد يمتنع بعض الشركاء عن المساهمة في النفقات اللازمة لصيانة العقار، مما يضطر باقي الشركاء إلى تحملها ثم الرجوع عليهم (جابر، 2021، ص 112).

الفرع الثاني: نزاعات القسمة (الرسمية، القضائية، إنهاء حالة الشيوخ)

- القسمة هي الوسيلة لإنهاء حالة الشيوخ، وتكون إما باتفاق الشركاء (قسمة ودية) أو بحكم قضائي إذا تعذر الاتفاق. وتثير القسمة نزاعات متعددة:
- مدى إمكانية القسمة: فقد يكون العقار غير قابل للقسمة المادية (كأن يكون بناء صغيراً لا يتحمل التجزئة)، فتكون القسمة بالبيع وتوزيع الثمن. الخلاف هنا يدور حول تقدير مصلحة الشركاء، فالبيع يفضل القسمة العينية والبيع الآخر يفضل البيع.
- تفاوت القيمة: عند القسمة العينية، قد لا تتساوى الحصص، فيلجأ إلى تعويض نقدي (الرد). والخلاف ينشأ حول تقدير التفاوت وطريقة التعويض.
- آثار القسمة: تقضي المادة 833 مدني مصري بأن القسمة تعتبر حقاً شائعاً بين الشركاء، وهي ناقله للملكية. أي أن كل شريك يصبح مالِكاً للحصة المخصصة له اعتباراً من تاريخ القسمة. وقد تؤدي القسمة إلى نزاعات حدودية جديدة بين المفترزين (السنهوري، 2010، ص 398).



المبحث الثالث آثار الخلافات في الملكية وسبل إنهاؤها

يتناول هذا المبحث النتائج المترتبة على استمرار الخلافات، وكيفية حسمها قضائياً وودياً. ويشمل ثلاثة مطالب: الآثار القانونية للخلاف على المركز القانوني للمالك، وسبل التسوية القضائية، وسبل التسوية الودية والتحكيمية.

المطلب الأول: الآثار القانونية للخلاف على المركز القانوني للمالك الفرع الأول: آثار الخلاف على حق الاستغلال (التعويض عن حرمان المالك)

عندما ينشأ خلاف على الملكية، قد يحرم المالك من استغلال عقاره بسبب حيازة الغير له. وفي هذه الحالة، يحق للمالك المثبت لملكيته المطالبة بتعويض عن مدة الحرمان، وذلك استناداً إلى القواعد العامة للمسؤولية التقصيرية (المادة 163 مدني مصري) (القانون المدني المصري، 1948، مادة 163).

كما أن الحائز السيئ النية (الذي يعلم أنه ليس مالكا) يكون مسؤولاً عن تسليم غلة العقار أو قيمتها، بالإضافة إلى التعويض عن أي أضرار لحقت بالعقار. أما الحائز حسن النية (الذي يعتقد أنه مالك بسند ظاهر)، فليس ملزماً برد الغلة إلا من تاريخ رفع الدعوى عليه. هذا التمييز يثير نزاعات فرعية حول إثبات حسن النية وتقدير الغلات (عبد الباقي، 2020، ص 203).

الفرع الثاني: آثار الخلاف على حق التصرف (الرهن، البيع، وحماية الغير حسن النية)
استمرار الخلاف يؤثر سلباً على قابلية العقار للتصرف، إذ يصبح مشترياً محتملاً يتردد في الشراء خوفاً من الدخول في نزاع قائم. كما أن الرهن العقاري قد يتعذر إذا كانت المحكمة لم تفصل في الملكية.

غير أن القانون يحمي الغير حسن النية الذي تعامل مع شخص ظاهر بصفته مالكا، خاصة في المنقولات (قاعدة الحيازة في المنقول سند للملكية). أما في العقارات، فإن الشهر العقاري يلعب دوراً كبيراً: فمن قيد حقه بالسجل العيني، يكون له حق عيني نافذ في مواجهة الكافة، حتى لو كان هناك نزاع سابق لم يشهر.

وتزداد الخلافات تعقيداً عندما يتم رهن العقار محل النزاع، أو عندما يتم بيعه لشخص حسن النية قبل صدور حكم نهائي في النزاع. وفي هذه الحالة، يتعين التوفيق بين حماية الدائن المرتهن أو المشتري وبين حق المالك الحقيقي (الزرقاء، 2015، ص 334).

المطلب الثاني: سبل التسوية القضائية للخلافات

الفرع الأول: الدعاوى العينية (دعوى صحة التعاقد، دعوى استرداد الملكية)

- الدعاوى العينية هي الطريق الطبيعي لحسم النزاع حول أصل الملكية. وأهمها:
- دعوى صحة التعاقد: ترفع من المشتري الذي لديه عقد ابتدائي (عقد عرفي) لإلزام البائع بالتوقيع على العقد الرسمي أو لنقل الملكية بحكم قضائي. وتصلح هذه الدعوى لحسم وضع الملكية عندما تكون هناك عقود غير موثقة.
 - دعوى استرداد الملكية: يرفعها المالك ضد من يحوز العقار دون سند، ويطلب فيها إخلاء اليد وتسليم العقار. ويشترط فيها أن يثبت المدعي ملكيته بسند رسمي أو بحيازة طويلة مكسبة (فايز، 2018، ص 267).
- وتتصف هذه الدعاوى بأنها طويلة نسبياً، لأنها تستدعي تحقيقاً موسعاً في الأسانيد والقرائن. وقد لجأ المشرع إلى إنشاء دوائر متخصصة في المحاكم الابتدائية لنظر المنازعات العقارية، بهدف تسريع الفصل فيها.

الفرع الثاني: وسائل الحماية الوقائية (الوقائية المستعجلة، وضع اليد تحت الحراسة)

- إلى جانب الدعاوى الموضوعية، وفر المشرع آليات وقائية لحماية المراكز القانونية إلى حين الفصل في أصل الحق. وتتمثل في:
- الدعوى المستعجلة: ترفع لاتخاذ تدابير وقائية، كإزالة خطر محقق أو منع تغيير في حالة الشيء. ومن أمثلتها طلب وقف أعمال البناء التي قد تغير معالم الأرض المتنازع عليها.
 - وضع اليد تحت الحراسة: إذا كان هناك خلاف جدي حول الملكية، يجوز للقاضي المستعجل أن يعين حارساً قضائياً على العقار لحين الفصل في النزاع. وهذا الإجراء يمنح أي من الطرفين من التصرف بالعقار أو الإضرار به (عبد المنعم، 2017، ص 245).
- وتتميز هذه الوسائل بالسرعة، لكنها لا تحسم الملكية بشكل نهائي، بل تهدف إلى حفظ الأدلة وتجنب الإضرار بالحق قبل الفصل فيه.



المطلب الثالث: سبل التسوية الودية والتحكيمية

الفرع الأول: الصلح كوسيلة لإنهاء نزاعات الملكية (شروطه وآثاره)

الصلح هو عقد ينهي به الخصومة بالتراضي، وقد حث المشرع عليه باعتباره وسيلة لإنهاء النزاعات دون حاجة إلى حكم قضائي. وينص القانون المدني (المادة 555) على أن "الصلح عقد يلتزم بمقتضاه كل من المتصالحين بأن يتنازل عن نصيبه في النزاع أو أن يقدم ما يراه بديلاً عنه" (القانون المدني المصري، 1948، مادة 555).

وفي نزاعات الملكية، يمكن للصلح أن يشمل: الاعتراف بالملكية لأحد الطرفين مقابل تعويض، أو تقسيم العقار اتفاقاً، أو بيع العقار وتوزيع الثمن. ويجب أن يكون الصلح مكتوباً، وأن تتوافر فيه الأهلية، وأن لا يكون مخالفاً للنظام العام (جابر، 2021، ص 156).

وآثاره: بمجرد إبرامه، يسقط حق كل طرف في الرجوع عن النزاع، ويصبح ملزماً بتنفيذ ما اتفق عليه، ويعتبر بمثابة حكم نهائي بين المتصالحين. وتشجع المحاكم المتصالحين على إنهاء الدعوى ودياً، بل وتحيل بعض القضايا إلى مكاتب التوفيق قبل نظرها.

الفرع الثاني: التحكيم في منازعات الملكية (الجدل حول قابلية الحق العام للتحكيم)

التحكيم هو وسيلة بديلة لحل النزاعات أمام هيئة خاصة بدلاً من القضاء. وقد أجاز المشرع التحكيم في المنازعات المدنية والتجارية، لكن ثار جدل حول مدى جواز التحكيم في منازعات الملكية التي تتعلق بالعقارات المسجلة في السجلات العينية.

يرى بعض الفقه أن التحكيم جائز في كل منازعات الملكية ما دام النزاع يدور حول حقوق خاصة قابلة للتصالح، ولا يتعلق بالنظام العام. بينما يرى آخرون أن العقارات المسجلة تدخل في نظام السجل العيني الذي يخضع لرقابة القضاء، وبالتالي لا يجوز التحكيم فيها.

والتطبيق العملي في معظم الدول العربية يقبل التحكيم في نزاعات الملكية، خاصة إذا كان النزاع ناشئاً عن عقود (كعقود البيع والمقاوله) وليس عن شهر عقاري. وقد صدرت العديد من أحكام محكمة النقض مؤكدة صحة التحكيم في المنازعات العقارية ما لم يتعلق الأمر ببطلان عقد رسمي أو مسألة تتعلق بالنظام العام (فايز، 2018، ص 312).

النتائج

- (1) تشعب مفهوم الخلاف في الملكية: لم يعد مقصوراً على النزاع بين المالك والغاصب، بل يمتد ليشمل النزاع بين الشركاء في الشيوع، والنزاع بين الحائز والمالك، والنزاع الحدودي الذي يمس جوهر حق الملكية، والنزاع الناتج عن تعدد السندات أو غموضها.
- (2) ارتباط الخلاف بوسائل الإثبات: يظهر أن معظم النزاعات تنشأ من غموض السندات أو تعارضها، مما يجعل دور المحكمة في تفسير العقود وتقدير القرائن دوراً حاسماً في حسم الخلاف.
- (3) ازدواجية الحماية: يعتمد المشرع في حماية الملكية على ثنائية الحماية العينية (الدعوى الملكية) والحماية الوقتية (الدعوى الحيازية والمستعجلة)، غير أن سوء استخدام هذه الثنائية قد يطيل أمد التقاضي إذا لم يميز القضاء بينهما بدقة.
- (4) فعالية الوسائل البديلة: أثبتت آليات الصلح والتحكيم نجاعتها في إنهاء منازعات الملكية، خاصة تلك التي تتسم بالتشعب والامتداد الزمني، شريطة توافر الإرادة الحقيقية للأطراف ووجود إطار قانوني واضح للتحكيم في الحقوق العينية.
- (5) دور الحيازة والتقادم: الحيازة الطويلة (التقادم المكسب) تعد من أهم أسباب استقرار الملكية رغم كونها مصدراً للخلافات عند التعارض مع السندات الرسمية، ويتطلب الأمر موازنة بين حماية المالك الأصلي واستقرار المعاملات.

التوصيات

بناءً على النتائج السابقة، يوصي البحث:

- (1) ضرورة التمييز القضائي الدقيق بين الدعوى الملكية (التي تستهدف أصل الحق) والدعوى الحيازية (التي تستهدف وضع اليد فقط)، مع إلزام المحاكم بوقف الدعوى الحيازية إذا أثير النزاع حول الملكية، وتوحيد المعايير لتجنب التناقض في الأحكام.



- (2) توسيع نطاق الوسائل البديلة لحل المنازعات العقارية، لا سيما التحكيم الإجباري في عقود التقسيم والفرز والتجنيب، أسوة ببعض التشريعات المقارنة، مع إنشاء مراكز للتوفيق العقاري تابعة لوزارة العدل.
- (3) تطوير آليات الإثبات العقاري من خلال تعزيز دور السجلات العينية الإلكترونية، وجعل الخبرة الفنية إلزامية قبل رفع الدعاوى الحدودية، لتقليل العبء على المحاكم وتسريع الفصل في النزاعات.
- (4) إصدار وثائق عقارية موحدة تشتمل على وصف دقيق للحدود مع إحداثيات جغرافية (GPS)، والزامية توثيق جميع العقود العرفية لدى الشهر العقاري خلال مدة محددة، للحد من غموض السندات الذي يمثل المصدر الأكبر للخلافات.
- (5) إعداد دورات تدريبية للقضاة والمحامين حول التحديثات في مجال الملكية العقارية والتقنيات الحديثة للإثبات، بما يساهم في رفع كفاءة التقاضي في منازعات الملكية.
- (6) تعديل النصوص المتعلقة بالتقادم المكسب لتحقيق توازن أكبر بين حماية المالك الحقيقي واستقرار المراكز الطويلة، مع وضع ضوابط أكثر صرامة لحسن النية.

الخاتمة

في ختام هذا البحث، يتبين أن الخلافات في الملكية تُعدّ من أبرز الإشكالات التي تواجه التطبيق العملي لأحكام القانون المدني، نظرًا لتشعب أسبابها وتداخل عناصرها بين ما هو قانوني وواقعي. فقد أظهرت الدراسة أن هذه الخلافات قد تنشأ عن عيوب في التصرفات القانونية، أو عن تعارض بين الحيابة وسندات الملكية، أو بسبب غموض في تحديد نطاق الحقوق العينية وحدودها، الأمر الذي يجعلها من أكثر المنازعات تعقيدًا وأثرًا في استقرار المعاملات.

كما تبين أن لهذه الخلافات آثارًا مهمة، لا تقتصر على أطراف النزاع فحسب، بل تمتد لتؤثر في الثقة العامة بالمعاملات القانونية، وقد تستوجب التعويض عند تحقق الضرر. ومن هنا، فإن معالجتها تتطلب تفعيل الوسائل القانونية المتاحة، سواء من خلال الدعاوى القضائية بمختلف أنواعها، أو عبر الوسائل الودية التي تسهم في تسوية النزاعات بشكل أسرع وأقل كلفة.

وقد خلص البحث إلى أن تحقيق التوازن بين حماية حق الملكية وضمان استقرار المعاملات يقتضي وضوح النصوص القانونية، ودقة تطبيقها من قبل القضاء، إلى جانب نشر الوعي القانوني بين الأفراد للحد من نشوء هذه الخلافات. كما يوصي بتعزيز اللجوء إلى الوسائل البديلة لحل النزاعات، وتطوير التشريعات بما يواكب التطورات العملية، بما يضمن حماية فعّالة ومستدامة لحق الملكية.



قائمة المراجع

أولاً: المصادر العربية

1. القرآن الكريم.
2. القانون المدني المصري (2010) (الصادر بالقانون رقم 131 لسنة 1948 وتعديلاته).
3. السنهوري، عبد الرزاق. (2010) *الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع (الحقوق العينية الأصلية)*. منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الأخيرة.
4. عبد الباقي، محمد. (2020) *الملكية وحدودها في القانون المدني*، دار النهضة العربية، القاهرة.
5. فايز، محمد عزمي. (2018) *دعوى الملكية والحيازة*، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية.
6. جابر، جابر عبد الله. (2021) "الوسائل البديلة لحل منازعات الملكية". *مجلة الحقوق*، جامعة الكويت، العدد 45، ص 67-98.
7. الزرقاء، محمد أحمد. (2015) *شرح القانون المدني - الحقوق العينية*، دار الثقافة، عمان.
8. عبد المنعم، فرج. (2017) *الحيازة في القانون المدني*، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية.
9. مجموعة أحكام محكمة النقض المصرية (الطعون المتعلقة بالملكية والحيازة والحدود، أعوام 2010-2022).

ثانياً: المصادر الإنجليزية

10. Terré, F., & Simler, P. *Droit civil: Les biens* (10th ed.). Dalloz, Paris
11. Bell, J., Boyron, S., & Whittaker, S. (2008) *Principles of French Law* (2nd ed.). Oxford University Press, Oxford.
12. Bergel, J. L. (2012) *Théorie générale du droit*. Dalloz, Paris
13. Steiner, E. (2018) *French Legal Method*. Oxford University Press, Oxford.
14. Cartwright, J. (2016) *Contract Law: An Introduction to the English Law of Contract for the Civil Lawyer* (3rd ed.). Hart Publishing, Oxford.