

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

## - 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 علمنا وزدنا علما - [00:00:00](#)

نجدد الترحيب بكم في هذا الدرس الجديد في احكام مساق احكام 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 الشيوع او على جهة الفرز بان يملك شقة يمى 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 شئ من هذا وزعم 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 اتفقوا عليه - [00:01:49](#)

لو اتفقوا على طريقة معينة فانهم يعملون بما اتفقوا عليه الضابط الثالث ان يكون وفق العرف فيما لم يتفقوا عليه قد يقول قائل وهذا يرد السؤال فيما يتعلق بصيانة الاجزاء المشتركة - [00:02:07](#)

مثلا فرضا ان المصعد الذي في العمارة تعطل من المطالب بصيانتته نقول يطالب بصيانتته 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 دفعة 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 ثلاث شقق فقال صاحب الشقة الارضية لا اريد ان ادفع نقول يحق لاصحاب الشقتين الاخرين ان يلزموه بدفع الف دولار نصيبه في اصلاح هذا الخزان لماذا - [00:03:27](#)

لان هذا ضرر قد اصاب هذا الملك المشاع. ومن حق احد الشركاء ان يرفع الضرر ويحق له ان يجبر الممتنعين برفع الضرر طيب المسألة الثانية لو تعطل المصعد 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 المصعد ونقول ان هذه الثلاثة الاف تنقسم تكلفة صيانة المصعد على صاحب الدور العلوي والذي اعلى منه - [00:04:02](#)

لماذا؟ لانهم هم الذين يستخدمون هذا المصعد واما صاحب الدور الارضي فانه لا لا يطالب باصلاح هذا المصعد لانه لا ينتفع منه طيب لو قال اصحاب الشقق الثلاث هؤلاء فرضا اثنين منهم اقترحوا - [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 اشارككم. 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 ويجبر على رفع الضرر ويجبر على الاشتراك في ذلك - [00:05:17](#)

هناك حقيقة بينهما مسائل من المسائل مثلا ان يتفق اصحاب العمارة على شخص مثلا لتنظيف العمارة على شخص لم مثلا القمامة اجلكم الله او غير ذلك فهنا نقول ان هذا القدر - [00:05:35](#)

اذا ترتب عليه ضرر وهو بالفعل يترتب عليه ضرر فلا شك انه يلزم جميع اصحاب العمارة ان يشاركوا فيما يتعلق تكلفة مثلا الشخص الذي يقوم بالنظافة او الشخص الذي يقوم بلم مثلا - [00:05:51](#)

النفايات او غير ذلك يشتركوا 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 صيانتته. واما احكام الزينة والتحسين والتكميل فانها لا تلزم الا على من اراد ان يلتزمها - [00:06:04](#)

فلا تلزموا على الطرف الاخر لعدم دخولها في حد حديث لا ضرر ولا ضرر. هذا باجمال ما يتعلق باحكام صيانة العقار وتجميله وتزيينه وترميمه. اسأل الله سبحانه وتعالى ان يفقهنا في الدين والى درس جديد في مساق احكام العقار. صلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى اله - [00:06:30](#)

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 فيه الفقهاء في دين الله وكثر فيه طلب الدنيا والاقبال عليها من اكثر الناس. ومن لم يستطع ان يتفضل - [00:06:51](#)

لطلب العلم فليستمع الى العلم وليجلس الى اهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - [00:07:29](#)