

خرائط

الحقوق العينية الأصلية

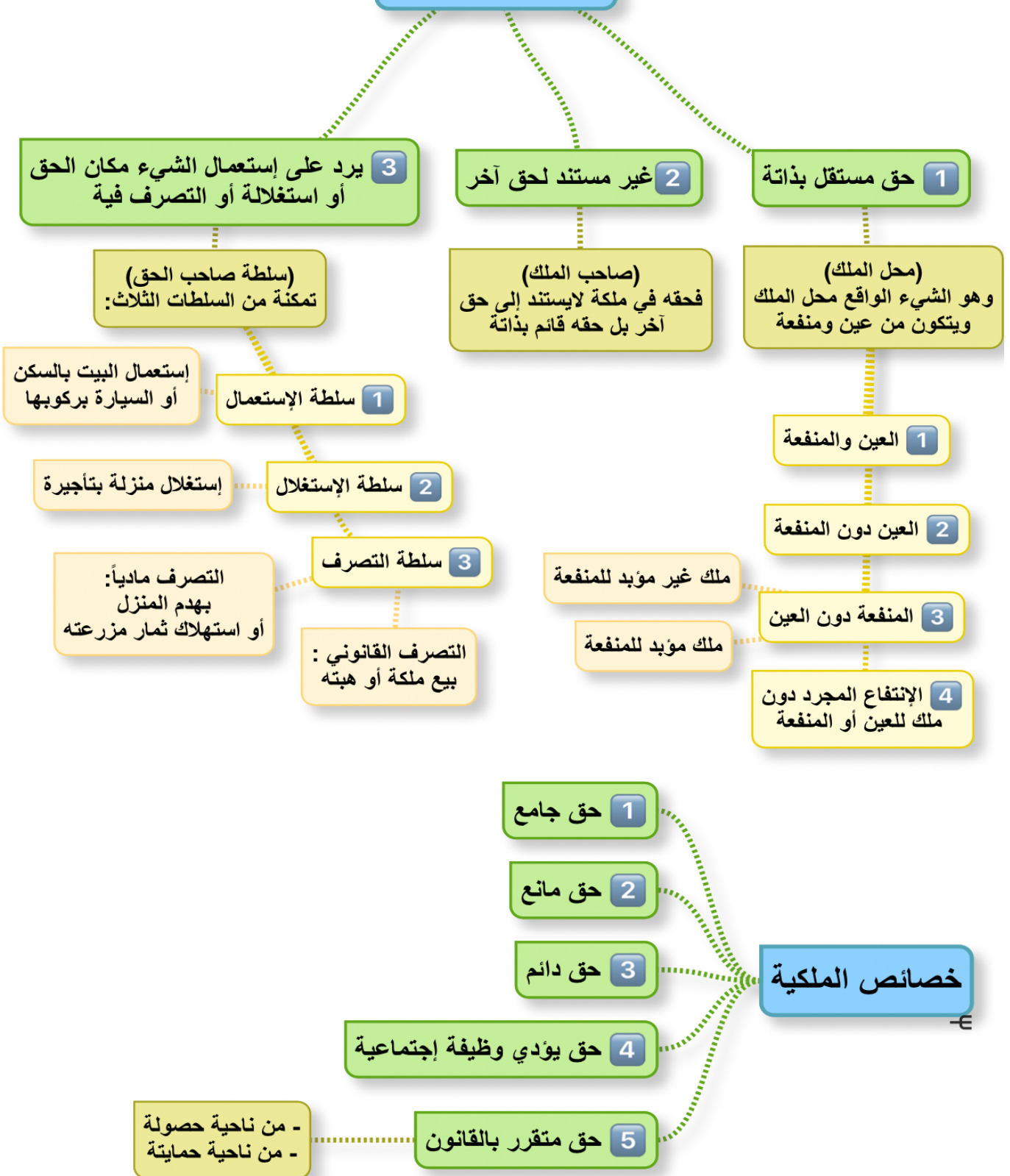
إثراء المعرفة في تخصص الأنظمة
مجموعة الأنظمة المستوى السادس
law-level6

إعداد وتنسيق / ریحانة الشهری ، N000ra~~

إشراف / علی البقمی



عناصر حق الملكية





الحقوق المتفرعة من حق الملكية

3 حق الحكر

2 حق الارتفاق

1 حق الانتفاع

1 تعريف:

حق يخول للمنتفع سلطة استعمال واستغلال شيء مملوك لغيره دون التصرف فيه

السلطان هما:

- 1- الاستعمال: وذلك بالانتفاع منه مباشرة فيما أعد له
- 2- الاستغلال: حقة بغلة الشيء المنتفع به، كأخذ ثمار الأشجار، وأجرة المنزل أو السيارة

2 الاصل فيه:

يحق للمالك بما ان له سلطة التصرف أن يمنح هذا الحق لغيره

3 شروط:

- 1- ملكية الانتفاع
- 2- وجود المنفعة
- 3- استيفاء المنفعة دون الاستهلاك لعينها

4 قيود:

- 1- ان لا يكون حق الانتفاع في حدود مدينتي مكة والمدينة إذا كان المنتفع غير سعودي بأي طريق غير الميراث
- 2- ان لا يكون المنتفع محجوراً عليه
- 3- حظر الانتفاع في اماكن معينة لدواع أمنية

5 مسؤولية المنتفع:

- 1- إذا كانت حصة الشريك حق ملكية أو حق منفعة أو حق عيني آخر، كان الشريك مسؤولاً وفقاً لأحكام عقد البيع
- 2- إذا كانت حصة الشريك مجرد الانتفاع بحق شخصي على المال طبقت أحكام عقد الايجار

حق الانتفاع

حق الإرتفاق

تعريفه وعلاقته بالحقوق العينية

تعريفه

عند الملكية:
تحصيل منافع تتعلق بالعمارة

نظام الإستثمار التعديني:
إستعمال ما يوجد على الأرض خارج المنطقة المشمولة بالرخصة أو الإنتفاع به (يتفق مع تعريف الملكية)

عند الحنابلة:
حق مقرر على عمارة لمنفعة عمارة أخرى

نظام التسجيل العيني:
حق عيني عمارة يحدد منفعة عمارة لمصلحة عمارة أخرى بملكية شخص آخر (يتفق مع تعريف الحنيفية)

علاقته بالحقوق العينية

الحقوق العينية:
حقوق يقرها الشرع لشخص على شيء معين قائم بذاته، كالحقوق المتعلقة بالعمارة

حق الإرتفاق:
حق مقرر على عمارة فهو منصب على ذات الشيء كحق المرور متعلق بذات الطريق فهو مرتبط أساساً بعين العمارة

الأصل فيه والحكمة منه

الأصل فيه:
حديث: (لا يمنع جار جاره أن يغرر خشية في جداره)
حديث: (اسق ثم احبس حتى يبلغ حتى يبلغ الجدر)
قول عمر: (والله ليمرن به ولو على بطنك)

الحكمة من مشروعيتها:
دفع الضرر وتقليله على أصحاب الأملاك

الفرق بينة وبين حق الإنتفاع

1 حق الإرتفاق مرتبط بالعمارات
حق الإنتفاع يكون في العمارة

2 حق الإرتفاق حق ثابت لشخص أو عمارة
حق الإنتفاع لا يثبت إلا للأشخاص فقط

3 حق الإرتفاق دائم مادام العمارة موجوداً وإن تعدد ملكة
حق الإنتفاع مؤقت ينتهي في أحوال معينة

4 حق الإرتفاق بورث
حق الإنتفاع مختلف في توريته

5 حق الإرتفاق يمنح صاحبة سلطة الإستعمال
حق الإنتفاع يمنح صاحبة سلطتي الإستعمال والإستغلال

6 حق الإرتفاق لا يلزم وجود عقد
حق الإنتفاع ناتج عن عقد

7 حق الإرتفاق لا يشترط فيه ملكية لعين الرقبة
حق الإنتفاع يكون للمالك ويمنحه للغير

أسباب ثبوته

1 الشركة العامة

2 المعاوضة على حق الإرتفاق

3 اشتراط حق الإرتفاق في عقد

4 التبرع بحق الإرتفاق

5 الإرث لحق الإرتفاق

6 الوصية بحق الإرتفاق

7 تقادم حق الإرتفاق

8 الجوار

حق الارتفاق

حقوق الارتفاق قديماً وماتشمله في هذا العصر

1 حق الشرب
الحظ والنصيب من الماء غير المحرز، والخاص بسقي المزروعات فقط

2 حق المجرى
حق إجراء الماء الصالح في أرض الغير لإيصاله إلى الأرض المراد سقيها

3 حق المسيل
حق صرف الماء الزائد عن الحاجة أو غير الصالح بارساله في مجرى سطحي أو في أنابيب

أنواع المسيل:
١- المسيل العام
٢- المسيل الخاص في عقار الغير
٣- المسيل المملوك في عقار الغير
٤- المسيل المشترك

4 حق المرور
حق مرور الإنسان إلى ملكه من طريق عام أو من طريق خاص في ملك غيره

أنواع الطرق:
١- الطرق العامة
٢- طريق إلى سكة غير نافذة
٣- طريق خاص في ملك إنسان

5 حق الجوار
حق يثبت لعقار على عقار مجاور له، يتمكن الجار بسببه من تمام الانتفاع بملكه، أو يمنعه من بعض التصرفات

أنواع حق الجوار:
١- الحق السلبي
٢- الحق الإيجابي

6 حق التعلّي
حق القرار الدائم، أو الاستناد لصاحب الطبقة العليا على الطبقة السفلى، الانتفاع بسفوفها، مثل الملكية المشتركة للطوابق الحديثة

أنواع تصرفات الملاك:
١- التصرفات العادية غير الضارة
٢- التصرفات الضارة
٣- التصرفات التي تدور بين النفع والضرر

الأولوية في الارتفاق بالمنافع العامة

أقسام ارتفاق الناس بالمنافع العامة

1 الصحارى والفلوات:
- الإقامة والإستيطان يكون بأذن الدولة
- الارتفاق زمنياً يسيراً، كاستراحة المسافرين أو المخيمات في البراري والاحق بحلولة هو السابق

2 أفضية المنازل والأماكن:
الارتفاق بالأمكنة المحيطة بالمنزل المملوكة أو المحلات التجارية المملوكة أو المساجد والمدارس ونحوها

حالاتها:
- أن يكون فيه ضرر بأصحاب الأملاك، حكمة المنع
- أن يكون غير مضر بأصحاب الأملاك، فية قولان والصواب لايجوز الارتفاق من غير إذن أصحابها

3 أفضية الشوارع والطرق:
الارتفاق بها في حال سعتها بالجلوس أو البيع أو الدعاية والإعلان ونحوها من المنافع شرط الجواز عدم الاضرار وإن اضر منع وحق الأحق بالارتفاق هو الأسبق

حق الدولة في استثمار الارتفاق بالطرق العامة

1 استثمار تملك، تخرج المرافق والشوارع أو غيرها عن ملك الدولة فيمنع بيعها أو جزء منها
2 استثمار بالإجارة، قيام الدولة بتأجيرها لمن يقوم بأي نشاط تجاري، وهذا النوع من الاستثمار جائز

حق الدولة في التدخل في أحقية الارتفاق بالطرق العامة

1- أن دور الدولة مقصور في على كنف المرتفقين عن التعدي، ومنعهم من الإضرار، وليس لها حق منع جالس ولا تقديم أحد
2- أن للدولة حق الإجتهااد فيما تراه صلاحاً من اجلاس ومنع وتقديم أحد على أحد

حقوق الارتفاق في العصر الحديث

1 في الحدائق والشواطئ العامة
يشترك الناس بمنافعها مالم يضر بغيره، والأحق فيها هو الأسبق

2 في مواقف السيارات
أنواعه:
١- الوقوف في المواقف العامة أو الطريق العام، الأحق به هو الأسبق
٢- الوقوف في مواقف مخصصة لجهات خاصة، الأحق بها هو الأسبق
٣- الوقوف في الطرق الصغيرة أمام الأملاك الخاصة، لايد من إذن صاحب الملك

4 في مقاعد الدراسة
الأحق والأولى بالمقعد السابق إليه وقد يحكمة العرف السائد

3 في وسائل المواصلات العامة
- إذا خصصت لراكب معين، لايجوز لغيره أن يجلس إلا بإذنه
- إذا لم تعين المقاعد، فهو لمن سبق إليه

حق الإرتفاق

حقوق الإرتفاق قديماً وماتشمله في هذا العصر

1 حق الشرب
الحظ والنصيب من الماء غير المحرز
،والخاص بسقي المزروعات فقط

2 حق المجرى
حق اجراء الماء الصالح في أرض الغير
لإيصاله إلى الأرض المراد سقيها

3 حق المسيل
حق صرف الماء الزائد عن الحاجة أو غير الصالح
بإرساله في مجرى سطحي أو في أنابيب

أنواع المسيل:
١- المسيل العام
٢-المسيل الخاص في عقار الغير
٣-المسيل المملوك في عقار الغير
٤-المسيل المشترك

4 حق المرور
حق مرور الإنسان إلى ملكه من طريق عام أو
من طريق خاص في ملك غيره

أنواع الطرق:
١-الطرق العامة
٢-طريق إلى سكة غير نافذة
٣-طريق خاص في ملك إنسان

5 حق الجوار
حق يثبت لعقار على عقار مجاور له،
يتمكن الجار بسببه من تمام الإنتفاع بملكه،
أو يمنعه من بعض التصرفات

أنواع حق الجوار:
١-الحق السلبي
٢-الحق الإيجابي

6 حق التعلّي
حق القرار الدائم،أو الاستناد لصاحب الطبقة
العليا على الطبقة السفلى،والإنتفاع بسقوفها،مثل
الملكية المشتركة للطوابق الحديثة

أنواع تصرفات الملاك:
١-التصرفات العادية غير الضارة
٢-التصرفات الضارة
٣-التصرفات التي تدور بين النفع والضرر

يشارك الناس بمنافعها ما لم يضر
بغيره، والأحق فيها هو الأسبق

1 في الحدائق والشواطئ العامة

حقوق الارتفاق في العصر الحديث

2 في مواقف السيارات

انواعه:
١-الوقوف في المواقف العامة أو الطريق العام، الأحق به هو الأسبق
٢-الوقوف في مواقف مخصصة لجهات خاصة، الأحق بها هو الأسبق
٣-الوقوف في الطرق الصغيرة أمام الأملاك الخاصة،لابد من إذن صاحب الملك

4 في مقاعد الدراسة

الأحق والأولى بالمقعد السابق إليه
وقد يحكمة العرف السائد

3 في وسائل المواصلات العامة

-إذا خصصت لراكب معين ،لايجوز
لغيره أن يجلس إلا بإذنة
-إذا لم تعين المقاعد ،فهو لمن سبق إليه

حق الارتفاق

الأولوية في الارتفاق بالمنافع العامة

الحق بالارتفاق بالمنافع العامة التي ليست مملوكة لأحد

نقول النبي صلى الله عليه وسلم <مني مناخ لمن سبق الاصل فيها انها لمن سبق

اقسام ارتفاق الناس بالمنافع العامة

1 أفنية الصحارى والفلوات: الإقامة والإستيطان يكون باذن الدولة -الارتفاق زمنياً يسيراً ،كاستراحة المسافرين او المخيمات في البراري والاحق بحلولة هو السابق

2 أفنية المنازل والأماك: الارتفاق بالأمكنة المحيطة بالمنازل المملوكة أو المحلات التجارية المملوكة أو المساجد والمدارس ونحوها

حالاتها: -أن يكون فيه ضرر بأصحاب الأملاك، حكمة المنع -أن يكون غير مضر بأصحاب الأملاك، فيه قولان والصواب لايجوز الارتفاق من غير إذن أصحابها

3 أفنية الشوارع والطرق: الارتفاق بها في حال سعتها بالجلوس أو البيع أو الدعايه والاعلان ونحوها من المنافع شرط الجواز عدم الاضرار وإن اضر منع وحق الأحق بالارتفاق هو الأسبق

حق الدولة في إستثمار الارتفاق بالطرق العامة

استثمار تملك، تخرج المرافق والشوارع أو غيرها عن ملك الدولة فيمنع بيعها أو جزء منها

استثمار بالإجارة، قيام الدولة بتأجيرها لمن يقوم بأي نشاط تجاري، وهذا النوع من الاستثمار جائز

حق الدولة في التدخل في أحقية الارتفاق بالطرق العامة

للفقهاء قولان: ١-أن دور الدولة مقصور في على كف المرتفقين عن التعدي، ومنعهم من الإضرار، وليس لها حق منع جالس ٢-أن للدولة حق الإجتهد فيما تراه صلاحاً من إجلال ومنع وتقديم أحد على أحد

في النظام للمنفعة العامة

1 في التعدين: المرخص له وبشرط عدم الإضرار

2 الارتفاق الجوية: مناطق الارتفاق الجوية

١-الملاصقة للمطار مباشرة وتسمى منطقة الامان يمنع إقامة أي بناء أو غرس أو أي عتبة

٢-التي تحظر إقامة أي بناء أو أي عائق أو تغيير في طبيعة القائم إلا بموجب ترخيص من الطيران المدني

٣- منطقة ارتفاع أنوار الملاحة الجوية فلايجوز وضع أنوار تبهر النظر فتجب أنوار المطار

3 الآثار والمتاحف والتراث العمراني:

تحدد الهيئة مواقع الآثار والتراث العمراني وتنسق مع البلديات والجهات المعنية

لايجوز إقرار مشروعات تخطيط المدن والقرى إلا بعد أخذ موافقة الهيئة

لا يجوز إصدار رخص بناء أو ترميم في الأماكن المجاورة إلا بعد الاتفاق مع الهيئة

حق الحكر

تعريف: عقد الاجارة الطويلة بقصد البناء او الغرس، غير محدد مدة العقد.

إطلاقاته:

- 1- يطلق على عقد الاجارة الطويلة بقصد البناء او الغرس، غير محدد مدة العقد.
- 2- يطلق على الاجارة المقررة على العقار الطلق او الوقف.
- 3- يطلق على البناء أو الغرس المقام على الأرض المحتكرة.
- 4- يطلق على الأرض دون الانتقاض.

مشروعية الحكر:

لم يرد في الكتاب والسنة نص عليا ولكن الأصل في العقود الاباحة.

اركان عقد الحكر وشروطها :

1 العاقدان

، وهما المحكر والمستحكر طرفا العقد.

ويشترط :
1- الاهلية
2- الولاية

2 الصيغة

، تكون باللفظ أو مايقوم مقامه عرفاً.

3 المعقود عليه

ويشترط :
1- ان يكون موجوداً وقت العقد
2- العلم بالمحل
3- ان يكون المحل قابل لحكم العقد شرعاً

شروط صحة عقد الحكر:

1 عقد التحكير للمصلحة

يكون عقد اجارة أرض الوقف للبناء أو الغرس لمدة معينة وبعد انقضائها و اراد المستأجر ان تبقى الأرض في يده، بشروط هي:

- 1- أن يكون التحكير بأجرة المثل.
- 2- أن لا يكون المستأجر أو وارثه مفلساً أو سيء المعاملة.
- 3- أن يكون بناء المستأجر ، أو غراسة قائماً بعد انتهاء مدة الإجارة المعينة.

2 عقد التحكير للضرورة

ووجه الضرورة هنا ان الوقف مجرد من المنفعة تجرداً كلياً ؛ ويشترط لصحة العقد عدة شروط:

1. أن تكون العين الموقوفة خربة.
2. عدم وجود غلة في الوقف تفي بالعمارة.
3. الا يوجد من يستأجر الوقف لمدة محددة بأجرة معجلة ، تصرف على تعميرة.
4. الا يمكن استبدال عين الوقف.
5. أن يكون التحكير بأجرة المثل وقت العقد.
6. أن يكون التحكير بإذن القاضي.
7. الا يمنع ولي الأمر من إنشاء عقد الحكر.

حق الحكر

اقسام الحكر باعتبار المدة:

1 المطلق
هو الأصل في عقد الحكر

2 المؤقت

يشمل الأرض والوقف وغيرها فإذا انقضت المدة وللمستأجر بناء أو غرس قائم فيبقى له حق البقاء والقرار بشرط عدم الضرر والالتزام بدفع أجر المثل

التكييف الفقهي لعقد الحكر:

انحصر خلاف العلماء في ثلاث أقوال:
١- أنه عقد إجارة.
٢- أنه عقد بيع مقسط الثمن.
٤- أنه عقد ناقل للملكية.

عقد الحكر من العقود المسماة:
١- يشبه عقد البيع من جهة تصرف المستحكر
٢- يشبه عقد الإجارة من جهة بدل الحكر

بيع المستحكر انقضاة :

ما بينية المستحكر ويغرسه
من ماله ملكا طلقا له

جواز بيع المستحكر ما انشأه
من ابنية وغراس .

القيود الواردة على حق الملكية

يقصد بها:
القيود التي ترد على سلطة
صاحب الحق العيني فتقيدها

وسبب هذه القيود :
التشريع

1 عامة

صور هذه القيود:
١- منع المالك من تضييع ماله وتحريم ذلك عليه.
٢- أن للجار أن ينتفع بملك جاره إذا لم يكن فيه ضرر.
٣- أن للفقراء حق في هذا الملك وهي الزكاة المفروضة.
٤- أن يكون المالك من مواطني الدولة
أو من دول الخليج مع فرض قيد .

وهذه القيود اما ان تكون بأصل المشرع أو النظام
لكنها ترد على اماكن معينة فقط.

2 خاصة

ومن صورها:
١- المنع من تملك شيء يكون فيه ضرر على الآخرين.
٢- المنع من التملك داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

١- قيود واردة على منفعة:
مثل اشتراط ان ينتفع بالعقار مدة معينة كأن يسكن في الدار المبيعة لمدة شهر.

3 خاصة من احد المتعاقدين

٢- قيود واردة على سلطات الحق العيني :
يقصد به: تقييد سلطة المالك في التصرف في ملكة بموجب شرط
يتفق عليه فيمنعه من التصرف سواء كان قانونياً او مادي.

سبب هذا القيد:
المشرع
فيمنع صاحب الحق العيني أن يتصرف في حقه بما يضر جيرانه.

مستند ذلك:
١- حديث: لا ضرر ولا ضرار.
٢- القاعدة الشرعية: "الضرر يزال"

4 قيد عدم الإضرار بالجيران

الضابط:
هو مراعات الآداب والعرف وايضا طبيعة العقار والمكان.

ومعيار الضرر الموجب لمسؤولية المالك هو (الضرر الفاحش) ومن صورته:
١- أن يكون هذا الضرر سببا لوهن البناء أو هدمه.
٢- أن يمنع الحوائج الأصلية لملك الجار.

تعريف الشبوع اصطلاحاً : ملكية أكثر من شخص لشيء واحد بدون فرز وتجنب نصيب كل منهم في هذا الشيء.

1 الشبوع العادي: أن تكون الملكية قابلة للقسمة في الشبوع، وتكون اختيارية، ولا يترتب على قسمتها ضرر، كاشترك في أرض أو عدة منازل.
2 الشبوع الاجباري : الذي لا يمكن طلب قسمته من أي شريك فيه فهو شبوع دائم مثل: الجدار المشترك والدار الصغيرة.

انواع الشبوع وتمييزة عن غيره:

تمييز الشبوع عن غيره:
1- الملكية الشائعة تختلف عن الملكية الجماعية في ان المالك مجموعة من الناس، ولاتخضع للقسمة.
2- الملكية الشائعة حق يخول المالك على الشبوع جميع سلطات حق الملكية من استعمال واستغلال وتصرف.
3- الملكية الشائعة ملكية فردية وليست جماعية.

كل سبب من اسباب كسب الملكية المفردة يصلح لأن يكون سببا في إنشاء حالة الشبوع إذا تعدد الأشخاص.

مصادر الشبوع:

الملكية الشائعة وأحكامها:

وهذا الاستعمال لة حالتان:
1- الحالة النادرة: ان يكون الشيء قابلاً للاستعمال المشترك.
2- الحالة الشائعة: ان يكون الشيء غير قابل للاستعمال المشترك.

1 استعمال المال الشائع : في حالة الملكية الشائعة ونظراً لكونه لا يستأثر بالملكية وحده فان سلطنة في استعمال الشيء يجب ان تقيد بحقوق باقي الشركاء

وسائل الحفظ:
1- وسائل مادية: كالتويميم والصيانة وجني الثمار في موعدها.
2- تصرفات قانونية: كتسجيل الملكية، الوفاء بدين الدائن المرتتهن للعين.

2 حفظ المال الشائع :

3 إدارة المال الشائع : الاصل أن تكون إدارة المال الشائع لمجموع الملاك فلا ينفرد به أحد منهم دون الآخرين، فإذا اتفق الشركاء بالإجماع إلى تعيين مدير نيابة عنهم كانت اعماله ملزمة لهم جميعاً.
1- أعمال الإدارة المعتادة.
2- أعمال الإدارة غير المعتادة.

استغلال المال الشائع :

4 التصرف في المال الشائع : كل عمل يترتب عليه نقل الملكية أو ترتيب حق عيني أصلي أو تبعي عليه.

الملكية في الطبقات والشقق:

1 المقصود بتمليك الشقق والطبقات.

ان يتعدد ملاك البناء الواحد فيكون لكل منهم طبقة أو شقة يملكها ملكية مفرزة، وتعد ملكية شائعة شيوعاً إجبارياً

2 أنواع الملكية في الطبقات والشقق.

يوجد نوعين من الملكية :
١- ملكية مفرزة لأجزاء المبنى المكون من شقق وطبقات.
٢- ملكية شائعة على جهة الإجماع لبعض الأجزاء لمقتضى الواقع والمصلحة.

3 العلاقة بين ملكية الشقق والطبقات والعلو والسفل.

يقصد بملكية السفل والعلو: الأبنية التي فوقانيها ملك لآخر وتحتانيها لآخر .

الفرق بين مصطلح الطبقات والشقق والعلو والسفل:
١- من ناحية الملكية المفرزة: تقوم ملكية الشقق والطبقات على مبدأ الملك المفرز لكل جزء إضافة إلى الملك المشاع الجبري للأجزاء الأخرى، فالسفل والعلو يغلب فيهما جانب الملكيات المفرزة بعضها فوق بعض.
٢- من ناحية المرافق المشتركة: تكون المرافق المشتركة في مصطلح الشقق والطبقات مملوكة مشاعاً لأصحاب الأجزاء المفرزة، يثبت في مصطلح العلو والسفل حق الانتفاع دون التملك.

يتضمن المبنى نوعين من أنواع الملكية الخاصة:
١- ملكية مفرزة: وهي الشقة أو الطبقة وما يتكونان منه من حواجز فاصلة بين الحجرات وما يكسو الأرض والجدران والأسقف.
٢- ملكية مشتركة (على سبيل الشبوع) بين مالك الشقة أو الطبقة وبين غيره من ملاك باقي المبنى كالأعمدة والجدران الرئيسية والسلالم وغيرها.

4 حصة مالك الطابق أو الشقة في الأرض والأجزاء المشتركة.

يملك كل واحد منهم جزءاً مشاعاً من الأرض بقدر حصته المفرزة في البناء.

الملكية في الشقق والطبقات

5 الملك المفرز في الطبقات والشقق

معنى الملك المفرز :
أجزاء البناء المعدة للاستعمال الاستثنائي لذوي الشأن .

صور تصرف المالك في الأجزاء المفرزة:
١-نقل الملكية.
٢-الرهن.
٣-التصرف في البناء بالتعديل أو الهدم.
٤-التأمين.

6 القيود الواردة على تصرفات المالك في الأجزاء المفرزة.

1 قيود عامة :
١-منع التصرف بنقل الملكية إلى من لا يجوز تملكه لا شرعاً ولا نظاماً
٢-من المالك من التصرف بالتجزئة للوحدة العقارية الا وفق مساحات وحدود تحددها متطلبات البلديات.
٣-منع المالك من التصرف بالبيع الا بعد النظر في حق الشفعة.
٤-من المالك من التصرف الذي يحصل به مضار للجار.

2 قيود خاصة :
- قيود خاصة مفروضة بأصل النظام:
١-لايجوز التصرف بالأجزاء المشتركة.
٢-ألا يتصرف مالك الوحدة بالأجزاء المفرزة تصرفاً يهدد سلامة المبنى أو يغير شكله أو مظهره الخارجي.
٣-الإزام صاحب الأجزاء المفرزة بصيانتها والمحافظة عليها بما يضمن متانة المبنى ومن ذلك إصلاح التسربات والتشققات وغيرها
- قيود خاصة رضائي باتفاق ملاك المبنى:
١-اشتراط البائع الأول أو المالك على مالك الوحدة العقارية عدم بيع الوحدة إلى مشتري ينتمي إلى فئة أو جنسية معينة.
٢-وجوب التزام المالك بما يقرره اتحاد الملاك.

7 حق الإستعمال للأجزاء المفرزة وحكمه الشرعي وإجراؤه النظامي.

يقصد به:
حق مالك الوحدة في استخدامها والاستفادة منها، فله أن يسكنها وأن يستقبل فيها زواره.

حق المالك مقيد بقيود :

2 قيود خاصة :

- قيود يتم الاتفاق عليها بين المالك المبنى ومنها :

- ما يفرض نظام الوحدات العقارية من قيود:

1 قيود عامة :

١-الا يستعمل الشقة في نشاط او عمل محرم.
٢-الالتزام بالقيود النظامية المقررة من قبل البلديات في حق الاستعمال فلا يحول استعمال وحدة سكنية الى استعمال تجاري في مكان تمنع البلدية منه .
٣-منع المالك من استعمال مبنى استعمال يضر ببقية الملاك.

١-ألا يتصرف مالك الوحدة في استعمال حقه على وجه يضر المبنى او الملاك الآخرين .
٢-ألا يغير المالك شكل استخدام وحدته الا بعد اخذ الموافقة الخطية من جميعة الملاك.

١- تقييد المالك باستخدام الوحدة بنفسه دون تأجيرة للغير.
٢- اشتراط بعض الملاك على بعضهم مثل: عدم تربية الطيور في الشرفات.

الملكية في الشقق والطبقات

8 الأجزاء المشتركة في الطبقات والشقق:

معنى الأجزاء المشتركة :
الأجزاء المشتركة خلاف الأجزاء المفروزة ومع ذلك فقد عرف نظام الأجزاء المشتركة في المادة [٥/١] " هي الأرض المشيد عليها البناء والحدائق و الارتدادات وهيكل والسطح و المداخل والسلم وجميع أجزاء البناء الأخرى المعدة للاستعمال المشترك ملتصقه أو منفصلة كالمواقف والممرات والنوافير والمصاعد ما لم يتفق على خلاف ذلك".

9 حق التصرف في الأجزاء المشتركة وحكمه الشرعي وإجراه النظامي:

لا يحق لمالك الوحدة أن يتصرف في الأجزاء المشتركة بأي نوع من التصرف استقلالاً عن تصرفه في الأجزاء المفروزة وعلية يعتبر أي تصرف في جزء مشترك باطلاً إذا انفصل عن الأجزاء المفروزة.

10 حق الاستعمال أجزاء مشتركة وحكمها الشرعي وأجرا النظامي:

يحق لصاحب الوحدة العقارية استعمال الأجزاء المشتركة وفق قيود معينة.

11 القيود الواردة على حق الاستعمال الأجزاء مشتركة:

أولاً : الواجب بأصل الاشتراك :
١- أن يكون استعمال الجزء المشترك مما يقتضية الانتفاع بالأجزاء المفروزة، فلا يصح أن يستخدم السطح لخدمة عقار آخر أو الحديقة مرراً لعقار آخر.
٢- ألا يتعارض الاستعمال مع الغرض الذي خصصت له الأجزاء المشتركة ، فلا يجوز أن يستعمل الجزء المشترك لغرض معين إلا فيما خصص له.
٣- ألا يحصل في الاستعمال بضر بجارة .
٤- ألا يحصل باستعمال الجزء المشترك إعاقة باقي الشركاء عن استعمال أحد الشركاء للجزء المشترك.

ثانياً : واجب بسبب الاشتراط :
اشتراط بعض الشركاء استقلال أحدهم باستعمال جزء مشترك .

12 حق صيانة الأجهزة المشتركة وحكمها الشرعي وأجراؤه وهو النظامي :

معنى الصيانة :
الأعمال اللازمة لحفظ العين أو حفظ المنفعة سواء كانت لوحدة مستقلة أو لما تشمله الملكية المشتركة كالمصعد والسلم والحديقة.

المسؤول عن الصيانة :
يشترك كل مالك وحدة عقارية أو أكثر في تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة وإدارتها وترميمها.

نفقة الصيانة :
تكون على المالكين حسب ملكهم في الجزء المشترك.

الملكية في الشقق والطبقات

1 3 الفرق بين الأجزاء المفرزة والمشاركة:

1 - الأجزاء المفرزة هي الأصل
- الأجزاء المشتركة تابعة لها

2 - صيانة الأجزاء المفرزة على مالك الوحدة
- صيانة الأجزاء المشتركة على جميع الملاك

3 - يحق لصاحب الأجزاء المفرزة التعديل عليها دون الرجوع لبقية الملاك
- لايجوز تعديل الأجزاء المشتركة إلا بإذن جمعية لملاك

4 - الأجزاء المفرزة يملكها المالك ملكاً تاماً على وجه الانفراد
- الأجزاء المشتركة مملوكة لصاحب الوحدة مع غيره على وجه الشيوخ

1 4 انتهاء الشيوخ وقسمة المال الشانغ:

تعريف القسمة
لغة : من قسمت الشيء إذا جعلت الأقسام والقسم :النصيب
اصطلاحاً : تمييز بعض انصباء الشركاء عن بعض

المختص بالقسمة قضائياً المحاكم الشرعية وتختص
نوعاً به المحاكم العامة اما قسمة التركة فتختص به
محاكم الاحوال الشخصية.

أنواع القسمة :

النوع الأول: الحصص
التي لا تقبل القسمة

النوع الثاني : الحصص
التي تقبل القسمة
ولها صورتين:

النوع الثالث: قسمة المهابة

ولها نوعين :
١- مكانية.
٢- زمانية.

1 قسمة التراضي:

وهي التي تتم باتفاق أحد الشركاء وخاصة إذا كان المال
الشانغ قابلاً للقسمة فوراً فيأخذ كل شريك حصة المفروزة

2 قسمة القضائية :

وهي التي تتم في المحكمة

شروط صحتها:

١- ألا يكون فيها ضرر
٢- أن يمكن تعديل السهام من غير شيء يجعل معها.
٣- إثبات حكمها عند الحاكم ببينة.

حكمها:

القول الاول : أنها إفراز حق
القول الثاني : أنها بيع