كلية الحقوق والعلوم السياسية — السنة الجامعية: 2025/2024

الإجابة النموذجية لامتحان السداسي الثاني في مقياس منازعات التعمير - لطلبة السنة الأولى ماستر - تخصص: القانون العام الاقتصادي-

تكون الإجابة النموذجية وفق الخطة التالية :

أولا: خصائص شهادة التقسيم وأهم ميزة أساسية لها مقارنة بباقي الشهادات ورخص التعمير الأخرى: (12ن)

- تعتبر شهادة التقسيم وثيقة إدارية تسلمها السلطات الإدارية، فهي كاشفة للحق وليست منشئة له،كونها لا تغير حقوق البناء المتعلقة بالعقار لأن العقار أساسا مبني، وهي سندا اسميا. (03ن)

- شهادة التقسيم تسلم لصاحب الحق في حالة تقسيم العقار المبني إلى قسمين أو عدة أقسام(انظر: المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لشروط تسليم رخص التعمير). (03ن)

- تخضع شهادة التقسيم **لإجراءات الشهر العقاري**، فتشهر في المحافظة العقارية، ولهذا **الإشهار أثر قانوني يخفي وحدة عقارية وينشئ وحدتين أو عدة وحدات عقارية جديدة.** (03ن)

- **الميزة الأساسية** لشهادة التقسيم كونها تضع حصص مبنية أو غير مبنية على خلاف رخصة التجزئة التي تهدف إلى إنشاء حصص مبنية على عقار شاغر، فالغرض من هذه الأخيرة هو إقامة مباني فردية أو جماعية، وهذا ما توضحه المراسيم المنظمة لها، وأيضا في قانون التهيئة والتعمير رقم29/90 المعدل والمتمم. فتخص شهادة التقسيم فقط العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات غير المبنية -أرضا- فهي ليست برخصة تجزئة، فلا تخلق حقوق بناء جديدة، كما أنها ليست بشهادة التعمير إذ لا تبين حقوق البناء ولا وضعية العقار تجاه أدوات التعمير. فعلى مالك البناية الراغب في إحداث حصص مستقلة أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مستجيبا لشروط الشكلية المقررة قانونا حتى تمكنه بذلك، ولضمان عدم وقوع أخطار أو أضرار بالمعني. (03ن)

ثالثا: شرح محتوى القسمة القضائية كآلية قانونية لقسمة العقار المشاع مع تحديد أطراف الدعوى فيها: (08ن)

القسمة القضائية وسيلة لإنهاء الشيوع، وتكون في حالة إذا لم يجمع الشركاء على القسمة الودية(القسمة الاتفاقية) أو قد يكون بينهم من هو قاصر، أو قد ترفض المحكمة التصديق على عقد القسمة الاتفاقية، وهذا ما نصت عليه المادة 723 من القانون المدني على أنه:" يستطيع الشركاء إذا انعقد إجماعهم، أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها. فإذا كان من هو ناقص وجبت مراعاة الإجراءات التي يفرضها القانون"(02ن). وبالتالي لا مفر من القسمة القضائية. كما تنص الفقرة الأولى من المادة 724 من القانون المدني على أنه:"إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع، فعلى من يريد الخروج من الشيوع أن يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة"، فإذا لم يتفق جميع الشركاء على إجراء قسمة اتفاقية يكون للشريك أن يخرج من الشيوع برفع دعوى القسمة. (02ن)

والمدعي في القسمة القضائية هو من يرفع الدعوى أمام المحكمة على باقي الشركاء قصد الخروج من الشيوع. (01ن) وأما **المدعى عليه** فهم سائر الشركاء، فلا بد من إدخال جميع الشركاء في النزاع. (01ن) **فمن يريد الخروج من الشيوع عليه** أن يرفه الدعوى على باقي الشركاء جميعهم ويدخلهم في الخصام. **وإذا رفعت دعوى القسمة على أحد الشركاء دون الآخرين، فعلى المحكمة أن تأمر بإدخالهم من تلقاء نفسها.** (02ن)

أستاذ المقياس- بالتوفيق.

- ملحوظة : حدد يوم الاطلاع على الورقة يوم الثلاثاء 2025/05/20 مباشرة بعد الاستهلاء من مقياس المؤسسات الإدارية.