

ضوابط في تملك الأجزاء المشتركة - د/ منصور الغامدي - 2L2U

- 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 علمنا وزدنا علما - 00:00:00

نجد الترحيب بكم في هذا الدرس الجديد في أحكام العقار اخواني واخواتي عندما نريد ان نتحدث عن احكام الاجتماع مع الغير ونشوء اجزاء مشتركة فلا شك اننا نريد ان نضبط العلاقة بين هؤلاء الذين يملكون في هذا العقار اما ملكية مشاعة واما ملكية مفروزة - 00:00:28

نريد ان نضبط ما يتعلق باحكام التعامل فيما بينهم هناك عدد من الضوابط الشرعية المهمة نقول من تملك مع غيره عقارا على جهة الشيوخ او على جهة الفرز بان يملك شقة يمنى وشقة يسرى - 00:00:57

او طبقة ارضية وطبقة علوية نقول اول ضابط واهم ضابط الا يكون هناك ضرر في استعمال هذه الاجزاء المشتركة على الاطراف الاخرى فلو جاء احد الشركاء مثلا ووضع في سطح العقار مثلا - 00:01:15

وضع فيه حيوانات مثلا او شيء من هذا ونقول انه يحق له ان يستخدم السطح كما يحق لغيره نقول ان الاخرين يتضررون بوجود هذه الحيوانات في اعلى السطح انها مزعجة ولان لها روث ولان او غير ذلك - 00:01:34

فنقول لا يحق لك ان تحقق منفعتك الضرر على الاخرين فان النبي صلى الله عليه وسلم قد قال لا ضرر ولا ضرار هذا الضابط الاول ان يكون هذا الضابط الثاني ان يكون وفق ما اتفقا عليه - 00:01:49

لو اتفقا على طريقة معينة فانهم يعملون بما اتفقا عليه الضابط الثالث ان يكون وفق العرف فيما لم يتفقا عليه قد يقول قائل وهذا يرد السؤال فيما يتعلق بصيانة الاجزاء المشتركة - 00:02:07

مثلا فرضا ان المصدع الذي في العمارة تعطل من المطالب بصيانته نقول يطالب بصيانته من ينتفع به طيب لو ان الخزان الارضي تعطل الخزان الذي يورد الماء الى هذه العمارة - 00:02:21

نقول يصلح هذا الخزان من ينتفع به. لاحظوا الان لماذا قلنا من ينتفع به؟ الخزان ينتفع به جميع اصحاب الشقق في العمارة فلذلك يلزم جميع اصحاب هؤلاء الشقق ان يدفعوا فيما بينهم دفعه معينة او ان يصلحوا هذا ويحقوا - 00:02:48

لاصحاب الشقق ان يجبروا من امتنع منهم عن الدفع ان يجبروه على الدفع فلو قال مثلا صاحب الشقة الارضية انا لا اريد ان ادفع واصلح معكم الخزان وكانت تكلفة اصلاح الخزان مثلا - 00:03:12

ثلاثة الاف دولار وعندنا ثلات شقق فقال صاحب الشقة الارضية لا اريد ان ادفع نقول يحق لاصحاب الشققين الاخرين ان يلزموه بدفع الف دولار نصيبيه في اصلاح هذا الخزان لماذا - 00:03:27

لان هذا ظرر قد اصاب هذا الملك المشاع. ومن حق احد الشركاء ان يرفع الضرر ويحق له ان يجبر الممتنعين برفع الضرر طيب المسألة الثانية لو تعطل المصدع فقالوا ان قيمة اصلاحه ثلاثة الاف - 00:03:43

فقال صاحب الدور الارضي انا لا اريد ان اشارككم نقول من حقي صاحب الدور الارضي ان يمتنع لانه لا يستخدم المصدع ونقول ان هذه الثلاثة الاف تنقسم تكلفة صيانة المصدع على صاحب الدور العلوي والذي اعلى منه - 00:04:02

لماذا؟ لأنهم هم الذين يستخدمون هذا المتصعد واما صاحب الدور الارضي فانه لا لا يطالب باصلاح هذا المتصعد لانه لا ينتفع منه طيب
لو قال اصحاب الشقق الثلاث هؤلاء فرضا اثنين منهم اقتربوا - 00:04:19

وقالوا نريد ان نزين المدخل باشجار وديكور وزنا. مم. جميلة. تجمل العمارة للداخلين اليها فابى صاحب الدور الارضي وقال لا اريد ان
اشاركم. كانت تكلفة هذه الزينة والديكور ثلاثة الاف دولار مثلا - 00:04:39

فارادوا ان يتقاسموها اثلاثا فامتنع صاحب الدور الارضي هل من حقهم ان يجبروه؟ نقول لا يحق لهم اجباره. لماذا ما الفرق بين هذه
المسألة ومسألة الخزان الفرق بينها فرق مهم جدا وهو ان مسألة الخزان اصلاح ضرر - 00:04:59

واما مسألة الديكور والتجميل فهي مجرد زينة تكميلية ولا يلزم بها اما اصلاح الخزان فهو داخل في قاعدة لا ضرر ولا ضرار ويجب
على رفع الضرر ويجب على الاشتراك في ذلك - 00:05:17

هناك حقيقة بينهما مسائل من المسائل اثلا ان يتافق اصحاب العمارة على شخص مثلا لتنظيف العمارة على شخص لم مثلا القمامنة
اجلكم الله او غير ذلك فهنا نقول ان هذا القدر - 00:05:35

اذا ترتب عليه ضرر وهو بالفعل يتربط عليه ضرر فلا شك انه يلزم جميع اصحاب العمارة ان يشاركون فيما يتعلق تكلفة مثلا الشخص
الذى يقوم بالنظافة او الشخص الذى يقوم بلم مثلا - 00:05:51

النفایات او غير ذلك يشترکوا فيما بينهم فيما يتعلق بهذا الامر اذا هناك تفريق في احكام صيانة العقار واحكام تحسين العقار. صيانة
العقار نقول تلزم كل من ينتفع بهذا الجزء الذي تلزم صيانته. واما احكام الزينة والتحسين والتمكيل فانها لا تلزم الا على من اراد ان
يلتزمها - 00:06:04

فلا تلزموا على الطرف الآخر لعدم دخولها في حد حديث لا ضرر ولا ضرر. هذا باجمال ما يتعلق باحكام صيانة العقار وتجميده وتزيينه
وترميمه. اسأل الله سبحانه وتعالى ان يفقهنا في الدين والى درس جديد في مساق احكام العقار. وصلى الله وسلم على نبينا محمد
وعلى الـ - 00:06:30

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 فيه الفقهاء في دين الله وكثير فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثرا الناس. ومن لم
يستطيع ان يتفضل - 00:06:51

طلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - 00:07:29