

حقوق الملاك في الأجزاء المشتركة - د/ منصور الغامدي - 1L2U - أحكام العقار - منصة زادي

منصور الغامدي

منصة زادي للتعليم الشرعي المفتوح تقدم الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين. اللهم فقهننا 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 يملك 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 ثلاثين بالمئة من العقار ويملك الاخر سبعين بالمئة من العقار واي دخل يدخل بينهما يدخل عليهما فان الاول يحصل منه على ثلاثين 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 الايمن من المبنى ويملك هذا الجزء الايسر من المبنى لا شك ان هناك فروق واحكام تترتب على قضية الملكية المجتمعة 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 ليبغي 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 ببيان 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 طرفان 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 فلنفرض مثلا ان الرطب الذي فيها قد بدأ صلاحه فباع الثمرات التي ظهرت صار عندنا هناك مالك الارض وصار عندنا مالك النخلات وصار عندنا مالك ثالث للثمار - 00:03:33

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

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

لاحد الاطراف المجتمعة في التعامل مع الاخرين لو اردنا ان نرجع الى مثال المبنى لقلنا ان صاحب الشقة اليمنى مثلا وصاحب الشقة اليسرى نعم قد فرزت الملكيات ولكن بينهما اجزاء مشتركة كثيرة - [00:04:26](#)
 هناك المدخل المشترك بينهم ربما يكون الخزان مشترك بينهم آ المساحات الخالية مثلا على جوانب المبنى مشتركة بينهم الدرج لمن يصعد الى الاعلى. فرضا ان هذا المبنى 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 تنزع 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 باريحية 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 يعملوا وفق ما اتفقوا عليه بالشرط. الضابط الثالث فيما لم يكن بينهم فيه شرط فانهم يعملون فيه بما يوافق العرف فان المعروف عرفا كالمشروط شرطا. ولا يجوز لاحد منهم ان يخالف العادة المعروفة - [00:06:47](#)
 فلو جاء شخص وقال انني اريد في هذا الخزان المشترك ان استعمل مثلا هذا الخزان الذي آ 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 اولاً لا ضرر ولا ضرار. ثانياً المسلمون على شروطهم ثالثاً المعروف عرفا كالمشروط 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 اله وصحبه اجمعين ايها الناس من استطاع منكم ان يتفرغ لطلب العلم وتحصيله كذلك افضل. وتلك نعمة كبرى وغنيمة كبرى وان التفرغ لطلب العلم ليتأكد في هذا الزمان الذي قل - [00:08:02](#)
 فيه الفقهاء في دين الله وكثر 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](#)