

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 مثلا 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

لأحد الأطراف المجتمعة في التعامل مع الآخرين لو أردنا أن نرجع إلى مثال المبنى لقلنا أن صاحب الشقة اليمنى مثلا وصاحب الشقة اليسرى نعم قد فرزت الملكيات ولكن بينهما أجزاء 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 إلى الأعلى. فرضا أن هذا المبنى مكون من ثلاثة طوابق - [00:04:44](#)

فإن الصعود من الطابق الأول إلى الثاني هذا الدرج يحتاج إليه صاحب الطابق الثاني والثالث ثم الدرج من صاحب الطابق الثاني من الثاني إلى الثالث يحتاج إليه صاحب الطابق الثالث - [00:05:02](#)

ولو كان السطح مشاعا بينهم فمعنى ذلك أن الدرج يشترك فيه صاحب الطبقة الأولى والثانية والثالثة لأن من حق صاحب الطبقة الأولى أن يصعد إلى السطح إذا نلاحظ هنا أن هذا الاجتماع - [00:05:19](#)

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

هذه الأجزاء المشتركة أول ضابط بما لا يضر بالآخرين فليس من حقي مثلا صاحب الدور الأرضي الشقة الأرضية مثلا أن يجعل هناك مثلا شجرة أمام باب منزله وهذا الشجر يعوق من يريد أن يصعد إلى الدرج - [00:05:55](#)

لماذا؟ لأن صاحب الطابق الثاني والثالث يريد أن يصعد بباريحية طيب إذا أول ضابط هو أن لا تنظر بالآخرين الضابط الثاني أن يكون استعمال هذه المرافق المشتركة وفق ما اتفق الشركاء فيما بينهم - [00:06:13](#)

فلو اتفقوا مثلا أن السطح فلنفترض أنهم أربعة شركاء اتفقوا على أن السطح لفلان في اليوم الأول ولفلان في اليوم الثاني ولفلان في اليوم الثالث ولفلان في اليوم الرابع حتى يصعد هو وعائلته مثلا للتنزه - [00:06:31](#)

إذا الضابط الثاني أن يعملوا وفق ما اتفقوا عليه بالشرط. الضابط الثالث فيما لم يكن بينهم فيه شرط فإنهم يعملون فيه بما يوافق العرف فإن المعروف عرفا كالمشروط شرطا. ولا يجوز لأحد منهم أن يخالف العادة المعروفة - [00:06:47](#)

فلو جاء شخص وقال أنني أريد في هذا الخزان المشترك أن استعمل مثلا هذا الخزان الذي آ يورد الماء لجميع العمارة أريد أن استعمله مثلا كحوض سباحة مثلا نقول لا - [00:07:06](#)

أن العرف يمنعك من هذا فإن الخزان إنما يستخدم لإيصال الماء لهذه الشقق الموجودة في هذه العمارة. إذا هناك ضوابط أولا لا ضرر ولا ضرار. ثانيا المسلمون على شروطهم ثالثا المعروف عرفا كالمشروط شرطا - [00:07:23](#)

هذه الضوابط العامة التي تحكم الشركاء والتي تحكم هؤلاء المجتمعين على وجه الفرز فيما بينهم في الأحكام المتعلقة بالأجزاء المشتركة. أسأل الله سبحانه وتعالى أن يفقهنا في دينه. وإلى درس جديد في مساق أحكام العقل - [00:07:42](#)

وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين أيها الناس من استطاع منكم أن يتفرغ لطلب العلم وتحصيله كذلك أفضل. وتلك نعمة كبرى وغنيمة كبرى وأن التفرغ لطلب العلم ليتأكد في هذا الزمان الذي قل - [00:08:02](#)

فيه الفقهاء في دين الله وكثر فيه طلب الدنيا والقبال عليها من أكثر الناس. ومن لم يستطع أن لطلب العلم فليستمع إلى العلم وليجلس إلى أهله فيستفيد منهم ويفيد غيره - [00:08:35](#)

- [00:08:54](#)