

اجتهادات إزالة الشيوخ في القانون السوري

تقام الدعوى على جميع الشركاء و أصحاب الحقوق العينية وفق ما هو مفيد في السجل العقاري.

(نقض /٤٥/ عام ١٩٥٤ الفهرس الخمسي – القانون ص ٣٠٥).

الدعوى لا تقبل التجزئة فلا بد من دعوة الشركاء و أصحاب الحقوق العينية للحضور

(نقض /٩٧٨/ عام ١٩٤٧ المحامون ص ٥٠٩).

التدخل أيضاً إجبارياً فهو ممنوح للدائنين المرتهنين و أصحاب حقوق الامتياز الذين قيدت حقوقهم أصولاً في السجل العقاري قبل رفع الدعوى (م ٧٩٦ ق.م).

(نقض /٣٤٩٩/ عام ١٩٥٥ القانون ١٩٥٦ ص ١٨٣).

- نصت المادة /٧٩٠/ ق.م على أنه إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من لشيوع أن يقيم الدعوى بذلك أمام قاضي الصلح.

و هذا الحق متعلق بالنظام العام ولا يمكن النزول عنه ولا يسقط بالتقادم ولا يتأثر بوجود حصة شائعة للوقف لأن وزارة الأوقاف و بعد إجراء القسمة تقوم باستكمال معاملة الاستبدال لشراء عقار آخر بدلاً من الحصة المباعة إذا تم إنهاء الشيوع ببيع العقار بالمزاد العلني.

(نقض /٤٨٣٠/ عام ١٩٥١ فهرس القانون الخمسي ص ٣٠٥).

- وجود حق الانتفاع لا يحول دون إقامة دعوى إزالة الشيوع لأنه ينتقل إلى أحد الأقسام عند القسمة أو تقدير قيمته عند بيع العقار .

(القاعدة ٢٦١٦ التقنين المدني – طعمة و استانبولي).

٤- يحق للوصي أن يطلب إزالة شيوع العقار دون إذن القاضي الشرعي.

(نقض /١٤٩/ عام ١٩٦٩ المحامون ١٩٦٩ ص ١٦٥).

(ولا تقبل ممن يملك بعقد عادي أو رسمي أو حكم قضائي قبل تسجيل الملكية باسمه .
٢- المدعى عليه بالدعوى: تقام الدعوى على جميع الشركاء و أصحاب الحقوق العينية وفق ما هو مفيد في السجل العقاري.
(نقض /٤٥/ عام ١٩٥٤ الفهرس الخمسي - القانون ص ٣٠٥).

والدعوى لا تقبل التجزئة فلا بد من دعوة الشركاء و أصحاب الحقوق العينية للحضور
(نقض /٩٧٨/ عام ١٩٤٧ المحامون ص ٥٠٩).

- و يتم التدخل أيضاً إجبارياً فهو ممنوح للدائنين المرتهنين و أصحاب حقوق الامتياز الذين قيدت حقوقهم أصولاً في السجل العقاري قبل رفع الدعوى (م ٧٩٦ ق.م).
(نقض /٣٤٩٩/ عام ١٩٥٥ القانون ١٩٥٦ ص ١٨٣).

أ- لا تسمع دعوى إزالة الشيوخ ما لم يتم انتقال الملك إلى الورثة إلا في حالة بقاء الورثة كتلة واحدة تجاه بقية المالكين لا منازعة بين أفرادها .
ب- في الدعاوى العينية العقارية يجب اختصام جميع الورثة .
(نقض /١٤٥/ عام ٢٠٠٦ المحامون ٢٠٠٧ ص ٣٩٣) .

- خصومة أمين السجل العقاري (مدير المصالح العقارية) غير واجبة .
- إذا كان أحد المدعى عليهم قاصراً بتاريخ إقامة الدعوى وكانت تمثله والدته الوصية الشرعية ثم بلغ سن الرشد أثناء سير المحاكمة لم يعد لوالدته أية صفة في تمثيله وعلى المحكمة دعوته للمحاكمة لكي توفر صحة الخصومة في الدعوى وهذا من متعلقات النظام العام .
(نقض /١٢٢٩/ عام ١٩٩٣ المحامون ٢٠٠٧ حاشية ص ٣٩٤) .

- يحق للوصي أن يطلب إزالة شيوخ العقار دون إذن القاضي الشرعي .
(نقض /١٤٩/ عام ١٩٦٩ المحامون ص ١٦٥).
(القاعدة /٢٦٠٣/ تقنين مدني - طعمة واستانبولي) .

أن طلب إزالة الشيوع لعقار عن طريق القضاء لا يحتاج إلى موافقة القاضي الشرعي لبيع حصة القاصر فيه بسبب عدم قابليته للقسمة لأن ذلك يفرض بحكم القانون .

(نقض / ٣٦٢ / عام ١٩٧٦ المحامون ١٩٧٧ ص ١١٨) .

- لا يزال الشيوع عن عقارات لم تصح أوصافها وبناها أشخاص ثالثون إلا بعد تصحيح الأوصاف وثبوت ملكيتها للمتخاصمين .

(الاجتهاد القضائي / ضاحي وبدر ص ١٤٩٦) .

- تسمع دعوى إزالة الشيوع من الورثة أو ضدهم قبل تسجيل حصصهم الأثرية على أسمائهم في الصحيفة العقارية شرط أن يبقى هؤلاء كتلة واحدة في قسمتها بين الآخرين من الشركاء والمالكين على الشيوع إذ تعتبر حقوق هذه الكتلة مما لا نزاع حولها .

(مخاصمة / ٣٣٤ / عام ١٩٩٩ القانون ص ٢٨٦) .

- وجود حق الانتفاع لا يحول دون إقامة دعوى إزالة الشيوع لأنه يمكن نقله إلى أحد الأقسام عند القسمة أو تقدير قيمته عند بيع العقار بالمزاد العلني .

(القاعدة / ٢٦١٦ / تقنين مدني - طعمة واستانبولي) .

- حق الإيجار حق شخصي على العقار وليس ما يمنع من طلب إزالة شيوعه على اعتبار أنه يؤولف بمجموعة حقاً مالياً متقوماً يمكن بيعه بالمزاد العلني من الغير ، وتوزيع الثمن على أصحاب العلاقة حسب حصة كل منهم وأن محكمة الصلح هي المرجع المختص للنظر في هذا النزاع .

(نقض / ٥٠٢ / ٦٤٤ عام ١٩٧٧ المحامون ١٩٧٨ ص ٣١) .

- ورود إشارة القيد بإخضاع العقار للاستملاك يستتبع وجوب إدخال صاحب الاستملاك في دعوى إزالة الشيوع .

(القاعدة / ٥٥٤ / الاجتهاد القضائي - ضاحي بدر) .

- إن وجود خلاف بين أوصاف العقار في الواقع عنها في الصحيفة العقارية لا يببرر عدم سماع دعوى القسمة العقارية وعلى المحكمة تكليف أصحاب العلاقة لتوفيق أوضاع العقار قديماً مع الواقع خلال مدة تحددها لهم تحت طائلة عدم سماعها (نقض / ١٥١ / عام ١٩٧٥ المحامون ص ٥٤١) .

فإذا تعذرت القسمة على أساس ذلك جاز للخبير إجراؤها بطريق التجنيب وذلك بأن يعين لكل شريك جزءاً مفرزاً من المال الشائع يتناسب وحصته وإذا تعذر أن يختص أحد الشركاء بكامل نصيبه عيناً عوضاً بمعدل نقدي عما نقص من نصيبه (٢/٧٩١ ق.م.) .

(نقض / ٢٤٣٦ / عام ١٩٦٤ المحامون عدد / ٨ / ص ٣١٣)

تقدر القيمة وقت إجراء القسمة كما يجب التعويض على الشريك الذي يتعذر اختصاصه بنصيبه عيناً بمعدل عما نقص من نصيبه سواء كانت بتكوين الحصص على أساس أصغر نصيب أو بالتجنيب .

(نقض / ٤٢٤٣ / عام ١٩٥٠ الفهرس الخمسي - القانون ص ٣٠٦) .

ولا يجوز للقاضي اللجوء إلى القسمة بطريق التجنيب إلا إذا تعذر إجراؤها على أساس أصغر نصيب .

(نقض / ٢٥٩ / عام ١٩٥٨ القانون عام ١٩٥٨ ص ١٧٦) .

أن الخلف ملزم بحكم إزالة الشبوع الذي صدر بمواجهة السلف قبل أن يشتري الحصة من العقار ولا يحق له التقدم باعتراض الغير .

(راجع نقض / ١٩٦٥/٦٧٧ المحامون ص ٢١٨) .

((المحكمة غير ملزمة بالاستيضاح من الخبراء إلا إذا وجدت في الخبرة نقصاً أو غموضاً))

((إعادة الخبرة لا تتم إلا بعد استكمال النواقص في الخبرة الأولى))

[قرار / ١٧٥ / أساس / ١٩٠ / تاريخ ٢٠٠٦/٥/٢٢ - سجلات المحكمة]

((لا يجوز إعادة الخبرة إلا بعد دعوة الخبراء للاستيضاح منهم عن المسائل الموضوعية التي تضمنتها خبرتهم حتى إذا لم تتمكن من تلافي النقص لجأت إلى إعادتها)) .

وقد بينت الهيئة العامة لمحكمة النقض أن :

((بعض المحاكم درجت على إجراء خبرات خماسية وسباعية .. إلخ خلافاً لما نصت عليه المادة /١٣٨/ والمادة /١٣٩/ بينات والفقرة /١٨٨/ من المذكرة الإيضاحية لقانون البينات ، وإن المشرع لو أراد أن يكون عدد الخبراء وتراً لذكر ذلك صراحة ، أما وأنه قد عدد الخبراء بواحد أو ثلاثة فإنه لا يجوز تجاوز ذلك وإلا لكان أمام سلسلة من الخبرات لا تنتهي)) .

[قرار /٤٦/ أساس /٣٦٤/ تاريخ /٢٠٠٤/٢/١٦ - سجلات المحكمة] .

((حق الانتفاع الوارد على العقار لا يحول دون إزالة الشيوخ إذ ينتقل حق الانتفاع إلى الحصة المفرزة أو يتم تقديره ويعطى قيمته لصاحب الحق في حالة بيع العقار لعدم قابليته للإفراز ، مما يجعل الحكم القاضي برد دعوى إزالة الشيوخ لعلّة وجود حق الانتفاع غير صحيح في القانون ولا يقوم على دعائم كافية لحمله)) .

[نقض سوري - قرار /١٥٧٥/ أساس /١٠٤٣/ تاريخ /١٩٦٥/٧/١ - منشور في "المحامون" لعام ١٩٦٥ ، ص /٥٣١/] .

- من حق المالك على الشيوخ الخروج منه، لأنه غير ملزم بالبقاء فيه.
- الدعوى وسيلة لحماية الحق، وطريق يلجأ إليها الإنسان مستعيناً بسلطة القضاء لتقرير حقوقه.
- لا يمكن سماع الدفوع بالكيدية في دعوى إزالة الشيوخ، لأن ذلك يتناقض مع صريح المادة ٧٨٨ من القانون المدني، فلا يجبر أحد بالبقاء على الشيوخ.
- لا يلتفت الى الطلب العارض الذي لم يستوف شروط قبوله، كعدم تسديد رسمه، تأسيساً على أن استيفاء الرسم شرط لقبول هذا الطلب، وقيده، وحفظ المواعيد تحت طائلة البطلان.
- التعامل والاجتهاد القضائي مستقران على دعوى أصحاب الحقوق والإشارات الى دائرة التنفيذ.
- تقارير الخبرة حقا لأحد من الخصوم، ما لم يجر اعتمادها من المحكمة في الحكم القضائي.
- القسمة الرضائية اتفاق ينعقد بين جميع مالكي العقار، وإن اجتمع جميع مالكي العقار هو شرط أساسي في القسمة الرضائية، ولا تنعقد هذه القسمة في حال تخلف هذا الشرط.

- المحكمة غير مقيدة برأي الأكثرية في تقرير الخبرة ولها أن تأخذ برأي الأقلية على أن تعلق قرارها بذلك.

- يجوز التجنب في حال إمكانية تحققه بالنسبة للشركاء جميعاً دون استثناء بصرف النظر عن كبر الحصص أو صغرها.

- يجب أن يكون تقرير الخبرة قاطعاً وجزاماً لأنه لا يجوز اعتماد خبرة قائمة على الاحتمال.

- التدخل يتحقق عندما يتدخل شخص في خصومه قائمة بين آخرين، من تلقاء نفسه، أو بناء على طلب أحد الخصوم، أو بطلب من المحكمة ليطالب بحق له أو ليؤيد حق غيره، أو لرعاية مصالحه التي قد تثيرها الخصومة.

قرار ١ / ٢٠١١ - أساس ٨١٧٨ - محاكم الصلح - سورية

مختارات من الاحكام - م. المحامون ٢٠١١ - اصدار ١١ و ١٢ - رقم مرجعية حمورابي: ٧٢٨٦٨

(ما يقصد بالتجنب المنصوص عنه بالقانون المدني ليس تكتيل الحصص أو إفراز حصة أحد الشركاء دون الآخرين وإنما المقصود بذلك أنه في حال تعذر تكوين الحصص على أساس أصغر نصيب من السهام كما قرر مفروض مبدئياً فإنه يجوز الإفراز الى حصص عينية تتناسب مع سهام الشركاء بحيث يخص لكل شريك حصة مفرزة لقاء سهامه من المال المشترك إذا كان ذلك ممكناً وتعويضه بمعدل نقدي عما نقصه من نصيبه عند الاقتضاء).

نقض سوري - أساس ٩٠٦٢ قرار ١٠٩ تاريخ ١٩٦٤/٥/٧.

يجب استنخار دعوى ازالة شيوع عقار ريثما يتم تسجيل احدى الحصص فيه باسم مشتريها في السجل العقاري، و ان صدور الحكم ببرد الدعوى بتعليل انها مستاخرة لا ينصرف لاكثر من استنخارها.

قرار ١٨٧ / ١٩٧٥ - أساس ٢٦٠ - محكمة النقض - الدوائر المدنية - سورية

قاعدة ٨٥٣ - م. المحامون ١٩٧٥ - رقم مرجعية حمورابي: ٥٧٦٤٧

[- إن القيود العقارية هي المعتبرة في دعاوى إزالة الشيوخ وكافة دعاوى الحقوق العينية.

- إذا تم فسخ ملكية الورثة فإن الخلف يحل محل السلف في هذا الفسخ، ولا تأثير لذلك على دعوى إزالة الشيوخ.] (قرار أساس مخاصمة ٩٧ قرار ٥٦٤ تاريخ ١٩٩٦/٩/٣٠ القاعدة

رقم ٢١٠ صفحة ٥١٨ - المجموعة القضائية لقرارات محكمة النقض السورية - دعاوى
مخاصمة القضاة الجزء الأول - الأستاذ ياسين الدركزلي)

[القيد المدني ليس من شروط صحة دعوى إزالة الشبوع إذا ثبتت الأهلية بالوكالات، وعدم
وضع إشارة الدعوى يجب التحقق عنه وعن سببه قبل رد الدعوى.] (نقض سوري رقم
١٩٧١ أساس ٩٧ تاريخ ١٩٦٦ /٩/٢٩ مجلة المحامون - ص ٣٣١ قا ٥٢٥ لعام ١٩٦٦)

[- يجب على المحكمة قبل إصدار الحكم بإزالة شبوع عقار أن تتحقق من توافر أهلية
الشركاء فيه، ومن صحة تمثيلهم في الدعوى، ومن عدم كون بعضهم من الأجانب وثمة حائل
دون تملكهم وذلك بالاستناد إلى قيد مدني لهم .] (نقض سوري رقم ٢١ أساس ٩١ تاريخ
١٩٧٥/١/٣٠ - سجلات محكمة النقض).

المدعي (طالب القسمة) هو الذي يبدأ بالخصومة في معرض دعواه لإزالة الشبوع طالباً
إفراز حصته من الملكية الشائعة الذي هو شريك فيها أي هو الشخص المالك لبعض من المال
الشائع الذي يطلب قسمته أو لجزء منه ولا عبرة هنا لحجم الحصة التي يملكها فله أن يطالب
بقسمة المال الشائع مهما كان مقدار حصته السهمية وأهم شرط يجب أن يتمتع به المدعي أن
يكون مالكاً لبعض المال الشائع وتثبت هذه الملكية بالقيد العقاري أو بالقيود النظامية الأخرى
وقد أنزل الاجتهاد القضائي القيود النظامية الأخرى كبيانات الجمعيات ومؤسسات الإسكان
بمنزلة القيد العقاري .. نقض سوري رقم ١١٧٩ تاريخ ١٩٧٧/٦/٦ .

[إذا نظم أحد المالكين وكالة عامة للمحامي فإن هذه الوكالة تجيز للوكيل طلب إزالة الشبوع
والإدعاء، ويكون الوكيل ممثلاً للموكل بشكل قانوني وخصومته بالدعوى صحيحة.] (قرار
أساس مخاصمة ١٨٥ قرار ٥٢٣ تاريخ ١٩٩٦/٩/٢٤ القاعدة رقم ١٠٤ صفحة ٢٤٥ -
المجموعة القضائية لقرارات محكمة النقض السورية - دعاوى مخاصمة القضاة الجزء الأول -
الأستاذ ياسين الدركزلي)

- استقر الاجتهاد على أنه يحق لأحد الورثة أن يطلب إزالة شبوع عقار قبل إجراء الانتقال
والتسجيل إذا اقترن طلبه بوثيقة تثبت انتسابه للمالك مع بيان ملكية المورث.

- لا يحق لأحد الورثة في دعوى إزالة الشبوع أن يقيم الدعوى باسم الورثة لأن كل منهم يملك حصة مستقلة عن الآخر.

- لا يوجد في القانون ما يجبر أحد الورثة على أن يدخل في كتلة مع بقية الورثة فالأصل هو الخروج من الشبوع لا دخوله في وجه آخر.]

(نقض سوري رقم ٢٩١ أساس ١٤٧ تاريخ ١٩٧٦/٨/٢٢ - سجلات محكمة النقض).

لا تسمع دعوى إزالة الشبوع ما لم يتم انتقال الملك إلى الورثة إلا في حالة بقاء الورثة كتلة واحدة تجاه بقية الملكين لا منازعة بين أفرادها.

(نقض سوري رقم ٨ أساس عقاري ٦٤ تاريخ ١٩٧٤/١/٢٦ - مجلة المحامون ص ٢٩ لعام ١٩٧٤)

١ - لا تقبل دعوى إزالة الشبوع ما لم يكن طالب الإزالة سجل على اسمه حصته في السجل العقاري لأن إزالة الشبوع مما يتصل بعين العقار.

٢ - إزالة الشبوع ليست من أعمال الإدارة التي أجاز الاجتهاد مباشرتها من قبل أحد الورثة قبل انتقال القيد في السجل العقاري.]

(نقض سوري رقم ١٥٣ أساس ١٧٩ تاريخ ١٩٧٢/٤/٣٠ - المحامون - ص ٢٥٥ و ٢٩٨ لعام ١٩٧٢ - قاعدة ٢٦٠٩ التقنين المدني السوري ، ج٧ ، استانبولي، ص ٦٤٧٩ .) و (نقض سوري مماثل رقم ٢٨٢ أساس ٣٦٢ تاريخ ١٩٦٩/٦/٢٢ - مجلة المحامون ص ٣٣٤ و ٤٧٢ لعام ١٩٦٩).

إذا نقل المدعي الأسهم التي ورثها لاسمه في السجل العقاري سمعت دعواه بإزالة الشبوع دون انتظار نقل حصص بقية المالكيين.

(نقض سوري - أساس ٤٤١ - قرار ٥٣١ - تاريخ ١٩٦٧/١٠/٣٠ - سجلات محكمة النقض).

[يجوز السير في إجراءات إزالة الشبوع واعتبار حصة الشريك المتوفى كتلة واحدة لحساب ورثته مجتمعين دون حاجة لإجراء الانتقال على اسم كل منهم] (نقض سوري رقم ٣٠٠ أساس ١٤٨ تاريخ ١٩٦٨/٢ - قاعدة ٢٦١٠ - التقنين المدني السوري، ج٧، استانبولي - ص ٦٤٨٠ .)

١ - اشترط المشرع في القسمة الرضائية إجماع كافة المالكين وفق أحكام المادة /٧٩٨/ مدني وهذا يوجب على المدعي مخاصمة كافة أصحاب الحقوق على العقار.

٢ - يجب في دعاوى تثبيت القسمة اختصاص أصحاب الحقوق المسجلة على صحائف العقارات

(نقض سوري - الغرفة المدنية الثانية - قرار ١١٥٠ - أساس ١٧٠٢ - تاريخ ٢٠٠٠/٧/٣١ - موسوعة القضاء المدني، ج٢، الأستاذ محمد أديب الحسيني، قاعدة ٢٢٨، ص ١٩٤٠)

[في دعوى إزالة الشيوخ عن عقار يجب دعوة ورثة الشركاء فيه إضافة إلى البقية دون ما حاجة لإجراء معاملة الانتقال على اسم كل واحد منهم بنسبة حصته.] (نقض سوري رقم ٤٩٠ أساس ٣٨٣ تاريخ ٣٠ /١١/ ١٩٦٩ مجلة المحامون - ص ٤٢ قا ٧٠ لعام ١٩٧٠)

[إن دعوى إزالة الشيوخ تقام على جميع الشركاء وأصحاب الحقوق العينية وفقاً لما هو مقيد في السجل العقاري.] (نقض سوري رقم ٤٥ تاريخ ١٩٥٤/١/٢٤ - مجلة القانون ص ١٧٦ لعام ١٩٥٤ - قاعدة ٢٦١٧ التقنين المدني السوري ، ج٧، استانبولي، ص ٦٤٩١ .)

[يجب في دعوى إزالة الشيوخ العقارات اختصاص أصحاب الحقوق المسجلة على صحائفها .] (نقض سوري مدني قرار رقم ٨١ أساس ٧٧ مؤرخ في ١٤ /٣/ ١٩٧٧ المنشور في مجلة المحامون لعام ١٩٧٧ ص ٣١٣)

من المقتضى في دعوى إزالة الشيوخ في العقار دعوة جميع الشركاء فيه. وعليه فلا يكفي دعوى أحد الورثة بالإضافة لتركه الشريك المتوفي مع إبراز وثيقة حصر الإرث. بل يجب دعوتهم جميعاً لأنه لا يمثل بعضهم البعض الآخر.

(نقض سوري رقم ١٠٩٥ أساس ٣٩٢ تاريخ ١٣ نيسان ١٩٥٥ - مجلة نقابة المحامين ص ١٦٨ لعام ١٩٥٥).

إن دعوة أصحاب الإشارات في دعوى إزالة الشيوخ أمر غير لازم كما استقر عليه الاجتهاد.

(قرار أساس مخاصمة ٨٣٥ قرار ٤٨٥ تاريخ ١٩٩٦/٩/٢٢ القاعدة رقم ٢١١ صفحة ٥١٨ - المجموعة القضائية لقرارات محكمة النقض السورية - دعاوى مخاصمة القضاة الجزء الأول - الأستاذ ياسين الدركزلي)

يمكن لأصحاب الإشارات الموجودة على صحيفة العقار أن يعترضوا على القرار بإزالة الشيوخ إذا كان لذلك وجه قانوني .

(نقض سوري - غرفة المخاصمة ورد القضاة - القضية ١٤٩٠ أساس لعام ٢٠٠٥ - قرار ٤٩٦ لعام ٢٠٠٥ - تاريخ ٢٧/١٢/٢٠٠٥ - مجلة المحامون ١/٢-١ لعام ٢٠١٠ - القاعدة (٤)

إن دعوى إزالة الشيوخ قد تؤول لبيع العقار لذلك لا بد من الحصول على إذن من القاضي الشرعي يجيز إزالة شيوخ حصة القاصرين فيه.

(نقض سوري رقم ١٠١ أساس عقاري ١٣٩ تاريخ ١٤/٤/١٩٧٥ - مجلة المحامون - ص ٤٦٨ لعام ١٩٧٥).

إن طلب إزالة الشيوخ لعقار عن طريق القضاء لا يحتاج إلى موافقة القاضي الشرعي لبيع حصة القاصر فيه بسبب عدم قابليته للقسمة لأن ذلك يفرض بحكم القانون.

(نقض رقم ٣٦٢ أساس عقاري ١٧٤ تاريخ ٣٠/١٠/١٩٧٦ - مجلة المحامون - ص ١١٨ لعام ١٩٧٧).

- يحق للوصي أن يطلب إزالة شيوخ العقار دون إذن القاضي الشرعي.

- الاجتهاد القضائي مستقر على أن ما يمتنع على الوصي إجراؤه دون إذن القاضي الشرعي هو التصرفات بالقسمة، وتلك الناقلة للملكية، أو المرتبة لحق عيني، وليس بالنسبة لدعوى إزالة الشيوخ.

يراجع قرار النقض ١٩٦٤/٤/٣٠ ص ٨٣٣ من مجلة القانون لعام ١٩٦٤. (نقض سوري رقم ١٤٩ أساس ٣٤٩ تاريخ ٢٢/٤/١٩٦٩ - مجلة المحامون ص ١٦٥ لعام ١٩٦٩)

لا تستقيم دعوى إزالة الشيووع بالنسبة للقيم على مال الغائب قبل استئذان القاضي الشرعي. (نقض سوري رقم ٨١ أساس ١٩٩٩ تاريخ ٥ / ٣ / ١٩٧٠ مجلة المحامون - ص ٢٠٥ قا ٢٩٧ لعام ١٩٧٠)

في دعوى إزالة الشيووع يجب إدخال الدائنين المسجلة حقوقهم في السجل العقاري قبل رفع هذه الدعوى.

(نقض سوري رقم أساس ٣٤٩٩ تاريخ ١٨ / ١٢ / ١٩٥٥ - مجلة القانون ص ١٨٣ لعام ١٩٥٦، قاعدة ٢٦٣٨ - التقنين المدني السوري ج ٧ - استانبولي - ص ٦٥٤١)

- يكفي للمتدخل أن تتوافر لديه المصلحة الواجبة لرفع دعوى مستقلة في الحق الذي يطالب الحكم له به سواء كان هذا الحق محل الدعوى الأصلية أو مرتبطاً به. أي لا يشترط أن يكون الحق الذي يدعيه المتدخل هو نفس الحق محل النزاع وإنما يكفي وجود ارتباط بين الطرفين يبرر عرضهما على نفس المحكمة.

- يكفي للمتدخل أن يكون الحق الذي يدعي به مرتبط بموضوع الدعوى الأصلية القائمة بين طرفي الخصومة ويشكل جزءاً من ذات الموضوع المفروض على المحكمة.

(نقض سوري رقم ٦ أساس ٥٨٣ تاريخ ٣ / ١ / ١٩٨٧ سجلات النقض) (كتاب تقنين أصول المحاكمات - أديب استانبولي - شفيق طعمة - الجزء الثالث - الطبعة الثانية ١٩٩٥ الصفحة ١٠٩ - ١١٠ - ١١١ - ١١٢)

يجب إدخال الدائن المسجل حقه في السجل العقاري قبل رفع دعوى القسمة في هذه الدعوى. (نقض سوري أساس ٩٤٩ تاريخ ٧ / ٤ / ١٩٥٤ - مجلة القانون - ص ٧٦٤ لعام ١٩٥٤).

استقر الاجتهاد على أن عدم جواز إدخال أشخاص آخرين لأول مرة أمام محكمة الاستئناف ينحصر شأنه بالطلبات الجديدة ولا ينسحب على الطلبات المثارة أمام محكمة البداية والتي لم تبت بها المحكمة المشار إليها.

(نقض سوري - القضية ١٤٤ أساس لعام ١٩٩٥ - قرار ٧٤٧ لعام ١٩٩٥ - تاريخ ١٩٩٥ / ٧ / ٣٠ - مجلة المحامون / ٣ - ٤ / لعام ١٩٩٧)
