

# حقوق المالك في الأجزاء المشتركة - د/ منصور الغامدي - 1L2U -

## أحكام العقار - منصة زادي

منصور الغامدي

منصة زادي للتعلم الشرعي المفتوح تقدم الحمد لله رب العالمين والصلوة والسلام على نبينا محمد وعلى الله وصحبه اجمعين. اللهم فقهنا في الدين وعلمنا ما ينفعنا وانفعنا بما علمتنا وزدنا علما - 00:00:00

رب العالمين اهلا بكم مجددا في مساق احكام العقار والى درس للدخول في تفاصيل بعض اشكال الاجتماعي مع الغير في عقار واحد ان تملك العقار قد يكون على وجه منفرد - 00:00:28

فيتملك الانسان العقار سفله وعلوه باطنه وهواءه على وجه منفرد وهنا يكون هذا الشخص المالك بعيدا عن نزاعات فيما يتعلق مع شركاء او مع اخرين قد يتملك الانسان عقارا على وجه يجتمع فيه مع غيره. وهذا الاجتماع له صورتان - 00:00:49  
اما اجتماع على الشيوع فيملك احدهما حصة مشاعة من العقار. كان يملك مثلا ثلثين بالمئة من العقار ويملك الآخر سبعين بالمئة من العقار واي دخل يدخل بينهما يدخل عليهما فان الاول يحصل منه على ثلثين بالمئة ويحصل الثاني على سبعين بالمئة من هذا الدخل.  
باعتباره مالكا لحصة مشاعة - 00:01:12

النوع الثاني من انواع الاجتماع في تملك العقار التملك على جهة الفرز فيملك هذا شقة والآخر يملك شقة يملك هذا طابقا والآخر يملك طابقا اخر يملك هذا مثلا الطابق الارضي والآخر يملك السطح مع الغرفة في اعلى السطح او الملحق مثلا - 00:01:36  
يملك هذا الجزء الایمن من المبنى ويملك هذا الجزء الایسر من المبنى لا شك ان هناك فروق واحكام تترتب على قضية الملكية المجتمعية مع الغير المجتمع الغير على وجه تنشأ فيه بينهما حقوق مشتركة - 00:01:59

في القرآن الكريم قال الله سبحانه وتعالى وان كثيرا من الخلطاء ليبغى بعضهم على بعض الا الذين امنوا وعملوا الصالحات وقليل ما هم ولا شك ان هذه الخلطة مع الغير - 00:02:18

اما على وجه الشراكة والشيوع واما على وجه الفرز والاجتماع ينشأ بينهما ينشأ بين الطرفين فيها ربما ينشأ بينهما محققة ربما ينشأ بينهما نزاع ولذلك عن الفقهاء من قديم بيان احكام الشيوع والاشتراك واحكام الاجتماع - 00:02:36  
احكام الاجتماع حقيقة ضربنا امثلة لها فيما يتعلق بالعقار احيانا يكون الاجتماع حتى في المزارع نضرب مثلا قد يملك طفان مزرعة بينهما على جهة الشيوع فيملك الاول نصفه والثاني نصفه - 00:03:01

لكن قد يملك يكون هناك تداخل او اجتماع بينهم في الملكية على جهة الفرز فهذا يملك الارض ولكن الطرف الثاني يملك نخلات التي تقع مثلا في الجزء الشمالي الشرقي من الارض - 00:03:16

وهذا الذي يملك هذه النخلات فلنفترض مثلا ان الرطب الذي فيها قد بدأ صلاحه فباء التمرات التي ظهرت صار عندنا هناك مالك الارض وصار عندنا مالك النخلات وصار عندنا مالك ثالث للشمار - 00:03:33

طيب هذا الاجتماع الا ينشأ عنه اشكال فيما يتعلق برغبة كل شخص منهم في التصرف في ملكه فلو اراد مثلا صاحب النخلة ان يسقي نخلته. لا شك انه يحتاج الى المرور على ارض صاحب الارض - 00:03:51

واذا اراد صاحب التمرة ان يقطف ثمرة فلا شك انه سوف يحتاج المرور بصاحب الارض ويحتاج التسلق على جذع هذه النخلة لاجل ان يجيئ ثمرة رهب اذا هناك حاجة لربما - 00:04:11

ل احد الاطراف المجتمعه في التعامل مع الاخرين لو اردنا ان نرجع الى مثال المبني لقلنا ان صاحب الشقة اليمني مثلا وصاحب الشقة اليسري نعم قد فرزت الملكيات ولكن بينهما اجزاء مشتركة كثيرة - [00:04:26](#)

هناك المدخل المشترك بينهم ربما يكون الخزان مشترك بينهم آآ المساحات الخالية مثلا على جوانب المبني مشتركة بينهم الدرج لمن يصعد الى الاعلى. فرضا ان هذا المبني مكون من ثلاثة طوابق - [00:04:44](#)

فان الصعود من الطابق الاول الى الثاني هذا الدرج يحتاج اليه صاحب الطابق الثاني والثالث ثم الدرج من صاحب الطابق الثاني من الثاني الى الثالث يحتاج اليه صاحب الطابق الثالث - [00:05:02](#)

ولو كان السطح مشاعا بينهم فمعنى ذلك ان الدرج يشترك فيه صاحب الطبقة الاولى والثانية والثالثة لان من حق صاحب الطبقة الاولى ان يصعد الى السطح اذا نلاحظ هنا ان هذا الاجتماع - [00:05:19](#)

تنشأ عنه حقوق واجزاء مشتركة وهذا هو محل عناية الفقه حتى لا تزعزع هذه احتى لا ينشأ نزاع وخلاف بين هؤلاء المجتمعين ما هي الضوابط العامة لهذه الاجزاء المشتركة؟ نقول يجوز لك لكل فرد ان يستعمل - [00:05:33](#)

هذه الاجزاء المشتركة اول ظابط بما لا يضر بالاخرين فليس من حقي مثلا صاحب الدور الارضي الشقة الارضية مثلا ان يجعل هناك مثلا شجر امام باب منزله وهذا الشجر يعوق من يريد ان يصعد الى الدرج - [00:05:55](#)

لماذا؟ لان صاحب الطابق الثاني والثالث يريد ان يصعد باربحية طيب اذا اول ظابط هو ان لا تنظر بالاخرين الضابط الثاني ان يكون استعمال هذه المرافق المشتركة وفق ما اتفق الشركاء فيما بينهم - [00:06:13](#)

فلو اتفقوا مثلا ان السطح فلنفترض انهم اربعة شركاء اتفقوا على ان السطح لفلان في اليوم الاول ولفلان في اليوم الثاني ولفلان في اليوم الثالث ولفلان في اليوم الرابع حتى يصعد هو وعائلته مثلا للتنزه - [00:06:31](#)

اذا الضابط الثاني ان يعملا وفق ما اتفقا عليه بالشرط. الضابط الثالث فيما لم يكن بينهم فيه شرط فانهم يعملون فيه بما يوافق العرف فان المعروف عرفا كالمشروع شرطا. ولا يجوز لاحد منهم ان يخالف العادة المعروفة - [00:06:47](#)

فلو جاء شخص وقال اني اريد في هذا الخزان المشترك ان استعمل مثلا هذا الخزان الذي آآ يورد الماء لجميع العمارة اريد ان استعمله مثلا كحوض سباحة مثلا نقول لا - [00:07:06](#)

ان العرف يمنعك من هذا فان الخزان انما يستخدم لايصال الماء لهذه الشقق الموجودة في هذه العمارة. اذا هناك ضوابط اولا لا ضرر ولا ضرار. ثانيا المسلمين على شروطهم ثالثا المعروف عرفا كالمشروع شرطا - [00:07:23](#)

هذه الضوابط العامة التي تحكم الشركاء والتي تحكم هؤلاء المجتمعين على وجه الفرز فيما بينهم في الاحكام المتعلقة بالاجزاء المشتركة. اسأل الله سبحانه وتعالى ان يفقهنا في دينه. والى درس جديد في مساق احكام العقل - [00:07:42](#)

وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى الله وصحبه اجمعين ايها الناس من استطاع منكم ان يتفرغ لطلب العلم وتحصيله كذلك افضل. وتلك نعمة كبرى وغنية كبرى وان التفرغ لطلب العلم ليتأكد في هذا الزمان الذي قل - [00:08:02](#)

فيه الفقهاء في دين الله وكثير فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثر الناس. ومن لم يستطع ان لطلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - [00:08:35](#) - [00:08:54](#)