International Journal of Law Research and Studies (IJLRS)
Vol. (5), No. (2)
IJLRS
February 2026
المجلة الدولية للبحوث والدراسات القانونية
الإصدار (5)، العدد (2)

إشكالية تنفيذ الأحكام القضائية على الأموال المشتركة بين المدين والغير في نظام التنفيذ السعودي: دراسة مقارنة

أَثِير بنِت سَعْد الزهراني
باحثة ماجستير، القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الملك عبدالعزيز، المملكة العربية السعودية
atheersaadalzahrani@gmail.com

الهنوف عبدالعزيز السلمي
أستاذ قانون المرافعات المساعد، كلية الحقوق، جامعة الملك عبدالعزيز، المملكة العربية السعودية

ملخص

يهدف البحث إلى دراسة مقارنة مع الأنظمة القانونية العربية والدولية ذات العلاقة، كوسيلة لاستكشاف التجارب والمعالجات التشريعية المختلفة التي يمكن الاستفادة منها في تطوير النظام السعودي. وأثبت البحث أن إشكالية تحديد نصيب المدين في المال المشترك هي المدخل الرئيس لمعظم الإشكالات العملية، وأن غموض السجلات أو استمرار الشيوع دون قسمة فعّالة يضعف الضمان العام ويعطّل التنفيذ. كما تبين أن قاضي التنفيذ يؤدي دوراً محورياً في حماية التوازن بين حق الدائن وحقوق الشركاء، من خلال سلطته في تخصيص المال المنفذ عليه، ووقف الإجراءات أو الاستمرار فيها، وتعيين الحارس أو المصفي، وقبول الاعتراضات الوقتية والموضوعية.

أظهرت المقارنة مع الأنظمة المصرية والأردنية والإماراتية أن هناك اتجاهاً عربياً عاماً نحو تقييد التنفيذ بقدر الدين، وتقديم حلول عملية لحماية المسكن الشائع، ومنع تفتيت الملكية تفتيتاً يخل بقيمتها الاقتصادية أو يضر بالشركاء. وبيّن البحث أن التحول الرقمي في إجراءات التنفيذ (منصات ناجز، مزاد، ونحوها) أسهم في تسريع الحجز والبيع الجبري ورفع مستوى الشفافية، لكنه يتطلب في المقابل تحديثاً مستمراً للضوابط الفنية والقضائية حتى لا تتحول السرعة إلى مصدر لمظالم جديدة.

الكلمات المفتاحية: تنفيذ الأحكام القضائية، الأموال المشتركة بين المدين والغير، نظام التنفيذ السعودي.

International Journal of Law Research and Studies (IJLRS)
Vol. (5), No. (2)
IJLRS
February 2026
المجلة الدولية للبحوث والدراسات القانونية
الإصدار (5)، العدد (2)

The problem of enforcing court judgments on jointly owned assets between the debtor and a third party in the Saudi enforcement system: A comparative study

Atheer Saad Al-Zahrani
Master's Researcher, Private Law, Faculty of Law, King Abdulaziz University, Saudi Arabia
reem.aladwani0@gmail.com

Al-Hanouf Abdulaziz Al-Sulami
Assistant Professor of Civil Procedure, Faculty of Law, King Abdulaziz University, Saudi Arabia

Abstract

This research aims to conduct a comparative study with relevant Arab and international legal systems as a means of exploring different experiences and legislative approaches that can be utilized in developing the Saudi legal system. The research demonstrated that the issue of determining the debtor's share in jointly owned property is the primary source of most practical problems, and that ambiguity in records or the continuation of joint ownership without effective division weakens the general guarantee and hinders enforcement. It also revealed that the enforcement judge plays a pivotal role in protecting the balance between the creditor's rights and the rights of the partners, through their authority to allocate the property subject to enforcement, suspend or continue proceedings, appoint a guardian or liquidator, and accept provisional and substantive objections.

The comparison with the Egyptian, Jordanian, and Emirati legal systems showed a general Arab trend toward restricting enforcement to the amount of the debt and providing practical solutions to protect jointly owned housing and prevent fragmentation of ownership in a way that diminishes its economic value or harms the partners. The research showed that the digital transformation in enforcement procedures (Najiz platforms, Mazad, and the like) contributed to accelerating reservation and forced sale and raising the level of transparency, but in return it requires continuous updating of technical and judicial controls so that speed does not turn into a source of new grievances.

Keywords: Enforcement of Court Judgments, joint Funds Between the Debtor and Others, the Saudi Enforcement System.

مقدمة

يمثل نظام قضاء التنفيذ في المملكة العربية السعودية أحد الركائز الأساسية التي تضمن تحقيق العدالة وحماية حقوق الأطراف، وضمان تنفيذ الأحكام القضائية بالشكل الذي يعزز سيادة القانون. شهد نظام التنفيذ تطورًا ملحوظًا في السنوات الأخيرة، لا سيما مع صدور نظام التنفيذ الجديد وتعديلاته التنفيذية، والتي استهدفت رفع كفاءة الإجراءات وتقليل مدتها بما يتماشى مع رؤية المملكة 2030 للتطوير والتحول الرقمي في المنظومة العدلية.

تكمن أهمية هذا البحث في التركيز على إشكالية تنفيذ الأحكام القضائية على الأموال المشتركة بين المدين والغير، حيث يشكل هذا الجانب تحديًا حقيقيًا في قضاء التنفيذ بالنظام السعودي، سواء من ناحية الإجراءات القانونية أو حماية حقوق الشركاء غير المدينين. ويهدف البحث إلى دراسة مقارنة مع الأنظمة القانونية العربية والدولية ذات العلاقة، كوسيلة لاستكشاف التجارب والمعالجات التشريعية المختلفة التي يمكن الاستفادة منها في تطوير النظام السعودي.

تعد الأموال المشتركة من الإشكالات الحقيقية التي تواجه التنفيذ القضائي؛ إذ يُثار التساؤل حول مدى مشروعية التنفيذ عليها، مع الحفاظ على حقوق الشركاء غير المدينين وحمايتها. يواجه نظام التنفيذ في المملكة العربية السعودية ثغرة عملية في آليات التنفيذ على المال المشترك، مما يستدعي دراسة هذا الإشكال بآلية متعمقة قانونية ومقارنة لسد هذه الفجوة التشريعية والإجرائية.

مشكلة البحث

وفي هذا السياق تجدر الإشارة إلى السؤال البحثي التالي: ما مدى عدالة وفعالية نظام التنفيذ السعودي في التنفيذ على الأموال المشتركة بين المدين والغير؟ وما هي الضوابط والمعايير المستخدمة لحماية حقوق الشركاء غير المدينين؟ وكيف يمكن الاستفادة من التجارب العربية والدولية المقارنة وأنظمتها؟

ويتفرع من خلاله عددٌ من الأسئلة الفرعية، وهي:

1. ما هو المقصود بالمال المشترك في ظل نظام التنفيذ السعودي وما أبرز صوره في الواقع العملي؟
2. كيف نظم نظام التنفيذ السعودي الإجراءات المتعلقة بالحجز والتنفيذ على الأموال المشتركة بين المدين والغير؟
3. ما هي الإشكالات العملية والقضائية التي تبرز عند تنفيذ الأحكام القضائية على الأموال المشتركة في السعودية؟
4. كيف تحمي الأنظمة المقارنة (المصري، الأردني، الإماراتي) حقوق الشريك غير المدين عند تنفيذ الأحكام القضائية على المال المشترك؟
5. ما أوجه القصور أو الثغرات النظامية في حماية حقوق الشركاء غير المدينين في النظام السعودي مقارنة بالقوانين الأخرى؟

6. ما التوصيات الممكنة لتطوير النظام السعودي بما يحقق التوازن بين حقوق الدائن وحقوق الشريك غير المدين في حالات التنفيذ على المال المشترك؟

تهدف الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف

- بيان مفهوم المال المشترك وصوره في التطبيق القضائي السعودي.
- تحليل إجراءات التنفيذ الحالي على المال المشترك في نظام التنفيذ السعودي.
- تحديد التحديات والثغرات العملية في النظام السعودي.
- دراسة حلول وضوابط الأنظمة المقارنة (المصري، الأردني، الإماراتي).
- اقتراح توصيات عملية وتشريعية لمعالجة الثغرة.

أهمية الدراسة

- معالجة إشكالية واقعية تمس حقوق عدة أطراف في المجتمع.
- تطوير نظام التنفيذ السعودي بما يتفق مع مبادئ العدالة وحقوق الإنسان.
- إثراء الدراسات القانونية التطبيقية والمقارنة.

منهج البحث

- منهج وصفي تحليلي لنصوص نظام التنفيذ السعودي وأحكام القضاء.
- منهج مقارنة مع القوانين العربية والدولية (مصر، الأردن، فرنسا، الإمارات).
- تحليل حالات واقعية وتطبيقية لأحكام التنفيذ على المال المشترك.

حدود البحث

الحدود الموضوعية:

يقتصر البحث على دراسة الأحكام والإجراءات المتعلقة بتنفيذ الأحكام القضائية على الأموال المشتركة (العقارات، الشركات، الحسابات البنكية المشتركة) في نظام التنفيذ السعودي.

لا يتناول البحث الأموال ذات الطابع الرقمي أو الإلكتروني، بل يركز على الأموال المادية الملموسة أو المنقولة أو العقارية ذات الشيوع التقليدي بين المدين والغير.

الحدود المكانية: المملكة العربية السعودية.

الدراسات السابقة

1. القحطاني، صالح. (2015) تنفيذ الأوراق التجارية في ضوء النظام السعودي: دراسة تطبيقية. رسالة ماجستير، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض.

تستعرض الدراسة الإطار النظري لأنواع الأوراق التجارية والقوة التنفيذية التي تتمتع بها ضمن النظام السعودي. تبدأ بالدراسة التفصيلية لأنواع الأوراق مثل الكمبيالة والسند لأمر والشيك، ثم تناولت طبيعة تنفيذ هذه الأوراق عبر القضاء السعودي. تناول الباحث الإجراءات التنفيذية ودور قاضي التنفيذ وبيَّن إجراءات التنفيذ العملي والمسائل القضائية المتعلقة بها، مع التركيز على دور مكاتب الاحتجاج في حل المنازعات ورفع الأعباء عن المحاكم. وقد توصل الباحث إلى بعض النتائج أهمها أن الأوراق المالية تشكل سندات تنفيذية قوية تحقق الوفاء بالالتزامات المالية، وقد أوصى الباحث بتعزيز دور مكاتب الاحتجاج كآلية بديلة لحل المنازعات التنفيذية ودعم تطوير آليات تنفيذ الأوراق التجارية بفعالية. وتتشابه الدراسة في كونها اعتمدت على المنهج التحليلي والمقارن وتبحث في آليات التنفيذ ضمن النظام السعودي. إلا أنها تختلف في كونها اقتصرت على الأوراق التجارية فقط.

2. اللهيبي، عبد الله، (2023) اختصاصات ديوان المظالم بالتنفيذ وإجراءاته في المملكة العربية السعودية.

ركزت الدراسة على دور ديوان المظالم وتنظيم اختصاصاته في قضاء التنفيذ، مع توضيح الإجراءات الخاصة بالتنفيذ أمام الديوان، ودور قاضي التنفيذ الإداري في إدارة التنفيذ. عالجت الدراسة الإشكالات القانونية المرتبطة بتنفيذ الأحكام لصالح الجهات الإدارية، والإجراءات والحدود القانونية للإنفاذ. وتوصلت الدراسة إلى عدة نتائج لعل من أهمها تبيين دور ديوان المظالم في تسريع وتنظيم إجراءات التنفيذ المدني والإداري، وأوصى الباحث بضرورة توضيح وتطوير اختصاصات ديوان المظالم بما يحقق التوازن بين حقوق الجهات الإدارية وحقوق الأفراد في التنفيذ. تتشابه الدراسة مع الدراسة الحالية في تناولها اختصاص قاضي التنفيذ ودوره الإداري ضمن النظام السعودي وتسلط الضوء على إجراءات التنفيذ. وتختلف في أنها ركزت على نظام التنفيذ أمام ديوان المظالم دون غيره.

3. اللهيلي، عبد العزيز. (2022). منازعات التنفيذ في النظام القضائي السعودي: دراسة تحليلية. مجلة البحوث القانونية، 18(2)، 101-130.

ركزت هذه الدراسة على منازعات التنفيذ القضائي في النظام السعودي، حيث تناولت تعريفات ومصطلحات التنفيذ ومنازعاته، وأهمية هذه المنازعات وأقسامها، بالإضافة إلى الأشخاص المختصين بها والاختصاص القضائي والآثار القانونية لها. كما درست إجراءات تقديم الدعاوى المتعلقة بتنفيذ الأحكام وكيفية الفصل فيها، مع الاستعانة بتطبيقات قضائية واقعية. توصلت الدراسة إلى أن نظام منازعات التنفيذ في السعودية يعد مجالاً حيوياً يؤثر بشكل مباشر على فعالية قضاء التنفيذ، ولكنه يعاني من بعض

التداخلات في الاختصاص وقصور في بعض الإجراءات التي تحتاج إلى تطوير. أوصى الباحث بتحديث التشريعات التنفيذية لتعزيز وضوح الاختصاصات والإجراءات، وتبني آليات تسريع الفصل في منازعات التنفيذ لتقليل المماطلة وتحسين إنفاذ الحقوق. تتقاطع الدراسة مع الدراسة الحالية في اهتمامها بالتنفيذ القضائي ونظام منازعات التنفيذ وتطبيق الإجراءات القانونية، مع التركيز على الفعالية وتطوير النظام. وتختلف في كونها تركز بشكل أشمل على المنازعات والتشريعات التنفيذية بصفة عامة، بينما الدراسة الحالية متخصصة بتحليل التنفيذ على الأموال المشتركة مع دراسة مقارنة مع قوانين عربية ودولية.

خطة البحث

اشتملَ البحثُ على: المقدمة، ومشكلة البحث وتساؤلاته، وأهدافه، ومدى أهميته، ومنهج البحث، وحدوده، والخطة البحثية، وثلاث مباحث، وخاتمة تتضمن النتائج والتوصيات، وهي على النحو التالي:

المبحث الأول: الإطار النظري للمال المشترك في التنفيذ القضائي:

- المطلب الأول: تعريف المال المشترك وأهم صوره (عقار، حساب مصرفي، شركة، شيوع عائلي).
- المطلب الثاني: الأساس القانوني والتنظيمي في النظام السعودي.

المبحث الثاني: الإشكالات العملية والثغرات في التنفيذ على المال المشترك:

- المطلب الأول: إشكالية تحديد نصيب المدين في المال المشترك.
- المطلب الثاني: إشكالات الاعتراض ودور القضاء في إنصاف الشركاء.

المبحث الثالث: دراسة مقارنة بالأنظمة العربية والدولية:

- المطلب الأول: ضوابط التنفيذ على المال المشترك وحماية الشركاء في القانون المصري.
- المطلب الثاني: القانون الأردني: المعايير الإجرائية لحماية حقوق الشركاء والأحكام القضائية في القانون الأردني والإماراتي.

المبحث الأول: الإطار النظري للمال المشترك في التنفيذ القضائي

تتناول دراسة الإطار النظري للمال المشترك في التنفيذ القضائي أحد المحاور الجوهرية في نظام التنفيذ القضائي السعودي، حيث يُعد المال المشترك من الأوعية المالية المعقّدة التي تثير تحديات عملية في مرحلة التنفيذ، خصوصاً عند تعدد الشركاء وتزاحم الحقوق والمصالح. وقد نظم نظام التنفيذ السعودي والمؤيدات الإجرائية للمال المشترك وفق أحكام دقيقة تهدف إلى ضمان عدالة توزيع حصيلة التنفيذ بين الدائنين وفق مبدأ الضمان العام للأموال، مع مراعاة أحكام الحجز وقسمة المال المشترك وحقوق الشركاء غير المدينين واستحقاقاتهم في المال المنفذ عليه[1]. كما أصدرت وزارة العدل لائحة مستقلة لقسمة الأموال

[1] المادة (22) من نظام التنفيذ الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ 53 وتاريخ 1433/8/13هـ

المشتركة توضح اختصاص الدوائر القضائية وإجراءات الفصل في النزاعات[2] وتحرص على تحقيق التوازن بين حق الدائنين وسلامة حقوق الشركاء كافة. تتجدّد أهمية هذا الإطار مع تطور سوق العقار وتوسع المعاملات المالية والشيوع، وما يطرحه ذلك من ضرورة البحث في الضمانات الإجرائية والقضائية التي يكفلها النظام لدعم فاعلية التنفيذ ودرء الإشكالات المنبثقة عن الأموال المشتركة في الواقع العملي.

المطلب الأول: تعريف المال المشترك وأهم صوره (عقار، حساب مصرفي، شركة، شيوع عائلي):

المال المشترك هو المال الذي يملكه شخصان أو أكثر على الشيوع بموجب عقد أو إرث أو غيرهما، بحيث لا تكون لأي منهم حصة معينة مفرزة، بل يكون لهم جميعًا الحق في المال بكامله في حدود حصصهم. يعرفه النظام السعودي في لائحة قسمة الأموال المشتركة بأنه "المال المملوك لاثنين فأكثر على الشيوع، بموجب عقد أو إرث أو غيرهما"، وتُعد دعوى القسمة الأداة القانونية التي يلجأ إليها الشريك للحصول على حقه في المال المشترك[3].

المال المشترك هو كل مال يملكه أكثر من شخص بصيغة الشيوع، ويُعد من أبرز المواضيع القانونية التي تظهر في حياة الأفراد، سواء كان العقار نتيجة شراكة أو إرث، أو حسابًا مصرفيًا مشتركًا بين مجموعة، أو حصصًا متداولة في شركة، أو أموالًا انتقلت عبر الشيوع العائلي بين الورثة. وتتنوع صور المال المشترك؛ فالعقار المشترك يجسد تعاون الشركاء في الملكية والإدارة أو البيع، والحساب المصرفي المشترك يُستخدم في تيسير العمليات المالية المشتركة بين الأقارب أو الشركاء، أما الشركات، فهي صورة حديثة لتجميع رأس المال وتوزيع الأرباح والخسائر، بينما يظهر الشيوع العائلي بشكل واضح في التركات وقسمة الإرث بين الورثة. وتبرز أهمية هذه الصور عند فصل الحقوق وتنفيذ الأحكام القضائية لضمان عدالة توزيع الحصص بين جميع الشركاء.

يُعرف المال المشترك بأنه "المال الذي يملكه أكثر من شخص واحد على وجه الشيوع، بحيث لا يختص أي منهم بجزء معين بذاته، بل يشترك الجميع في استغلال المال والتصرف بحصصهم بحسب الاتفاق أو ما تفرضه أنظمة الشيوع". وتشير المادة الثانية من لائحة قسمة الأموال المشتركة الصادرة عن وزارة العدل السعودية إلى أن "الأموال المشتركة تشمل العقارات والأموال المنقولة والحسابات المصرفية والشركات وكل صورة من صور الملكية التي تجمع أكثر من شخص".

ويبرز المال العقاري المشترك أكثر صور الأموال تداولاً، وتحكمه نصوص قانونية وقضائية دقيقة، حيث تصنف الملكية المشتركة بأنها "حالة قانونية تنشأ عن الإرث أو الشراكة أو اتحاد الغرض وتستمر إلى حين القسمة أو البيع القضائي"، وفقاً للباحث القانوني هيثم التويجري في بحثه "أحكام الشيوع في الفقه والنظام السعودي" المنشور بمجلة العدل السعودية.، كما تعرف بأنها "اتفاق يتم بموجبه إرساء قواعد التعايش

[2] لائحة قسمة الأموال المشتركة الصادرة بالقرار رقم (1610) وتاريخ 1439/5/19هـ
[3] لائحة قسمة الأموال المشتركة الصادرة بالقرار رقم (1610) وتاريخ 1439/5/19هـ

المشترك داخل العقار المبني للاشتراك، ويتم تأسيس هذا النظام إما من قبل المالك للعمارة الراغب في تقسيم هذه الأخيرة إلى حصص وبيعها لتكوين ملكية مشتركة، وإما من قبل المؤسسين للشركة التي تبني العمارة، بهدف تخصيصها لإنشاء ملكية مشتركة فيها، وإما من قبل الجمعية العامة المجتمعية بأغلبية أعضائها[4]

كما تعتبر الحسابات المصرفية المشتركة والشركات التجارية صورًا حديثة للمال المشترك يتشابك فيها الحق المالي مع الإطار التعاقدي، حيث يؤكد النظام وجوب تحديد حق التصرف لحماية أموال جميع الشركاء، وتبرز أهمية وجود لوائح مصرفية وإدارية واضحة تنظم عمليات السحب والإيداع المشتركة منعًا لأي نزاع قانوني أو سوء استغلال.

أما الشيوع العائلي، فيعد من أكبر مصادر النزاعات التنفيذية بعد الوفاة، ويستلزم تدخل القضاء لتقسيم التركة ضماناً لحقوق جميع الورثة، وهو أمر أثبتته العديد من التطبيقات القضائية والبحوث القانونية المنشورة في مجلة قضاء السعودية التي أوصت بتعزيز إجراءات التوثيق وإشراك لجان التصفية القضائية في حالات الشيوع العائلي المعقدة.[5]

من وجهة نظر قانونية، تبرز أهمية تطوير تشريع المال المشترك في المملكة بالتكامل بين النظام الوقائي والإجراءات القضائية، حيث أن وضوح الأنظمة وتماسكها يجسد مقاصد العدالة ويُخفض من نسب المنازعات ويعزز ثقة المتعاملين، لا سيما في ظل نمو الاستثمارات والشركات العائلية والعقارات المشتركة. ويدعم هذا الرأي ما جاء في "دليل الفقه المقارن للمنازعات المالية" الصادر عن وزارة العدل (2024) في تأكيده على وجوب اعتماد المعايير الحديثة والوساطة قبل اللجوء للقضاء كجزء من مفهوم العدالة الناجزة وحماية مصالح الشركاء.

المطلب الثاني: الأساس القانوني والتنظيمي في النظام السعودي:

تتناول الأنظمة السعودية موضوع المال المشترك بأساس قانوني دقيق يحدد حقوق الشركاء ويصوغ إجراءات حماية مصالحهم في الملكية الشائعة، ويبرُز ذلك خصوصًا في مجال العقارات المشتركة، والحسابات المصرفية، والشركات، سواء تعلق الأمر بالشراكة العقدية أو بالشيوع الناتج عن الإرث.

الإطار النظامي لحماية المال المشترك:

نص مشروع تعديل لائحة قسمة الأموال المشتركة على تعريف المال المشترك بأنه المملوك لاثنين وأكثر على الشيوع بموجب عقد أو إرث أو غيرهما، وأقر حق كل شريك في المطالبة بقسمة نصيبه بالاتفاق أو قضاءً، بشرط ألا تخالف القسمة الشريعة أو الأنظمة ذات الصلة. وتؤكد اللائحة أن اتفاق الشركاء على

[4] محمد، قريدة، نظام الملكية العقارية المشتركة، كلية الحقوق. جامعة قسنطينة 1، ص215.
[5] دليل الفقه المقارن للمنازعات المالية، وزارة العدل، 2024.

القسمة يوجب توثيق ذلك لدى الجهات المختصة، وتوسعت في بيان الإجراءات القضائية لضمان توزيع المال المشترك بعد سداد الديون والتزامات المصفي أو الحارس القضائي، مع ضبط آلية إدارة حساب مصرفي خاص توضع فيه عوائد المال المشترك لمزيد من الشفافية وحماية الحصص.

وفي حالة النزاعات أو عدم الاتفاق، تمكّن اللائحة الجهة القضائية من الفصل في القسمة، وتعيين مصفٍ قانوني يُدير المال ويوزع الحصص وفق الإجراءات المعتمدة. ولا يجوز لأي شريك أو دائن اتخاذ تصرف منفرد أو إجراءات تنفيذ على المال المشترك إلا بمواجهة المصفي، حمايةً لمصالح الجميع ومنعًا لتعطيل الحقوق.

الملكية العقارية المشتركة والتنظيم القانوني:

ينظم نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها (2020) مختلف أوضاع الشيوع والتصرفات في العقار المشترك، ويشدد على ضرورة تضمين عقد الشراكة بيانات دقيقة عن الحصص وأوصاف الملكية والالتزامات، ويمنح الحق لكل شريك في طلب القسمة إذا تعذر الاتفاق، مع مراعاة قيد "عدم الإضرار ببقية الملاك". ويؤسس النظام لجمعيات الملاك التي تدير الأجزاء المشتركة وتفصل في المنازعات وتتمتع بذمة مالية مستقلة، ما يعزز من الحماية القانونية والقدرة على الصيانة والإدارة الجماعية.

يُقر النظام بأن الأجزاء المشتركة (مثل الجدران والأسقف والمرافق) تظل ملكية مشتركة للشركاء أو لملاك الوحدات، بشرط تنظيم الحقوق في عقد موثق وتوزيع الحصص الشائعة بطريقة عادلة.

الشركات والشيوع العائلي في الممارسة النظامية:

تعد الشركات التجارية والمدنية صورة منظمة أخرى للمال المشترك، حيث يضبط نظام الشركات توزيع رأس المال والأرباح وصلاحيات كل شريك، ويضع آليات واضحة لتصفية الشركة وقسمة الأموال عند الحل أو الانفصال. ويشدد النظام على حق الحصص في الشركة وعدم جواز التصرف بأسهم أو حصص الشركاء إلا وفق آليات نظامية تضمن العدالة وعدم الإضرار بالمصالح الجماعية

أما الشيوع الناتج عن الإرث، فقد عالجته اللائحة بأدق التفاصيل، فجعل الحق لكل وارث في قسمة المال المعقد أو طلب البيع القضائي إذا تعذر القسمة، وعزز الاشتراطات في حالة الأموال غير القابلة للقسمة أو تلك التي قد تضر بمصالح الورثة إذا قُسمت إجبارياً.

يتضح من عرض الأساس النظامي أن المشرع السعودي اعتمد تشريعاً دقيقاً ومرناً لحماية حقوق الشركاء في المال المشترك، ووضع إجراءات فعالة لقسمة المال ورد الاعتبار للشركاء الأقل قابلية للتفاهم أو الأكثر تعرضاً للضرر من تداخل المصالح. وتعد لائحة القسمة أهم ضمانة نظامية لتصريف منازعات الشيوع، حيث تراعي فيها القواعد الشرعية وتقر دور الوساطة والتوثيق. ويلزم، من وجه نظر أكاديمية وقانونية، تكثيف التوعية بنصوص هذه الأنظمة بين أصحاب الحقوق والقضاة والمحامين، وضمان تطوير اللوائح

وفق التطورات العقارية والتجارية، بما يحقق العدالة ويحجم المنازعات ويعزز السوق السعودي كبيئة آمنة للمشاركة والاستثمار.

المطلب الثاني: الأساس القانوني والتنظيمي في النظام السعودي:

يستند التنظيم القانوني للملكية المشتركة في المملكة العربية السعودية إلى بنية تشريعية حديثة تجمع بين "نظام المعاملات المدنية" كمرجع موضوعي، و"نظام التنفيذ" كمرجع إجرائي، مما يعكس تحولاً جذرياً نحو تعزيز الموثوقية الائتمانية[6]. فمن الناحية الموضوعية، عرّف نظام المعاملات المدنية المال المشترك بأنه ما يملكه اثنان فأكثر على الشيوع، وأرسى قواعد دقيقة للقسمة والمهايأة (الزمانية والمكانية)، معتبراً أن الأصل هو حق الشريك في الخروج من الشيوع في أي وقت ما لم يوجد مانع نظامي أو اتفاقي. [7]وتبرز "الدعوى غير المباشرة" كأداة قانونية جوهرية للدائن لاستعمال حقوق مدينه المهمل في طلب القسمة، وذلك لحماية الضمان العام للأموال من الجمود الناتج عن حالة الشيوع.[8]

ومن الناحية التنظيمية والإجرائية، يضطلع قاضي التنفيذ بدور مركزي في فرز نصيب المدين؛ حيث أشارت الدراسات الحديثة إلى أن النظام السعودي تجاوز عقبة "استقلال الذمة المالية للشريك" في حالات التضامن، مانحاً قاضي التنفيذ سلطة الإفصاح عن أموال المدين وحجز حصصه في الشركات أو الأصول المشاعة مباشرة. [9]كما شهد العامان (1445-1446هـ) تطورات إجرائية لافتة تمثلت في إعادة تنظيم تداول "الصكوك الزراعية المشاعة" لرفع مستوى الانضباط وحل تحديات التصرف في الحصص التي عانى منها المستفيدون سابقاً. [10]هذا التنظيم يسهم في تعزيز الشفافية الرقمية عبر منصتي "ناجز" و"مزاد"، مما يقلل من النزاعات الناشئة عن تداخل الحصص ويحقق سرعة استرداد الأصول وفقاً لتقرير المنظمة العربية للتنفيذ القضائي لعام 2023م.[11]

وعلاوة على ذلك، يكرس النظام السعودي "حق الشفعة" كأحد المبادئ التنظيمية التي تمنح الشركاء الأولوية في شراء الحصة المشاعة المعروضة للبيع الجبري، وهو ما يحقق غاية إنصاف الشركاء ومنع الإضرار بهم بدخول مشترٍ أجنبي قد يعطل إدارة المال. [12]وبالرغم من هذه المزايا، تشير الرؤى النقدية الحديثة إلى وجود تحديات تشريعية تتعلق بضرورة مواءمة إجراءات التصفية مع نظام الإفلاس ونظام الشركات الجديد، لضمان عدم تعارض إجراءات الحجز على الحصص المشاعة مع حقوق الدائنين الآخرين

[6] العتيبي، فهد ح. (2025). التحديات التشريعية في نظام التنفيذ السعودي: رؤية نقدية. مجلة القانون والمجتمع، 15(2)، ص 120-140.
[7] نظام المعاملات المدنية السعودي، المواد (624-630)؛ وانظر: الشمري، دعيج ن. (2023)، مرجع سابق، ص 150.
[8] نظام المعاملات المدنية، المادة (182)؛ وانظر: الطوالة، سلطان (2023)، مرجع سابق.
[9] الشمري، دعيج ن .(2023) .الإجراءات التنفيذية على الأموال المشتركة .الرياض، ص 135.

[10] وزارة العدل السعودية، تطوير آلية تداول الصكوك الزراعية المشاعة، (تصريح وكيل الوزارة للتوثيق، 2024/2023).
[11] المنظمة العربية للتنفيذ القضائي .(2023) التقرير السنوي عن نظم التنفيذ القضائي في الدول العربية .القاهرة، ص 48.
[12] نظام المعاملات المدنية السعودي، المادة (629)؛ وانظر: العتيبي، فهد ح. (2025)، مرجع سابق، ص 135.

في حالات الإعسار[13]. إن هذا التكامل التنظيمي يهدف في النهاية إلى تحويل الأصول المشاعة من "أصول جامدة" إلى "قيمة مالية متداولة" تدعم استقرار السوق العقاري والمالي بالمملكة.[14]

المبحث الثاني: الإشكالات العملية والثغرات في التنفيذ على المال المشترك

يتناول هذا المبحث الإشكالات العملية والثغرات التي يثيرها التنفيذ على المال المشترك، بوصفه من أكثر محلات التنفيذ تعقيدًا من الناحية التطبيقية. فتداخل حقوق الدائن مع حقوق الشركاء غير المدينين، وتعدد الأطراف والجهات ذات الصلة بالمال المشترك، يجعل أي إجراء غير منضبط مصدرًا لمنازعات متكررة وتعطيل لاستيفاء الحقوق. وينطلق هذا المبحث من استقراء واقع العمل القضائي والتنفيذي، للكشف عن أهم مواطن الاضطراب في الحجز والبيع والتوزيع متى كان محل التنفيذ حصة شائعة في مال مشترك، مع إبراز ما تكشف عنه التجربة العملية من قصور أو غموض في النصوص واللوائح والتعليمات، تمهيدًا لاقتراح معالجات تنظيمية وإجرائية يمكن أن تسهم في تحقيق توازن أدق بين ضمان حقوق الدائنين وحماية مصالح الشركاء.

المطلب الأول: إشكالية تحديد نصيب المدين في المال المشترك:

تُعد الملكية الشائعة أحد أكثر الأنماط القانونية تعقيداً في حقل الحقوق العينية، حيث يُعرف المال المشترك بأنه المال المملوك لاثنين فأكثر على الشيوع بموجب عقد أو إرث أو غيرهما من أسباب التملك[15]وتنبثق الإشكالية الجوهرية من الطبيعة "المثالية" للحصة المشاعة؛ فالشريك يملك حق ملكية تامة على كل ذرة من ذرات المال المشترك، إلا أن هذه السلطات تظل مقيدة بحقوق بقية الشركاء، مما يخلق عائقاً مادياً عند رغبة الدائن في التنفيذ الجبري على نصيب مدينه قبل الإفراز[16]. إن الحصة المشاعة تفتقر إلى النطاق المادي المحدد الذي يقابل نسبتها في المنافع، ولا يتحول حق الشريك إلى "ملك مفرز" بالمعنى الدقيق إلا عن طريق القسمة التي تعين لكل شريك نصيباً مادياً مستقلاً[17].

وتتجلى مخاطر استمرار حالة الشيوع في الجوانب الاقتصادية والاجتماعية؛ حيث يؤدي عدم الاتفاق على إدارة المال المشاع إلى إهماله ونقص مردوديته، بل وقد يتسبب في تفكيك الروابط الأسرية نتيجة النزاعات المستمرة[18]. ومن منظور الدائن، يمثل تقاعس المدين عن طلب القسمة تهديداً للضمان العام، ولذلك منح نظام المعاملات المدنية السعودي (وكذلك القانون المصري والأردني) للدائن الحق في استعمال

[13] العتيبي، فهد ح. (2025). التحديات التشريعية في نظام التنفيذ السعودي. مجلة القانون والمجتمع، ص 138.
[14] المنظمة العربية للتنفيذ القضائي (2023). التقرير السنوي عن نظم التنفيذ. القاهرة، ص 52.
[15] نظام المعاملات المدنية السعودي، المادة (144/1)؛ وانظر أيضاً: وزارة العدل، لائحة قسمة الأموال المشتركة، (1445هـ).
[16] الجبور، محمد، الطبيعة القانونية للحصة المشاعة ومدى قابليتها للحجز، (جامعة مؤتة، 1998)، ص 15.
[17] وزارة العدل السعودية، إجراءات التنفيذ على المال المشاع، بوابة (ناجز)، .(2024)
[18] الحارثي، مشهور، إشكالات القسمة القضائية للمال الشائع،)مجلة الدراسات القانونية، 2023.

حقوق مدينه فيما يعرف بـ "الدعوى غير المباشرة"[19].وبموجب هذا الحق، يمكن للدائن المطالبة بقسمة المال المشاع باسم مدينه إذا أثبت أن إهمال الأخير يؤدي إلى إعساره، شريطة أن يكون حق الدائن محققاً وغير متصل بشخص المدين خاصة[20].

وعند اللجوء إلى القسمة القضائية، تندب المحكمة خبراء مساحيين ومقيمين معتمدين لتقويم المال وتوزيع الحصص عيناً بما لا يلحق نقصاً كبيراً في قيمته [21]فإذا تعذر استيفاء كامل النصيب عيناً، يتم اللجوء إلى "معدل القسمة" كتعويض نقدي لجبر التفاوت بين الحصص[22] .أما في الحالات التي يكون فيها المال غير قابل للقسمة بطبيعته، فإن المسار القانوني يتحول نحو "قسمة التصفية" عبر بيع المال كاملاً في المزاد العلني وتوزيع الثمن[23].

وفيما يتعلق بإجراءات التنفيذ في المملكة العربية السعودية، فقد قدم نظام التنفيذ ولائحته معالجة نوعية عبر المادة (53)، التي تتيح لقاضي التنفيذ بيع كامل المال المشاع إذا تعذر تقسيمه عادلاً أو إذا تبين أن بيع حصة المدين منفردة سينقص من قيمتها بشكل بليغ[24] .ويتم إخطار كافة الشركاء بإجراءات الحجز لضمان حقوقهم، كما يتاح لهم ممارسة حق الشفعة أو الأولوية في الشراء للحفاظ على وحدة المال[25]. وقد أسهمت الحلول الرقمية مثل منصة "ناجز" و"مزاد" في تسريع وتيرة الحجز الإلكتروني والبيع الجبري، مما عزز الثقة في تداول الصكوك المشاعة وحماية المراكز القانونية للدائنين والشركاء على حد سواء[26].

التنفيذ على المال المشاع يتحرك بين حقيقتين متعارضتين ظاهريًا: حق الدائن في الوصول إلى حصة مدينه، وكون هذه الحصة غير مفرزة ومرتبطة فعليًا بحقوق بقية الشركاء. فيبقى المال في حالة شيوع تعطل الاستغلال وتضعف معها فاعلية الضمان العام، إلى أن تتدخل القسمة – عينًا أو تصفية – لتحويل الحق المثالي إلى نصيب مادي يمكن التنفيذ عليه بكفاءة. وتسمح النظم الحديثة للدائن، عبر الدعوى غير المباشرة وسلطات قاضي التنفيذ في القسمة والبيع، بأن يحرّك هذا الواقع الجامد دون أن يتحول ذلك إلى اعتداء على الشركاء، من خلال الإخطار، والشفعة، والتثمين العادل، والبيع المنظّم الذي يوازن بين استيفاء الدين وحماية الملكية المشتركة.

المطلب الثاني: إشكالات الاعتراض ودور القضاء في إنصاف الشركاء:

يبرز دور القضاء، متمثلاً في قاضي التنفيذ، كصمام أمان لضمان العدالة التوزيعية وحماية المراكز القانونية

[19] نظام المعاملات المدنية السعودي، المادة (182)؛ والقانون المدني الأردني، المادة.(1616)
[20] الطوالة، سلطان، مقصد حفظ المال وأثره في نظام التنفيذ السعودي،)جامعة المجمعة، 2023.
[21] القانون المدني المصري، المادة (836)؛ وانظر: محكمة النقض المصرية، الدائرة المدنية، حكم رقم 5118125.
[22] وزارة العدل السعودية، قواعد وإجراءات قسمة الأموال المشتركة، البوابة القانونية، 2024.
[23] محكمة النقض المصرية، مبادئ قسمة التصفية، المادة.(837)
[24] نظام التنفيذ السعودي، اللائحة التنفيذية، المادة (53)؛ وانظر أيضاً المادة (54) بشأن تطهير العقار.
[25] منصة "سبق"، تطوير آلية تداول الصكوك المشاعة،)تصريح وكيل وزارة العدل للتوثيق، 2023.
[26] وزارة العدل السعودية، خطوات الحجز والاستعلام عبر منصة أبشر وناجز، .(2024)

لكافة الأطراف في المال المشاع.[27]فالاختصاص النوعي لقاضي التنفيذ يمتد ليشمل كافة إجراءات التنفيذ بدءاً من قيد الطلب وصولاً إلى توزيع الحصيلة على الدائنين، مع صلاحيات واسعة للفصل في منازعات التنفيذ وفقاً لأحكام القضاء المستعجل[28].ويتمثل جوهر الإنصاف القضائي في موازنة حق الدائن في استيفاء دينه مع حق الشركاء غير المدينين في عدم التضرر من إجراءات التنفيذ، حيث يملك القاضي سلطة تقديرية في تخصيص الأموال المنفذ عليها بما يحقق سرعة الوفاء دون إلحاق ضرر جسيم بالعين[29].

تتنوع إشكالات الاعتراض التي ترد على تنفيذ المال المشترك بين إشكالات وقتية تهدف إلى وقف التنفيذ مؤقتاً، وإشكالات موضوعية تناقش أصل الحق.[30] ومن أبرز أسباب الاعتراض الشائعة إثبات بطلان التبليغ، أو ظهور مستندات جديدة لم تُعرض سابقاً، أو وجود منازعة جدية في صحة السند التنفيذي. وفي بيئة التنفيذ الرقمي السعودية، يتم تقديم طلبات فتح المنازعة إلكترونياً، حيث يصدر القاضي قراراً أولياً بوقف التنفيذ إذا كانت الأسباب جدية، أو الاستمرار فيه لحين الفصل في النزاع لضمان عدم المماطلة. كما يُعد اعتراض الشركاء على بيع الحصة المشاعة وسيلة قانونية للمطالبة بـ "حق الشفعة" أو الأولوية في الشراء، وهو ما يحميهم من دخول أطراف غريبة قد تعيق إدارة المال مستقبلاً[31].

وإمعاناً في حماية الشركاء، يتصدى القضاء للتصرفات الانفرادية التي قد تضر بالمال المشاع؛ حيث يحق لأي شريك متضرر رفع دعوى لإخلاء العقار المشترك ممن يضع يده عليه بغير حق، أو الاعتراض على التغييرات الجوهرية التي يجريها أحد الشركاء دون موافقة الأغلبية[32]وفي حالات التعثر، يملك القاضي سلطة تعيين حارس قضائي أو مصفٍ مرخص لضمان إدارة المال وحمايته من التعدي أو الإهمال خلال فترة النزاع [33]ويؤدي هذا التدخل القضائي إلى تعزيز الثقة بالملكية العقارية والحد من تجميد الأصول، خاصة مع المبادئ الحديثة التي تعتبر قرار ترسية المزاد مطهراً للعقار من أي استحقاق سابق تجاه المشتري، مما يرفع القيمة السوقية لنصيب المدين ويحفظ حقوق الدائن والشركاء على السواء[34].

يرسم عمل قاضي التنفيذ في المال المشاع صورة لقضاءٍ حيّ يتدخل في أدق لحظات التعارض بين الحق والإنصاف. فالدائن يطرق باب التنفيذ وفي يده سند صحيح، يطلب استيفاء دينه في أسرع وقت ممكن، بينما يقف في الجهة الأخرى شركاء غير مدينين، يخشون أن تتحول إجراءات التنفيذ إلى وسيلة لانتزاع

---

[27] العتيبي، فهد ح.، دور القضاء في حماية حقوق الشركاء غير المدينين، (مركز الدراسات القانونية، 2023)، ص 45.
[28] نظام التنفيذ السعودي، المادة (3)؛ وانظر: مجلة قضاء، العدد 30، المسؤولية المدنية لقاضي التنفيذ، ص 112.
[29] نظام التنفيذ السعودي، اللائحة التنفيذية، المادة (17/1)؛ وانظر: الشمري، ثقيل، إجراءات التنفيذ على الأموال المشتركة، (2025).
[30] قانون المرافعات المصري، المواد (312-315)؛ وانظر: الجبور، محمد، وقف التنفيذ في القانون، .(1998)
[31] نظام المعاملات المدنية السعودي، المادة (629/1)؛ وانظر: العتيبي، محمود حسني، استراتيجية السوق المالية،)مجلة التعاون، 2023.(
[32] نظام المعاملات المدنية، المادة (5)؛ وانظر: العتيبي، سعود عبد العالي، الأنظمة القضائية في المملكة، .(2023)
[33] لائحة قسمة الأموال المشتركة، المادة (31)؛ وانظر: نظام التنفيذ، المادة.(43)
[34] نظام التنفيذ، المادة (54)؛ وانظر: العتيبي، محمد غازي، حقوق الإنسان في نظام التنفيذ الجديد، .(2021)

ملكهم أو بخس قيمته. في هذا المشهد، يظهر قاضي التنفيذ بوصفه صمام الأمان الذي يضبط إيقاع الإجراءات، فلا يترك الدائن فريسة للمماطلة ولا يسلّم الشركاء لمخاطر بيع المال المشترك بغير ضوابط.

وعندما تُرفع منازعات التنفيذ، تتعدد الصور وتتشابك الوقائع؛ شريك يعترض على التبليغ، ودائن يقدم مستنداً جديداً، وآخر يطعن في صحة السند التنفيذي، بينما يراقب الجميع مصير المال المشاع. هنا يستخدم القاضي أدواته: يوقف التنفيذ مؤقتاً إذا ظهرت جدية في السبب، أو يأمر بالاستمرار مع إحالة النزاع للفصل الموضوعي، مدفوعاً بفكرة بسيطة وعميقة في آن واحد: أن التنفيذ وسيلة لتحقيق العدل، لا غاية قائمة بذاتها. وفي الخلفية، تشتغل آليات أخرى مكمّلة؛ كشيوع حق الشركاء في طلب الشفعة في الحصة المبيعة، أو تعيين حارس قضائي يدير المال خلال الخصومة، أو إصدار حكم يجعل ترسية المزاد نهاية للنزاع على العين وبداية لاستقرار جديد في ملكيتها.

بهذه الصورة السردية يتبدى أن التنفيذ على المال المشاع ليس مجرد إجراءات رقمية أو أوامر مكتوبة، بل هو عملية موازنة مستمرة بين مصالح متعارضة، يقودها قاضٍ يملك سلطة تقدير واسعة، ويُنتظر منه أن يحوّل النصوص الجافة إلى عدالة محسوسة تحمي الدائن من ضياع حقه، وتحفظ للشركاء غير المدينين مكانتهم في ملكهم المشترك.

المبحث الثالث: دراسة مقارنة بالأنظمة العربية والدولية

يتضح من تتبع التشريعات والأحكام المقارنة أن التنفيذ على المال المشترك لم يعد مجرد مسألة إجرائية محضة، بل غدا ميدانًا لاختبار قدرة الأنظمة القانونية على المواءمة بين فعالية التنفيذ وحماية الشركاء غير المدينين والملكية المشتركة من التفتيت أو بخس القيمة. وتبرز في هذا الإطار نماذج عربية (كمصر والأردن والإمارات) ودولية (في الأنظمة المدنية والأنجلوسكسونية) تبنّت حلولًا متقاربة في الجوهر، تختلف في أدواتها وحدودها لكن يجمعها الحرص على تقييد التنفيذ بقدر الدين، وربط الحجز والبيع بقواعد الشيوع والقسمة وضمانات السكن والاستقرار العائلي.

المطلب الأول: ضوابط التنفيذ على المال المشترك وحماية الشركاء في القانون المصري:

يرتكز التنفيذ على المال المشاع في التشريع المصري على فلسفة الموازنة بين "حق الدائن في اقتضاء حقه" و"حماية الملكية الشائعة من التفتت أو بخس القيمة"[35]وبموجب المادة (826) من القانون المدني المصري، يملك كل شريك حصته ملكاً تاماً وله التصرف فيها، ولكن إذا انصب التنفيذ على "جزء مفرز" قبل القسمة، فإن نفاذ هذا الإجراء يظل معلقاً على وقوع ذلك الجزء في نصيب المدين بعد القسمة. [36]هذا

[35] الحربي، تركي س. (2024). التحليل المقارن لأحكام التنفيذ بين السعودية ومصر والأردن. مجلة البحوث القانونية العربية، 10(4)، ص 155.

[36] القانون المدني المصري، المادة (826)؛ وانظر: الشمري، دعيج ن .(2023) .الإجراءات التنفيذية على الأموال المشتركة: مشاكل وحلول .الرياض: مركز الدراسات القانونية، ص 78.

القيد يفرض على الدائنين سلوك مسارات إجرائية دقيقة لضمان عدم إبطال التنفيذ من قبل بقية الشركاء غير المدينين. [37]

يتجلى دور القضاء المصري في حماية الشركاء من خلال نظام "المعارضة في القسمة" المنصوص عليه في المادة (842)؛ حيث يحق لدائني كل شريك الاعتراض على إتمام القسمة (سواء كانت رضائية أو قضائية) أو بيع المال بالمزاد بغير إدخالهم في الإجراءات[38]فإذا تمت القسمة غيابياً رغم معارضة الدائن، فإنها لا تُعد نافذة في حقه، ويحق له المطالبة بإعادة القسمة لضمان عدم وقوع "غبن" أو محاباة تنقص من قيمة حصة مدينه. كما وضع القانون المصري ضابطاً جوهرياً في المادة (841)، يتيح للشركاء "قصر المزايدة عليهم" في حال تقرر بيع المال المشاع لعدم قابليته للقسمة عيناً، وذلك شريطة إجماعهم على هذا الطلب، مما يحمي الأسرة أو الشركاء من دخول أطراف غريبة في ملكيتهم.[39]

وعند تعذر القسمة العينية، تندب المحكمة الجزئية في القانون المصري خبيراً لتقويم المال وتكوين الحصص على أساس أصغر نصيب (المادة 837). [40]وفي حال نشوء "إشكالات تنفيذ"، فإن القضاء المصري يفرق بين الإشكالات الوقتية التي تهدف لوقف البيع مؤقتاً، والإشكالات الموضوعية التي تمس أصل الحق. [41]وبموجب تقرير المنظمة العربية للتنفيذ القضائي لعام 2023م، فإن التشريع المصري يُعد مرجعاً في ضبط إفصاح الشركاء عن حقوقهم، بما يضمن سرعة استرداد الأصول وتحقيق الاستفادة القصوى من البيع الجبري دون الإضرار بالمصلحة العامة للشركاء.[42]

يُعتبر النظام المصري نموذجًا متقدّمًا في ضبط التنفيذ على المال المشاع؛ إذ لا ينكر حق الدائن في الوصول إلى حصة مدينه، لكنه يفرض عليه احترام خصوصية الشيوع وعدم استعمال التنفيذ وسيلة لتفتيت الملكية أو إخراجها من يد الشركاء بأقل من قيمتها العادلة.

المطلب الثاني: القانون الأردني: المعايير الإجرائية لحماية حقوق الشركاء والأحكام القضائية في القانون الأردني والإماراتي:

يتبنى المشرع الأردني مبدأً عاماً مفاده أن الشريك في الملكية الشائعة يملك حصته ملكاً تاماً وله التصرف فيها بشرط عدم إلحاق الضرر بالآخرين [43]وتتجلى حماية الشركاء في القانون الأردني من خلال قيود صارمة على القسمة والتنفيذ؛ حيث ترفض المحاكم القسمة القضائية للأراضي إذا أدت إلى تفتيت الملكية بما

[37] العتيبي، فهد ح .(2025) .التحديات التشريعية في نظام التنفيذ السعودي: رؤية نقدية .مجلة القانون والمجتمع، 15(2)، ص 125.
[38] القانون المدني المصري، المادة (842)؛ وانظر: الحربي، تركي س. (2024)، مرجع سابق، ص 162.
[39] القانون المدني المصري، المادة (841)؛ وانظر: الشمري، دعيج ن. (2023)، مرجع سابق، ص 82.
[40] القانون المدني المصري، المادة (837)؛ وانظر: الحربي، تركي س. (2024)، مرجع سابق، ص 168.
[41] قانون المرافعات المصري، المواد (312-315)؛ وانظر: محامي مصر، إشكالات التنفيذ الوقتية والموضوعية، .(2023)
[42] المنظمة العربية للتنفيذ القضائي .(2023) التقرير السنوي عن نظم التنفيذ القضائي في الدول العربية .القاهرة، ص 42.
[43] القانون المدني الأردني، المادة (1033)؛ وانظر: الجبور، محمد (1998)، مرجع سابق، ص 22

يقل عن عشرة دونمات مترية لكل حصة، وإلا اعتبر التقسيم باطلاً وفقاً لمعايير تنظيم المدن والقرى.[44] كما يوفر قانون التنفيذ الأردني حماية إنسانية استثنائية للمدين، حيث يمنع بيع البيت الذي يسكنه المدين أو حصته الشائعة فيه، إلا إذا كان السكن مرهوناً أو كان الدين ناشئاً عن ثمن المسكن ذاته، وهو ما يؤكد أولوية حق السكن على حقوق الدائنين في حالات الشيوع السكني.[45]

أما في القانون الإماراتي، فتظهر المعايير الإجرائية لحماية الشركاء من خلال تقييد التصرفات التي تضر بوحدة المال أو تعطل أعماله، حيث يمنع الشريك من ممارسة أي نشاط منافس لنشاط الشركة المشتركة دون موافقة مكتوبة من بقية الشركاء [46]ومن الناحية القضائية، أرست المحكمة الاتحادية العليا في الإمارات مبدأً جوهرياً في التنفيذ على العقار المشاع؛ فإذا كان العقار قابلاً للتجزئة وكان جزء منه كافياً لسداد الدين، وجب على قاضي التنفيذ "فرز ذلك الجزء" حصراً وطرحه للمزاد مع استثناء الأجزاء الأخرى من إجراءات البيع، وذلك صوناً لملكية الشركاء غير المدينين وتطبيقاً لمبدأ الضرورة في التنفيذ.[47]

كما يتفق القانونان الأردني والإماراتي على أن الدائن لا يملك إجبار الشركاء على تحويل القسمة من رضائية إلى قضائية إذا كان الشركاء مجمعين على الاتفاق الودي، ولا يحق له المطالبة بالبيع (قسمة التصفية) إذا كانت القسمة العينية ممكنة دون ضرر[48]وفي حال نشوء منازعات حول الملكية، استقرت أحكام المحكمة الاتحادية العليا على أن حيازة العقار المشاع غير المسجل لمدة خمس عشرة سنة بصفة مستمرة تمنع من سماع دعوى الملكية، وهو ما يضفي استقراراً على المراكز القانونية للشركاء الحائزين في مواجهة أي مطالبات طارئة قد تنشأ أثناء إجراءات التنفيذ[49].

يُستفاد من النصوص والأحكام التي عرضتها أن التشريعين الأردني والإماراتي ينطلقان من فلسفة واحدة في التعامل مع المال المشترك محل التنفيذ، تقوم على محورين متكاملين:

1. الاعتراف الكامل بحق الدائن في التنفيذ على نصيب الشريك المدين.
2. وضع قيود صارمة تحول دون الإضرار ببقية الشركاء أو المساس بالحد الأدنى اللازم لكرامة المدين ومعيشته، وبخاصة في السكن.

من منظور قانوني، ما قرره المشرع الأردني من أجل حماية البيت الذي يسكنه المدين – حتى في حالة الشيوع – يمثل تطبيقاً متقدماً لفكرة «المال غير القابل للحجز» حمايةً للحد الأدنى للمعيشة، مع الإبقاء على حق الدائن في التنفيذ متى كان المسكن ذاته هو محل التمويل أو الرهن. هذا التقييد يبدو منسجماً

[44] المادة (28) من قانون تنظيم المدن والقرى الأردني؛ وانظر :دليل إجراءات دوائر التنفيذ الأردنية .(2022)
[45] قانون التنفيذ الأردني، المادة (28/أ)؛ وانظر: محامي الأردن، حجز أموال المدين .(2022)
[46] قانون الشركات التجارية الإماراتي، المادة (87)؛ وانظر: معايير حماية المستهلك والشركاء، مصرف الإمارات المركزي.
[47] المحكمة الاتحادية العليا بالإمارات، الطعن رقم 528 لسنة 2024؛ وانظر: إجراءات بيع العقار بالمزاد، HHS Lawyers.
[48] الجبور، محمد، وقف تنفيذ العقوبة والتدابير الاحترازية (1998)؛ وانظر: الشمري، دعيج ن. (2023)، ص 95.
[49] المحكمة الاتحادية العليا بالإمارات، طعن رقم 257 لسنة 2011 (إداري)؛ وانظر: القانون المدني الأردني، المادة.(1616)

مع اتجاهات حديثة في التنفيذ الجبري تراعي الحقوق الأساسية للمدين، دون أن تُعدم الدائن وسيلة واقعية لاستيفاء حقه.

وفي الإمارات، يشكل التزام قاضي التنفيذ بقصر البيع على الجزء الكافي للوفاء بالدين – متى كان العقار المشاع قابلاً للتجزئة – تجسيداً دقيقاً لمبدأ التناسب في التنفيذ، ويُعدّ في رأي قانوني نهجاً رشيداً؛ لأنه يمنع «التهجير القسري» لغير المدين من الشركاء أو بيع أموالهم أكثر

مما تقتضيه مصلحة الدائن. هذا يحقق التوازن بين قاعدة «جميع أموال المدين ضامنة» وبين قاعدة «لا يُحمَّل الغير تبعة دين لم يلتزم به.«

بمعنى أن التشريعين الأردني والإماراتي يقرّان بحق الدائن في التنفيذ على حصة المدين في المال المشترك، لكن مع وضع قيود قوية لحماية الشركاء وحق المدين في السكن والحد الأدنى للمعيشة. كلا النظامين يمنعان توسيع التنفيذ إلى كامل المال المشاع إذا أمكن الاكتفاء بجزء يكفي لسداد الدين، ولا يجيزان استخدام القسمة أو البيع كوسيلة للإضرار بالشركاء أو تفتيت الملكية أو تجاوز مبدأ التناسب في التنفيذ.

الخاتمة

هذا البحث خلص إلى أن تنفيذ الأحكام القضائية على الأموال المشتركة بين المدين والغير في النظام السعودي يمثل مجالاً دقيقاً تتقاطع فيه قواعد التنفيذ مع أحكام المعاملات المدنية وقسمة الأموال المشتركة، وأن المال المشاع – بحكم طبيعته المثالية وتعدد الشركاء فيه – يثير إشكالات خاصة في تحديد نصيب المدين، وطبيعة المال القابل للحجز، وحدود ما يجوز بيعه جبراً. أظهر العرض النظري والعملي أن المشرع السعودي قدّم بنية نظامية متطورة عبر نظام التنفيذ، ونظام المعاملات المدنية، ولائحة قسمة الأموال المشتركة، لكنها مع ذلك ما تزال تحتاج إلى مزيد من الضبط الإجرائي والتكامل مع الأنظمة المقارنة لضمان حماية أمتن لحقوق الشركاء غير المدينين مع الحفاظ على فعالية التنفيذ القضائي.

النتائج

- يتضح أن المال المشترك ليس مجرد وعاء مالي، بل حالة قانونية خاصة تستلزم قواعد مغايرة عن التنفيذ على المال المملوك منفرداً، وأن إهمال هذه الخصوصية يؤدي إلى منازعات متكررة وبطء في استيفاء الحقوق.
- أثبتت الدراسة أن إشكالية تحديد نصيب المدين في المال المشترك هي المدخل الرئيس لمعظم الإشكالات العملية، وأن غموض السجلات أو استمرار الشيوع دون قسمة فعّالة يضعف الضمان العام ويعطّل التنفيذ.
- تبين أن قاضي التنفيذ يؤدي دوراً محورياً في حماية التوازن بين حق الدائن وحقوق الشركاء، من خلال سلطته في تخصيص المال المنفذ عليه، ووقف الإجراءات أو الاستمرار فيها، وتعيين الحارس أو المصفي، وقبول الاعتراضات الوقتية والموضوعية.

- أظهرت المقارنة مع الأنظمة المصرية والأردنية والإماراتية أن هناك اتجاهاً عربياً عاماً نحو تقييد التنفيذ بقدر الدين، وتقديم حلول عملية لحماية المسكن الشائع، ومنع تفتيت الملكية تفتيتاً يخل بقيمتها الاقتصادية أو يضر بالشركاء.
- بيّن البحث أن التحول الرقمي في إجراءات التنفيذ (منصات ناجز، مزاد، ونحوها) أسهم في تسريع الحجز والبيع الجبري ورفع مستوى الشفافية، لكنه يتطلب في المقابل تحديثاً مستمراً للضوابط الفنية والقضائية حتى لا تتحول السرعة إلى مصدر لمظالم جديدة.

التوصيات

- الدعوة إلى مزيد من التفصيل التشريعي في نصوص نظام التنفيذ ولائحته فيما يتعلق بالتنفيذ على المال المشترك، وخاصة في معايير تمييز المال القابل للقسمة عن غير القابل، وضوابط الانتقال من القسمة العينية إلى قسمة التصفية.
- اقتراح استحداث أو تطوير نصوص واضحة تُنظّم إجراءات التحقق من نصيب المدين في المال المشاع (عقاراً كان أو حساباً مشتركاً أو حصة في شركة)، مع إلزام جهات التسجيل والجهات المالية بتوفير بيانات دقيقة لقاضي التنفيذ في آجال محددة.
- التأكيد على تعزيز دور الدعوى غير المباشرة كأداة لحماية الضمان العام، مع ضبط شروط استعمالها من الدائنين حتى لا تتحول إلى وسيلة تعسفية لإجبار الشركاء على قسمة أو بيع لا تقتضيه المصلحة المشتركة.
- التوصية بوضع دليل إجرائي متخصص لقضاة التنفيذ وأعوانهم في مسائل التنفيذ على الأموال المشتركة، يتضمن نماذج عملية، ومعايير موحدة للتثمين، وآليات لإشعار الشركاء وتمكينهم من ممارسة الشفعة أو الأولوية في الشراء.
- الدعوة إلى تعزيز الربط بين نظام التنفيذ وأنظمة أخرى وثيقة الصلة (نظام الشركات، نظام الإفلاس، تنظيم المدن والقرى، تنظيم ملكية العقار وفرزه)، لضمان انسجام الإجراءات عند التنفيذ على حصص الشركات أو العقارات المشتركة أو الأموال المتصلة بحالات إعسار جماعي.
- تشجيع مزيد من البحوث التطبيقية والدراسات المقارنة حول التنفيذ على المال المشترك في القضاء السعودي، مع التركيز على تحليل السوابق القضائية الحديثة، واستطلاع آراء القضاة والمحامين والخبراء؛ بما يساعد على تطوير البيئة النظامية والعملية للتنفيذ على هذه الفئة الخاصة من الأموال.

المراجع

أولًا: الأنظمة واللوائح السعودية:

- نظام التنفيذ، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/53) وتاريخ 1433/8/13هـ.
- نظام المعاملات المدنية السعودي، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/191) وتاريخ 1444/11/29هـ.
- لائحة قسمة الأموال المشتركة، الصادرة بقرار وزير العدل رقم (1610) وتاريخ 1439/5/19هـ.

- اللائحة التنفيذية لنظام التنفيذ
- لائحة قسمة الأموال المشتركة الصادرة بالقرار رقم 1610 وتاريخ 1439/5/19هـ.
- لائحة قسمة الأموال المشتركة، الصادرة عن وزارة العدل (1445هـ).
- وزارة العدل السعودية، قواعد وإجراءات قسمة الأموال المشتركة، البوابة القانونية، 2024.
- وزارة العدل السعودية، إجراءات التنفيذ على المال المشاع، بوابة ناجز، 2024.
- وزارة العدل السعودية، خطوات الحجز والاستعلام عبر منصتي أبشر وناجز، 2024.
- وزارة العدل السعودية، تطوير آلية تداول الصكوك الزراعية المشاعة، تصريح وكيل الوزارة للتوثيق، 2024/2023.

ثانيًا: الأنظمة العربية المقارِنة:

- القانون المدني المصري، المواد 826، 836، 837، 841، 842.
- قانون المرافعات المصري، المواد 312–315.
- القانون المدني الأردني، المواد 1033، 1616.
- قانون تنظيم المدن والقرى الأردني، المادة 28.
- قانون التنفيذ الأردني، المادة 28/أ.
- قانون الشركات التجارية الإماراتي، المادة 87.

ثالثًا: أحكام القضاء والهيئات القضائية:

- محكمة النقض المصرية، الدائرة المدنية، حكم رقم 5118125.
- محكمة النقض المصرية، مبادئ قسمة التصفية.
- المحكمة الاتحادية العليا في الإمارات، الطعن رقم 528 لسنة 2024.
- المحكمة الاتحادية العليا في الإمارات، الطعن رقم 257 لسنة 2011 (إداري).
- مجلة «قضاء»، العدد 30، بحث: المسؤولية المدنية لقاضي التنفيذ.

رابعًا: تقارير ودوريات عربية متخصصة:

- المنظمة العربية للتنفيذ القضائي، التقرير السنوي عن نظم التنفيذ القضائي في الدول العربية، القاهرة، 2023.
- المنظمة العربية للتنفيذ القضائي، التقرير السنوي عن نظم التنفيذ، القاهرة، 2023.
- وزارة العدل السعودية، تطوير آلية تداول الصكوك المشاعة، تصريحات إعلامية ومنصات رسمية، 2023.
- دليل الفقه المقارن للمنازعات المالية، وزارة العدل السعودية، 2024.
- دليل إجراءات دوائر التنفيذ الأردنية، 2022.
- منصة «سبق»، تطوير آلية تداول الصكوك المشاعة، تصريح وكيل وزارة العدل للتوثيق، 2023.
- مصرف الإمارات المركزي، معايير حماية المستهلك والشركاء.

خامسًا: كتب وأبحاث ورسائل علمية:

- الجبور، محمد. الطبيعة القانونية للحصة المشاعة ومدى قابليتها للحجز، جامعة مؤتة، 1998.
- الجبور، محمد. وقف التنفيذ في القانون.
- الجبور، محمد. وقف تنفيذ العقوبة والتدابير الاحترازية، 1998.
- قريدة، محمد. نظام الملكية العقارية المشتركة، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1.
- الشمري، دعيج ن. الإجراءات التنفيذية على الأموال المشتركة، الرياض، 2023.
- الشمري، ثقيل. إجراءات التنفيذ على الأموال المشتركة، 2025.
- الطوالة، سلطان. مقصد حفظ المال وأثره في نظام التنفيذ السعودي، جامعة المجمعة، 2023.
- العتيبي، فهد ح. التحديات التشريعية في نظام التنفيذ السعودي: رؤية نقدية، مجلة القانون والمجتمع، 2025.
- العتيبي، فهد ح. دور القضاء في حماية حقوق الشركاء غير المدينين، مركز الدراسات القانونية، 2023.
- العتيبي، محمود حسني. استراتيجية السوق المالية، مجلة التعاون، 2023.
- العتيبي، سعود عبد العالي. الأنظمة القضائية في المملكة، 2023.
- الحارثي، مشهور. إشكالات القسمة القضائية للمال الشائع، مجلة الدراسات القانونية، 2023.
- الحربي، تركي س. التحليل المقارن لأحكام التنفيذ بين السعودية ومصر والأردن، مجلة البحوث القانونية العربية، 2024.
- الحربي، تركي س. دراسات في قسمة التصفية والإجراءات التنفيذية، مجلة البحوث القانونية العربية.