



إثراء المعرفة في تخصص الأنظمة

الحقوق العينية الأصلية اعداد ~~000raN
جميع ما يخص اللقاءات الحية المساندة لعام
١٤٣٨ - ١٤٣٩ هـ المشرف العام/علي البقمي

ماذا يتكلم المنهج ؟

الحقوق العينية الاصلية وذلك أن الحقوق تنقسم الى ثلاث اقسام:

القسم الأول : الحقوق غير مالية :وهي المتعلقة بالحقوق السياسية وحقوق الاسرة ، وهذا قد ذكرها المنظم الأساسي للحكم

القسم الثاني : المالية ؛ وهذه تنقسم إلى نوعين :

الأول: الحقوق العينية مثال: اشتراء سيارة وهذا حق عيني
الثاني: الحقوق الشخصية مثال: القيام بعمل او الالتزام بامتناع عن العمل

القسم الثالث: الحقوق المختلطة ؛ هي المتعلقة بالحقوق الأدبية كحق التأليف وحق الملكية الصناعية والتجارية.

مفردات هذا المقرر

- ١-أنواع الحقوق
 - ٢-صور الملكية
 - ٣-حق الانتفاع
(البقية في الملزمة)
- سيكون هناك اربع فصول
الفصل الأول :تعريف الحقوق العينية الاصلية.
الفصل الثاني : الحقوق المتفرعة عن حق الملكية.
الفصل الثالث :مصادر الملكية.

بداية الدرس

س/ماهو الحق لغة؟

ج/احكام الشيء ونقيضة الباطل

اصطلاحاً :استنثار وتسلط بقيم او أشياء يقره القانون ويحميه.

س/ما معنى الاستنثار؟

ج/استحواذ او حبس او افراد او مختص به

س/ما معنى التسلط؟

ج/القدرة على التصرف بحرية في الشيء موضوع الحق..

س/على ماذا تدل هذه الآية؟ (فورب السماء والأرض انه لحق مثل ما أنكم تنطقون)

ج/معاينة اليقين

س/ما معنى التسلط؟

ج/القدرة على التصرف بحرية في الشيء موضوع الحق

ملاحظة أعاد الدكتور تعريف الحق العيني

س/متى يكون الشخص مالك اصلي؟

ج/عندما تتوفر فيه ثلاث عناصر

١-سلطة الاستعمال

٢-سلطة الاستغلال

٣-سلطة التصرف

س/ماهي عناصر الملكية

١-الحق المستقل بذاته ...

٢-(غير المستند إلى حق آخر) <<< الحق المستقل بذاته

٣-(يرد على استعماله الشيء محل الحق أو استغلاله أو التصرف فيه)

ملاحظة نبه الدكتور أن ٧٠٪ (ALM) يتكلم المنهج فيها

س/ما معنى ما يلي

حق الارتفاق :الاستعمال فقط

حق الانتفاع :استعمال واستغلال

حق ملكية: الاستعمال والتصرف والاستغلال

س/مانوعها عين ام منفعه؟

اشتريت سيارة : عين

استأجرت سيارة :منفعة

استأجرت طقم ذهب او شنطة ممارسة :منفعة

س/ مانوعها

١ - (الملك أحتمال يقع على العين والمنفعة)

٢-(محل الملك وقع على العين دون منفعة)

مثال : عندي بيت واوصيت لأبنائي ويستفيد منه خالتي فلانه

السؤال: الملك لمن؟

ج/ للابناء

السؤال الثاني لمن المنفعة؟

ج/للخالة

٣-محل ملك وقع على المنفعة دون العين

أ-ملك مؤبد مثال الوقف

ب-ملك غير مؤبد مثال الاجارة ، هذا يقع على وقت معلوم وينتهي ملكه للمنفعة
بنتهاء عقد الاجارة

٤-محل الملك فقط هو الانتفاع المجرد دون العين ولا للمنفعة مثال الانتفاع بملك
الجار بوضع خشبة عليه او المرور به

س/ما معناه (غير مستند الى حق اخر)؟

ج/ لا يستند الى حق آخر بل قائم بذاته

الفرع الثالث: (يرد على استعمال الشيء محل الحق او استغلال أو التصرف في)

هذا العنصر الثاني: فسلطة صاحب الحق هنا دخوله السلطات الثلاث:

أولاً: سلطة الاستعمال: مالك البيت يستعمل بيته بسكن فيه ،ومالك السيارة

يستعملها في ركوبها

ثانياً: سلطة الاستغلال: بحيث يقوم الملك باستغلال منزله بتأجيره

ثالثاً: سلطة التصرف: التصرف قد يكون مادياً مثال هدم البيت

المراجعة لما تم شرحه

س/تنقسم الحقوق العينية الى كم قسم؟

س/تعريف الحق اصطلاحاً؟

س/مامعنى الاستنثار ؟

س/هل وجود الشيء تحت يد الانسان حق له؟

ج/لا يعتبر حق له

س/تعريف الحق العيني المركب؟

س/تنقسم الحقوق العينية الاصلية ؟

س/عرف حقوق عينية تبعية؟

س/هات مثال حقوق عينية تبعية؟

ج/الرهن

س/الحقوق العينية تمنح سلطات ثلاث ماهي؟

س/ ماهي عناصر هذه الملكية؟

المحاضرة الثانية

خصائص الملكية

ماذا هي بخصائص الملكية؟

- ١_ حق المالك حق جامع
- ٢- حق المالك حق مانع
- ٣- حق المالك حق دائم
- ٤- حق الملكية يؤدي وظيفة اجتماعية
- ٥- حق الملكية مقنن بالقانون

س إلى كم تنقسم الصور الملكية؟

- ج /تنقسم الى قسمين ١- ملكية عامة
- ٢- ملكية خاصة

س/ما المقصود بالملكية العامة؟

هي التي يكون المالك لها مجموع الامة دون النظر لافراد بحيث يكون الانتفاع بها لهم جميعاً بدون أن يختص بها أحد منهم

س/ما هدف الملكية العامة؟

ج/ الهدف هو أن تكون الفائدة من الملك لجميع الناس

مثال على الملكية العامة: الحدائق

س/ما السند الشرعي لهذه الملكية؟

ج/قوله صلى الله عليه وسلم {المسلمون شركاء في ثلاث في الكلاء والماء والنار}

هذه الأمور الثلاث الكلاء والماء والنار
فجعل الرسول عليه السلام مباحة لناس كافة

س/من المسؤول عن الملكية وما هو الشرط؟

الدولة هي المسؤولة عن هذه الملكية من ناحية كونها صاحبة الاختصاص الشرط: هو تحقيق مصلحة الامة

س/ ما أنواع المعادن؟ وأذكر مثال؟

المعادن انقسم الى قسمين

معادن ظاهرة

معادن باطنة

المعادن الظاهرة مثال: كالمح والجبص (منعوا ولي الامر أن يقتطعها لأحد؛ لأنه تتعلق بمصالح المسلمين العامة

مثال: عن ابيص بن حمال رضي الله عنه أنه وفد إلى الرسول صلى الله عليه وسلم، فاستقطعه الملح فقطع له فلما أن ولي قال رجل من المجلس: أتدري ما قطعت له؟ إنما قطعت له الماء العذ قال: فانتزعت منه

السبب في منع ظاهر وهو تعلق مصالح الناس به

المعادن الباطنة: كذهب والفضة والبتروك

(اجازو لولي الامر أن يقتطعها)

وفي نظام التعديني بينت ملكية الدولة للمعادن حيث نصت المادة [٢] على أنه "تعد جميع الرواسب الطبيعية للمعادن ملكاً للدولة وحدها ويشمل ذلك خامات المحاجر بجميع أنواعها أياً كان شكلها أو تركيبها، سواء أكانت في التربة في باطن الأرض ويشمل ذلك إقليم الدولة البري ومياها الداخلية و بحرها الإقليمي ومناطق منطقتها الاقتصادية الخالصة وجرف بها القاري ونطاق البري والبحري الذي يمتد إليه اختصاص الدولة وتنقل ملكية المعدن من الدولة إلى المرخص له وفقاً لهذا النظام بمجرد استخراجة لذلك المعدن من المنطقة المرخص له فيها وذلك خلال مدة الترخيص، وفيما عدا ذلك خلال مدة الترخيص وفيما عدا ذلك فإن ملكية الدولة للمعادن لا يمكن كسبها من قبل الغير بالتقادم".

س/ اذكر المرافق العامة؟

ج/ المرافق العامة المياة والمجاري وتصريف السيول و الكهرباء

س/ اذكر أنواع تصرف الدولة في الملكية العامة؟

١- الملكية العامة : هي الأموال المخصصة للمنفعة العامة بالفعل أو بالنظام وهذا لا يجوز التصرف بها لكن يجوز عقد الإنتفاع بها بمقابل أو بدونه **مثال**: الحدائق لا يجوز بيعها ولكن يجوز تأجير الارصفه التي على الحديقة لان الناس لهم حق الانتفاع

س/ ما معنى حق الانتفاع؟

سلطتان سلطة الاستغلال

وسلطة الاستعمال

٢- ملكية خاصة: وهي ما عدا ذلك ويعتبر أيضا من الأموال الخاصة ما زالت عنه بالفعل أو بالنظام صفة التخصيص للمنفعل عامة من الأموال العامة وهذه الأموال يجوز للبلديات في حدود النظام ولوائحه التصرف بالأموال الخاصة التابعة لها بما يلي

مثال: المنح الأراضي

س/ ما معنى الملكية الخاصة؟

سلطة مباشرة يقرها النظام لشخص أو أكثر على عقار معين تخوله التصرف فيه الاستثناء بمنافعه)

س/ مميزات الملكية الخاصة

١- سلطة صاحبه هنا شاملة لتصرف والاستغلال والاستعمال

٢- يعتبر من أوسع الحقوق العينية

٣- حق عيني أصلي

س/ ما الضابط في تحديد نطاق الملكية؟

ج/ العرف

س/ هل يحق تصرف الشخص الذي يملك أرض خاصة ووجد فيها معادن من يحق

له التصرف فيها؟

ج/ يحق التصرف فيها الدولة وتعوض صاحب الأرض تعويضا عادلا لأن عن الأرض

س/ كم المدة التي حددت الدول مجلس التعاون في عدد السنوات عن الأرض

المملوكة سحبها إذا لم يتم البناء عليه؟

ج/ أربع سنوات

س/ ما معنى العلو؟

ج/ الارتفاع

تحديد نطاق الملكية بزمن معين

في نظام تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار في المادة [٢] "إذا كان العقار أرض فيجب أن يستكمل بناؤها أو استغلالها خلال أربع سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه و إلا كان

للدولة التي يقع فيها العقار حق التصرف في الأرض مع تعويض المالك بنفس ثمنها وقت شراؤها أو ثمنها الحين بيعها أيهما اقل مع حفظ حقه بالتظلم أمام الجهة المختصة بالدولة والدولة و أن تمدد المدة المذكورة إذا اقتنعت تأخر المالك عن تلك المدة "

س/اذكر اقسام الملكية بحسب طبيعة الملك؟ وماذا يقصد كلاً من؟
الملكية الشائعة ويقصد بها تعدد الملاك الشيء الواحد دون أن يكون له أي منهم نصيب مفرز

الملكية المفترزة هو الأصل في الملكية بحيث يكون الشيء محل الملك قاصراً على المالك نفسه من غير ان يشاركه احد

مثال على الملكية الشائعة

لو انت واخوانك شريتوا بيت وكل منكم دفع جزء من قيمة البيت فملكية البيت شائعة بينكم يعني كل منكم يملك البيت دون تحديد جزء معين. او حتى لو اشتريتوا عمارة ولا قسمتها فهي ملك شائع لكل من دفع فيكم...

مثال على الملكية المفترزة

أما لو قسمتها مثلاً أخذت الشقة رقم ٣ وكل واحد أخذ شقة فهنا صارت الملكية مفترزة بحيث ان لكل واحد الجزء الي اخذه وله فيه السلطات الثلاث دون أي لأحد اخوانه الجزء الي أخذه فشقتك تبيعونها تأجرينها تسكنينها ملكيتها تعود لك "وحدك" بينما لو ما قسمتها فانتى مرتبطه بإخوانك وحتى لو اتفقتوا انك تسكنين الشقة ملكيتها لا تعود لك لوحدك لكن لكل منكم

مراجعة لم تم شرحه في المحاضرة الثانية

- س/ما هي خصائص الملكية؟
- س/ما معنى حق جامع؟
- س/ما هي صورة الملكية او الا كم تنقسم صورة الملكية على حسب مالكاها؟
- س/ما المقصود الملكية العامة؟
- س/ما الدليل على الملكية العامة؟
- س/تنقسم الأراضي إلى قسمين ممنوع ومسموح
- س/ملكية المعادن لباطن الأرض لمن؟
- س/من المسؤول عن الملكية العامة؟

س/اجب مايلي

١/اشترى خالد ارض والأرض بها بترول الملك لمن؟

١-خالد

٢-الدولة ✓

٣-خالد والدولة

٤-لاشيء

٢/ماذا يحصل خالد ؟

يعوض

المحاضرة الثالثة

حق الانتفاع

هو الانتفاع من حقوق العينية الاصلية التي تمنح صاحبها سلطتي الاستغلال والاستعمال دون (التصرف)

ما تعريف حق الانتفاع

لغة: خلاف الضر

اصطلاحاً: "يحق يخول للمنتفع سلطة استعمال واستغلال شيء مملوك لغيره دون التصرف فيه"

يلاحظ هنا ان حق الانتفاع يمنح المنتفع سلطتان

الأولى: سلطة الاستعمال

مثال السيارة يقودها

الثانية: سلطة الاستغلال

مثال: يقوم بتأجير السيارة

الأصل في حق الانتفاع

يقول الرسول عليه الصلاة والسلام {لايمنع جار جاره أن يغرز خشبة في جداره}

لكن بشرطين

١- ان تقتضي الضرورة استخدام جدار جاره بحيث يريد تسقيف بيته

٢- أن لا يوجد غيره جدار الجار بحيث يضع خشب سقفه عليه

صفحة ١٧ وطلب التركيز على مادة [٣]

يجوز لغير السعودي حق الانتفاع داخل المدن الاقتصادية

كما في نظام تنظيم هيئة المدن الاقتصادية [مادة ١٥]

شروط الإنتفاع

١- ملكية الانتفاع

مثال: يقوم بتأجير بيته منفعة السكن

٢- وجود المنفعة

مثال: جاء رجل قال اريد ان استأجير سيارة

وقال المأجر: تم

وعند تشغيل السيارة لم يجد المكينة

(إذن لم تتم المنفعة)

٣- استفاء المنفعة دون الاستهلاك لعينها

مثال: شخص أراد ان يستأجر لشقة وقال المأجر تم وعند ذهابه لم يجد سوى ارض قال اين الامدادات قال بعد عشر سنوات (اذن لم يستوفي المنفعة)

المحكمة المختصة هي : المحكمة العامة

"الدعاوي العينية المتعلقة بال عقار هي كل دعوى تقام على واضع اليد على عقار ينازعه المدعي في ملكيته او حق متصل به مثل حق الانتفاع او الارتفاق...."
القيود الواردة على هذا الحق
صفحة ١٨

مسؤول المنتفع

المادة [٦]

نصت على انه "إذا كانت حصة الشريك حق ملكية أو حق منفعة أو حق أي حق عيني آخر كان الشريك مسؤولاً وفقاً لأحكام عقد البيع عن ضمان الحصة في حالة الهلاك أو الاستحقاق أو ظهور عيب أو نقص فيها وإذا كانت حصة الشريك مجرد الانتفاع بحق شخصي على المال طبقت أحكام عقد الايجار على المذكور"

حق الارتفاق

لغة: الانتفاع

اصطلاحاً: الاتفاق في استعمال الفقهاء اكثر ما يطلق على المنافع التي تحقق للعقار ويذكر هناك تعريفات في الفقه ثم تعريف النظام

الأول: تعريف الحنفية: أنها حق مقرر على عقار لي منفعة عقار آخر

الثاني: تعريف المالكية: انه تحصيل المنافع تتعلق بالعقار

يلاحظ أن تعريف فقهاء المالكية أعم من عند الحنفية لأنه يشمل انتفاع الشخص

بالعقار

المادة [١] صفحة ١٩

علاقة حق الارتفاق بالحقوق العينية

الحقوق العينية: هي الحقوق التي يقرها الشرع لشخص على شيء معين قائم بذاته؛ كالحقوق المتعلقة بالعقار.

حق الارتفاق: كما هو ظاهر حق مقرر على العقار فهو منصب على ذات شيء

كتحقيق المرور متعلق ذات الطريق فهو مرتبط أساساً بعين العقار بحيث يمنح صاحبه سلطة الاستعمال على العقار المملوك لغيرك دون الاستغلال أو التصرف

ما الفرق بين الارتفاق والانتفاع



حق الارتفاق	حق الانتفاع	
حق الارتفاق مرتبط بالعقارات	حق الانتفاع يكون في العقار	١
حق الارتفاق حق ثابت لشخص أو عقار	حق الانتفاع لا يثبت إلا للأشخاص فقط	٢
حق الارتفاق دائم مادام العقار موجوداً وإن تعدد ملاكة	حق الانتفاع مؤقت وينتهي في أحوال معينة	٣
حق الارتفاق يورث ولا يعتبر مالا لأنه تابع للعقار	حق الانتفاع مختلف في توريثه بين الفقهاء والمنظم جعله حقاً يورث	٤
حق الارتفاق لا يلزم وجود عقد	حق الانتفاع ناتج عن عقد	٥
حق الارتفاق يمنح صاحبه سلطة الإستعمال	حق الانتفاع يمنح صاحبه سلطتي الإستعمال والإستغلال	٦
حق الارتفاق لا يشترط فيه ملكية لعين الرقبة	حق الانتفاع يكون للمالك ويمنحه للغير	٧

المحاضرة الرابعة

الأصل في حقوق الارتفاق، والحكمة منها تعريف الارتفاق

لغة : الانتفاع
اصطلاحاً : يطلق على المنافع التي تتحقق للعقار
الأصل في الارتفاق
صفحة ٢٠ و ٢١

ما الحكمة من مشروعية حق الارتفاق ؟
دفع الضرر

س/يثبت حق الارتفاق على العقار بأحد الأسباب أذكرها؟ صفحة ٢٢ و ٢٣

- ١- الشركة العامة
- ٢- المعاوضة على حق الارتفاق
- ٣- اشتراط حق الارتفاق في عقد معاوضة
- ٤- التبرع بحق الارتفاق
- ٥- الإرث لحق الارتفاق
- ٦- الوصية بحق الارتفاق
- ٧- تقادم حق الارتفاق
- ٨- الجوار

حق الشرب

لغةً: الحظ والنصيب من الماء
اصطلاحاً: الحظ والنصيب من الماء غير المحرز والخاص ويسقي المزروعات
فقط

س/ما هو مقدار الشرب ؟
مقدار الشرب هو الإرواء

حق المجرى

لغة : اسم مكان صيغ من مصدره وهو المجري
اصطلاحاً : حق إجراء الماء الصالح في أرض الغير لإيصاله إلى المراد سقيها.

{حق المجرى في حقيقته مرتبط بحق الشرب فشرب هو النصيب من الماء ،
والمجى وموضعه الذي يجري فيه ، ألا أنه قد ينفصل الشرب عن المجرى في
حال كون الأرض التي لها النصيب واقعه على موضع الشرب من الأنهار أو العيون
ونحوها.}

س/من المسؤول في عصرنا الحاضر مجاري المياه العامة ؟

الدولة وتحت نظرها ، فليس لأحد أن يتصرف فيها الا بعد إذن الدول

حق المسيل

لغة : مجرى السيل وموضعه
اصطلاحاً : حق تصرف الماء الزائد عن الحاجة أو غير الصالح بإرساله في
مجى سطحي او في أنابيب وأعدت لذلك حتى يصل إلى مقره من مصرف عام او
مستودع

المسيل اربع أنواع

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

حق المرور

المرور لغة: مصدر مرّ يمر ومروراً ، بمعنى جاء وذهب ومرّ به :جاز عليه
،والممر :موضع المرور.
اصطلاحاً: حق مرور الإنسان إلى ملكه من طريق عام أو من طريق خاص في
ملك غير

تختلف طبيعة الارتفاق في حق المرور بحسب الطريق الذي يكون فيه المرور
وذلك الطرق ثلاثة :

- ١-الطريق العامة
- ٢-طريق إلى سكة غير نافذة
- ٣-طريق خاص في ملك الإنسان

حق الجوار

لغة: مصدر جاور يجاور مجاوره وجوراً، والجار المجاور في السكن اصطلاحاً: حق يثبت لي لعقار على عقار المجاور له يتمكن الجار بسببه من تمام الإندفاع بمالكه أو يمنعه من بعض التصرف .

الجوار على نوعين :

- ١- **الحق السلبي**؛ وهو ما يثبت الجار على جاره من منع الضرر، وتقييد التصرف في ملكية بما يظهر بجارة فكل تصرف فيه ضرر للجار يمنع منه.
- ٢- **الحق الإيجابي**؛ وهو يقوم على تمكن الجار من الإنتفاع بعقار جاره وأوضح في مثال على ذلك ما صحت في حديث من أحقية الجار الإنتفاع من من جدار جاره بواقع خشبة عليه في قول الرسول صلى الله عليه وسلم {لا يمنع جار جاره أن يغرز خشبة في جدار }

مراجعة لما تم شرحه

- س/ما الأصل في حقوق الارتفاق؟
- س/ما الحكمة من مشروعية الارتفاق؟
- س/ اذكر أسباب حقوق الاتفاق باختصار؟
- س/ما هي حقوق الارتفاق قديماً؟
- س/من أنواع الحقوق القديمة حق الشرب ما هو تعريفه؟
- س/حق المجرى ما المقصود به؟
- س/ما مقدار حق الشرب في الإرواء؟
- س/حق المسيل المراد به ؟
- س/حق المجرى مرتبط بأي حق؟
- س/ما هي أنواع المسيل؟
- س/من أنواع الحق الارتفاق قديماً المرور ما هو تعريفه؟
- س/ ما هي أنواع الطرق مع ذكر مثال لأحد الأنواع؟
- س/ ما المقصود بالحق الحج؟
- س/ما هي أنواع حق الجار؟
- س/رفع البيت أكثر من ثلاثة أدوار نوعه سلبي او إيجابي؟
- س/ما الدليل على الحق الإيجابي؟

المحاضرة الخامسة

حق التعلي

لغة : مأخوذ من العلو ، وهو ضد السفل
اصطلاحاً: حق القرار الدائم ، أو الإسناد لصاحب الطبقة العليا على الطبقة السفلى
والإنتفاع بسقوفها مثل الملكية المشتركة بالطوابق الحديثة.

وحق التعلي هو نوع من أهم حقوق الجوار فهو جوار راسي وقد جعل الفقهاء
السقف الذي بين العلو والسفل كالجدار المشترك بين الجارين المتلاصقين فهو
ملك بينهم .

مثال على حق التعلي في العصر الحديث

تمديد الماء والصرف الصحي ، تمديد الغاز والكهرباء

س/تصرفات الملاك في أملاكهم في العلو أو السفلى لا تخرج عن ثلاثة أنواع
أذكرها؟

الأول: التصرفات العادية وغير الضارة

الثاني : التصرفات الضارة

الثالث: التصرفات التي تدور بين النفع والضرر

الأولوية في الارتفاق بالمنافع العامة

يقصد هنا من الأولى والأحق بالارتفاق بالمنافع العامة التي ليست مملوكة لأحد
والأصل فيها انها لمن سبق لقول النبي صلى الله عليه وسلم ﴿ مَنِىَ مَنَاخٍ لِمَنْ
سَبِقَ ﴾ ومعنى منى أي مكان فمن سبقه الى المكان فيها فهو أحق به حتى يرتحل
وهذا هو الأصل و سيكون الكلام في هذا المطلب في الفروع التالية

الفرع الأول اقسام ارتفاق الناس بالمنافع العامة

ينقسم الى ثلاثة اقسام

القسم الأول : يختص الارتفاق في الصحاري والفي الوأت والمقصود هنا الارتفاق
الأماكن البعيدة عن المدن والقرى والمواطن الناس وهذه الأماكن على نوعين :

النوع الأول: أن يقصد الناس بالارتفاق بالمكان زمناً يسيراً كاستراحة المسافرين في منزل معين فهذا يكون السابق الى المنزل أحق بحلولة من المسبوق حتى يرتحل .

ومنه أيضاً المخيمات التي تكون في البراري البعيدة عن العمران سواء كانت مخيمات الاستثمار او مخيمات خاصة تكون في أوقات معينة فهذه الأصل في أماكنها أن تكون متاحة للجميع السابق للمكان هو الأحق به وليس للدولة منع شيء من ذلك ما لم يحدث ضرراً لكن لدولة حق النظر في تنظيم مثل هذه المخيمات وفي فرض رسوم على أصحابها إذا كانوا مستثمرين لحاجة رعاية المكان ونظافته وعدم الإخلال الطبيعة من حوله.

النوع الثاني: أن يقصد الناس بنزلها بالصحاري والفلوات الإقامة والاستيطان فيجب على الدولة النظر فيما هو الأصلح وللمن يجتاز هذه المحال من المسافرين فإن لم يكن ثم ضرر بهم او بغيرهم كان على الدولة تمكينهم من ذلك وليس لها حق منعهم كما لا يمنع من أحياء أرضاً موتاً.

القسم الثاني: ما يختص بأفنية المنازل والأماك والمقصود بهذا: الارتفاق بالامكنة المحيطة بالمنازل المملوكة او المحلات التجارية او المساجد والمدارس ونحوها او مما هو لها كالحريم ويمكن أن مثلها مثل للارتفاق بهذه الأماكن: الارتفاق بالجلوس فيها او اتخاذها مكاناً للبيع ونحوه او موقفاً للسيارات وحالات الارتفاق بهذا القسم على النحو الآتي

صفحة ٢٨

القسم الثالث

صفحة ٢٨

حق الدولة في التدخل في احقية الارتفاق بالطرق العامة

يجب على الدولة رعاية وصيانة وإصلاح الطرق من كل ضرر يمكن أن يحدثه احد في طريقة انتفاعه ، ولكن هل الدولة حق التدخل في أحقية الارتفاق بهذه الطرق وذلك بأن تمنع بعض و تاذن لبعض او تقدم إحدأ على احد

للفقهاء قولان

القول الأول: أن للدولة في هذا النوع من الارتفاق مقصور على كف المتفوقين عن التعدي ومنعهم من الأضرار وليس الدولة حق في مانع جالس ولا تقديم احد. **القول الثاني:** أن للدولة حق الاجتهاد فيما تراه صلاحاً من اجلاس ومنع وتقديم أحد على أحد كما أن لها حق الاجتهاد في أموال بيت المال

حق الدولة في الاستثمار الارتفاق بالطرق العامة

تصرفات الدولة في الاستثمار هذه الطرق على نوعين

الأول : الاستثمار تملك بحيث تخرج هذه المرافق من الشوارع او غيرها عن ملك الدولة كأن يباع الطرق او جزء منه فهذا لاشك في المنع ؛لأن هذه الطرق يشترك فيها الناس كافة وتتعلق به مصلحتهم .

الثاني :الاستثمار بالإجارة وذلك بأن تقوم الدولة بتأجير مواضع من تلك الأفنية والطرق لمن يقوم بأي نشاط تجاري أو غيره **وهذا النوع من الاستثمار الجائز.** عملاً بالأصل في عموم العقود وهو الإباحة لان الدولة في العصر الحديث تتكلف على الطرق في إنشائها وصيانتها ولأنه قد يحصل في الاستثمار مصالح شتى للمستثمر وللدولة ولعموم الناس وشرطة الرئيس ألا يضر بأحد ولا يضيق على الطرق.

يمكن ان يكون من أنواع الاستثمارات اليوم ماتقوم به وزارة المواصلات او البلديات من تأجير لوحات إعلانية بأنواعها تكون في حافة الطريق وفنائه أو تأجير بعض محلات الصرافة (الصرفات الآلية) او غيرها من المصالح التي تتجدد وتتغير الزمن.

حقوق الارتفاق في العصر الحاضر

حقوق الارتفاق في الأملاك المشتركة او مايسمى بالمرافق العامة وهذه الحقوق بيانها في الفروع التالية

الفرع الأول :حق الارتفاق في الحدائق والشواطئ العامة

الفرع الثاني: حق الارتفاق في مواقف السيارات

الفرع الثالث:حق الارتفاق في المواصلات العامة

الفرع الرابع : حق الارتفاق في مقاعد الدراسة في المدارس والجامعات

مكان الوقوف ثلاث أنواع هي كالتالي

النوع الأول: الوقوف في المواقف العامة أو الطريق العام وهذا حق عام لكل احد الأحق به هو الأسبق لا بد أن يكون ذلك خاضعاً بأنظمة المرور والسلامة في الدولة حتى لا يحدث ضرر من هذه الوقوف الخاصة ما يتعلق بالمواقف في الطريق العام

كما أن صفة العموم في هذه المواقف توحى بأنه لايجوز استئثار أحد بالوقف زمنياً طويلاً فيها يخرجها الى صفة الاختصاص

النوع الثاني: الوقوف في مواقف مخصصة لجهات خاصة تجبر أنظمة البلديات أصحاب المؤسسات والمحلات التجارية والأسواق على أن تكون محاطه من جهة الطريق العام في بمواقف للسيارات تمكن الناس من الوقوف في سياراتهم لدخول و الخروج إلى تلك الأماكن غير مشقة أو حرج لمرتاديها.

صفحة ٣٠

النوع الثالث: الوقوف في الطرق الصغيرة أمام الأملاك الخاصة.

صفحة ٣١

حق الارتفاق في وسائل المواصلات العامة

تتمثل وسائل المواصلات والنقل العامة في العصر الحاضر بالقطارات والطائرات والحافلات الكبيرة
صفحة ٣١

حق الارتفاق في مقاعد الدراسة في المدارس والجامعات

صفحة ٣١

حقوق الارتفاق في النظام للمنفعة العامة

المنظم نص على حق الارتفاع للمنفعة العامة وبيان ذلك في الفرع الآتيه:

الفرع الأول: حقوق الارتفاق في التعدين

الفرع الثاني: حقوق الارتفاق الجوية

الفرع الثالث: حقوق الارتفاق والمتاحف والتراث العمراني

المادة [٣٠] صفحة ٣٢

المادة [٤٠] صفحة ٣٣

المادة [٩] صفحة ٣٣

تصرفات الملاك في أملاكهم سواء كانوا
في العلو أو السفلى لا تخرج عن ثلاثة أنواع

3-التصرفات العادية
غير الضارة

مثل القناديل
والمراوح في السقوف

2-التصرفات الضارة

هدم صاحب السفلى شيئاً من
الأعمدة التي تضر بالعلو

1-التصرفات التي تدور
النفع والضرر

مثل على العلوي مطعم
والذي ساكن في
الاعلى يتضرر من الرنحة

مثل على سفلي بناء جدار
يتضرر السفلي بأتهياره

مراجعة لما تم شرحه في المحاضرة الخامسة

س/ اذكر مثال على حق التعلي في هذا العصر؟

ج/ الماء ، الكهرباء

س/ تصرفات الملاك في إملاتهم سواء أن كانوا في العلو أو السفلا تخرج

عن.....أنواع؟

ج/ ثلاث

س/ الأولوية في الأماكن العامة؟

ج/ الأسبق

س/ أقسام إرتفاق الناس بالمنافع العامة أذكرها؟

س/ يختص الارتفاق فيه الصحاري وهذه الأماكن على نوعين أذكرها؟

س/ المخيمات في البراري البعيدة الأحقيه لمن؟

س/ نصب محمد خيمة قريبة من المدن وأراد خالد أن يأخذها ما رأيكم

ج/ لا يحق له.

س/ هل يحق لدولة تأجير الصرافات في الطرق العامة؟

ج/ نعم

س/ ما رأيكم الدولة الاستثمار في الطرق العامة؟

ج/ يحق لها دون بيع

س/ حق الارتفاق في الطرق العامة لمن؟

ج/ الأسبق

س/ هل يجوز للدولة ان أستأجر أشواطى والمتنزهات؟

ج/ نعم

س/ إذا خصص صاحب المواقف لبعض اشخاص معينين لا يحق لنا أن نستفيد منه

ج/ اصح

س/ الوقوف بالسيارة أمام بيوت الآخرين؟

ج/ يمنع في حال الضرر ولا بد من الاستئذان

تفريغ المحاضرة السادسة :

حق الارتفاق في وسائل المواصلات العامة:

- إذا خصص لكل راكب مقعد معين فلا يجوز لغيره أن يجلس فيه إلا بإذنة .
- إذا لم يخصص للركبين فلكل راكب أن يجلس في المقعد الذي سبق إليه .
(في وسائل النقل البرية يكون السابق هو الأحق، ولا يبطل حقة بنزول أو ركوب ونحوه ويكون نهاية حقة بهذا المقعد هو نهاية رحلته)

حق الارتفاق في مقاعد الدراسة في المدارس والجامعات :

في الغالب ليس لها مستحق إذا لم تعين بل متاحة لكل دارس ، فإن الاحق والأولى بالمقعد السابق إليه .

متى ينتهي حق الأسبق إلى المقعد في قاعات وفصول الدراسة ؟

- يحكمة العرف السائد والعادة في تلك الجهة أو المنطقة .
- وربما يكون العرف مختلفاً في مراحل التعليم فينتهي الحق في المقعد لكل جهة ونوع العرف السائد فيها.

حقوق الارتفاق في النظام للمنفعة العامة:

نص المنظم على حق الارتفاق للمنفعة العامة وبين ذلك في الفروع الاتية:

الفرع الأول : حقوق الارتفاق في التعدين.

جاء في نظام الاستثمار التعديني المادة [٣٠] "تكون للمرخص له جميع حقوق الارتفاق اللازمة لتمكينه من تنفيذ عملياته على أي أرض تملكها الدولة خارج المنطقة المشمولة بالرخصة،..... الخ ص ٣٢ "

هنا نتحدث عن أي حق ؟

حق الارتفاق

ملاحظة :

المنطقة المشمولة بالرخصة ← حق انتفاع .

المنطقة غير المشمولة بالرخصة ← حق ارتفاق.

الفرع الثاني : حقوق الارتفاق الجوية.

وهنا نتحدث عن المناطق المحيطة بالمطار.

جاء في نظام الطيران المدني المادة [٤٠]: "تنشاء حقوق ارتفاق خاصة تسمى حقوق ارتفاق جوية لتأمين سلامة الملاحة الجوية وحسن عمل الأجهزة المتعلقة بها تقضي بالاتي :

- ١- إزالة أو منع أية مبان أو منشآت أو غرس أو مد وتثبيت اسلاك هوائية أو أي عبة مهما كان نوعها وذلك في المناطق المحيطة للمطار.

٢-وضع علامات الإرشاد عن العوائق التي تشكل خطراً على سلامة الملاحة الجوية.

ماهي مناطق الارتفاق الجوية؟

- ١-الملاصقة للمطار مباشرة وتسمى منطقة الأمان يمنع إقامة أي بناء أو غرس أو أي عقبة مهما كان نوعها.
- ٢-وهي التي تحظر إقامة اي بناء أو أي عائق أو تغيير في طبيعة القائم إلا بموجب ترخيص من الطيران المدني
- ٣- منطقة إرتفاع أنوار الملاحة الجوية فلايجوز وضع أنوار تبهر النظر فتحجب أنوار المطار

الفرع الثالث : حقوق الارتفاق للآثار والمتاحف والتراث العمراني.

لانتحدث هنا عن منطقة الآثار بل عن المناطق المجاورة للآثار والمتاحف. وقد نصت المادة [٩] على الاتي:

- ١-تحدد الهيئة مواقع الآثار والتراث العمراني وتنسق مع البلديات والجهات المعنية.
- ٢-تجب المحافظة على مواقع الآثار والتراث العمراني ولا يكون إقرار مشروعات تخطيط المدن والقرى إلا بعد أخذ موافقة الهيئة.
- ٣- لا يجوز إصدار رخص بناء أو ترميم في الأماكن المجاورة إلا بعد الاتفاق مع الهيئة.

حق الحكر:

تعريف لغة واصطلاحاً :ص ٣٤

اطلاقات الحكر:

- ١-يطلق على عقد الاجارة الطويلة بقصد البناء او الغرس، غير محدد مدة العقد.
- ٢-يطلق على الاجارة المقررة على العقار الطلق او الوقف.

مشروعية الحكر:

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

اركان عقد الحكر وشروطها :

- ١-العاقدان ،ويشترط (الاهلية ، الولاية)
- ٢-الصيغة ،تكون باللفظ أو مايقوم مقامه عرفاً.
- ٣-المعقود عليّة ، ويشترط (ان يكون موجوداً وقت العقد، العلم بالمحل، ان يكون المحل قابل لحكم العقد شرعاً)

شروط صحة عقد الحكر :

اولاً : عقد التحكير للمصلحة:

يكون عقد إجارة أرض الوقف للبناء أو الغرس لمدة معينة وبعد انقضائها و اراد

المستأجر ان تبقى الأرض في يده ، **فهناك ثلاث شروط لصحة العقد :**

١- أن يكون التحكير بأجرة المثل (مثال: ان يأتي رجل يستأجر ارض لمدة ١٠٠ سنة يكون تأجيرها بسعر مثلها من الأراضي).

٢- أن لا يكون المستأجر أو وارثه مفلساً أو سيء المعاملة (يقصد ان العقد يستمر لاولادة واحفاده ويجب ان يكونو قادرين ع الدفع والاعتناء بها).

٣- أن يكون بناء المستأجر ، او غراسة قائماً بعد انتهاء مدة الإجارة المعينة.

فإذا توفرت هذه الشروط ↓ ↓ يجبر ناظر الوقف على ترك الأرض بيد المستأجر اذا أراد ذلك دفعاً للضرر عن المستأجر

ثانياً : عقد التحكير للضرورة:

وجبة الضرورة هنا ان الوقف مجرد من المنفعة تجرداً كلياً ؛ **وبالتالي يشترط**

لصحة العقد عدة شروط:

- ١ . أن تكون العين الموقوفة خربة.
- ٢ . عدم وجود غلة في الوقف تفي بالعمارة.
- ٣ . الا يوجد من يستأجر الوقف لمدة محددة بأجرة معجلة ،تصرف على تعميرة.
- ٤ . الا يمكن استبدال عين الوقف.
- ٥ . أن يكون التحكير بأجرة المثل وقت العقد.
- ٦ . أن يكون التحكير بإذن القاضي.
- ٧ . الا يمنع ولي الأمر من إنشاء عقد الحكر.

مراجعة لما تم شرحه :

١س/ حق الارتفاق في وسائل المواصلات العامة، من لة الأولوية؟
ج/ حسب رقم التذكرة او المقعد اذا خصص ،إذا لم يخصص فهو للأسبق.

٢س/ حق الارتفاق في مقاعد الدراسة والجامعة ؟

ج/ حسب العرف .

- المدارس العامة :جرت العادة من سبق بداية العام فلة المقعد الى نهاية العام.
- الجامعات : من سبق بالحضور.

الضابط في ذلك هو العرف

٣س/ في حقوق الارتفاق الجوية المنطقة الملاصقة للمطار تسمى
ويمنع إقامة إي بناء أو غرس أو إي عقبة.
ج/ منطقة الأمان.

٤س/ من مناطق الارتفاق الجوي منطقة الأمان وهي المنطقة الأولى الملاصقة
للمطار ويسمح فيها بماذا
ج/ بالزرع .

٥س/ في المنطقة الثالثة وتسمى منطقة ارتفاع انوار الملاحة الجوية مالذي يمنع
فيها ؟
ج/ الأنوار التي تبهر النظر وتحجب إشارات وأنوار المطار.

٦س/ إقرار مشروعات التخطيط في المواقع التراثية أو في نطاقها متى يكون ذلك
؟
ج/ يجوز بعد التنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية
ولا تقر الا بعد موافقة وزارة السياحة والآثار.

٧س/ ما المقصود بحق الحكر ؟
ج/ هو عقد الاجارة الطويلة بقصد البناء أو الغرس أو احدهما من غير تحديد مدة
العقد.

٨س/ المستحكر من هو ؟
ج/ المستأجر.

٩س/ المحكر الحاكر من هو ؟
ج/ ناظر الوقف أو صاحب الأرض.

١٠س/ ما الدليل على مشروعية عقد الحكر ؟
ج/ الأصل في القاعدة العامة هو الحل .

١١س/ ماهي أركان عقد الحكر؟
ج/ ١-العاقدان .
٢-الصيغة .
٣-المعقود عليه .

٢س/ من أركان الحكر العاقدان ، ماهي شروطة ؟
ج/ الأهلية و الولاية .

٣س/ من اركان الحكر المعقود علية ويشترط لة ثلاث شروط ماهي؟
ج/ ١- ان يكون موجوداً وقت العقد
٢- العلم بالمحل .
٣- ان يكون المحل قابل لحكم العقد شرعاً .

٣س/ ينقسم عقد التحكير لقسمين ماهي ؟
ج/ ١- عقد التحكير للمصلحة.
٢- عقد التحكير للضرورة.

٤س/ عقد التحكير لمصلحة ماهي شروطة ؟
ج/ ١- أن يكون التحكير بأجرة المثل .
٢- أن لا يكون المستأجر أو وارثة مفلساً أو سيء المعاملة .
٣- أن يكون بناء المستأجر ، او غراسة قائماً بعد انتهاء مدة الإجارة المعينة .

٥س/ إذا تحققت شروط تحكير المصلحة فإن الأرض تبقى في يد من ؟
ج/ المستأجر إذا أراد ذلك .

٦س/ في عقد التحكير للضرورة ، ماهي شروط إقامة هذا العقد ؟
١ . أن تكون العين الموقوفة خربة .
٢ . عدم وجود غلة في الوقف تفي بالعمارة .
٣ . الا يوجد من يستأجر الوقف لمدة محددة بأجرة معجلة ، تصرف على تعميرة .
٤ . الا يمكن استبدال عين الوقف .
٥ . أن يكون التحكير بأجرة المثل وقت العقد .
٦ . أن يكون التحكير بأذن القاضي .
٧ . الا يمنع ولي الأمر من إنشاء عقد الحكر .

٦س/ في عقد التحكير للضرورة ماهو وجة الضرورة فيه؟
ج/ أن يكون الوقف مجرد من المنفعة تجرداً كلياً .

المحاضرة السابعة

المطلب السادس باعتباره المدة في العقد

يمكن تقسيم عقد الحكر بهذا الاعتبار إلى قسمين ، وبيان كل قسم في فرعين :

الفرع الأول : الحكر المؤقت بمدة

وهذا القسم يشمل الأرض الوقف وغيرها ، فإذا انقضت المدة وللمستأجر بناء ، أو غراس قائم ، فيبقى حق البقاء ، بشرط عدم الضرر على الوقف ، مع الالتزام بدفع أجر المثل وتحديد المدة غير مقصودة وإنما المقصود هو البقاء والقرار وتذكر المدة عادة ؛ لأن عدم ضرب المدة في الأجر الأرض للغرس أو البناء يفسد العقد .

الفرع الثاني : الحكر المطلق عن المدة

وهذا القسم هو الأصل في عقد الحكر وأكثر الحكورات ، لم يعين فيها مدة

المراد بتكييف عقد الحكر فقها : وصفه وتحريره ، وبيان مدى انتمائه إلى أصل فقهي معتبر .

ينحصر خلاف العلماء والباحثين في تكييف هذا العقد في ثلاثة أقوال ، وهي :

الأول : أنه عقد إيجارة ، وأصحاب هذا الرأي نظروا إلى تملك المستحكر حق المنفعة ، وبقاء العين المحكرة ملكاً للمحكر وهذا مشابه عقد الإيجاره حيث يملك المستأجر المنفعة وتبقى العين مستأجرة ملكاً للمؤجر .

الثاني : أنه عقد بيع مقسط الثمن فليس هو بعقد اجاره ؛ لانه لو كان كذلك لكان له مدة محددة ومعينة والمستحكر يتصرف تصرفات المالك ، لا المستأجر فلو لم يكن بيعاً ؛ لما صحت تصرفاته .

الثالث : أنه عقد ناقل للملكية ، يحتوي على شرط فاسخ فليس عقد بيع ولا إجارة

فهو عقد مستقل ناقل للملكية لأن المستحكر يعطي جميع حقوق المالك في ملكه بشرط واحد وهو أن يستبقى العين عامرة مغلّة على الدوام فإن عادت العين إلى تعطيل فسخ العقد بطلب المحكر

فيشبهه عقد البيع من جهة تصرف المستحكر تصرف المالك في البناء والغراس بيعاً ووقفاً وصيةً وسائر التصرفات .

ويشبهه عقد الإيجار من جهة بدل الحكر المدفوع سنوياً لملك الأرض إلا أن عدم ضرب المدة في العقد خرج به عن أن يصبح عقد إجارة محضاً

المطلب الثامن : بيع المستحكر أنقاضه

وقد جرى العمل في المملكة العربية السعودية قديماً وحديثاً على جواز بيع المستحجر ما أنشئ من أبنية غراس ؛ فتنقل هذه الأنقاض للمشتري ، مع التزامه بحكر المثل للأرض ويقيد في صك المبايعه أن الأنقاض قائمة بالحكر على أرض وقف كذا أو ملك فلان من الناس مع بيان الحكر السنوي ؛ بحسب مادون في الأصل المنقول منه .

الفصل الثالث: القيود الواردة على حق الملكية واحكام الملكية الشائعة

القيود على الحقوق العينية الاصلية ترد على السلطات الممنوحة للمالكها ترد على سلطة التصرف و الاستعمال و الاستغلال والتي هي ممنوعة للمالك وهي حق الملكية وقد ترد على واحد من هذه السلطات كحق الإنتفاع او حق الاتفاق أو حق الحكر والملكية تختلف فقد تكون مفرزة وقد تكون مشاعة

المبحث الأول: القيود الواردة على حق الملكية

المطلب الأول : القيود العامة

يقصد بها :القيود التي ترد على سلطة صاحب الحق العيني فتقيدها وهي قيود عامة بمعنى انه يستوي فيها جميع أصحاب الحقوق العينية الاصلية بغض النظر عن صاحب الحق وموقع الملكية وسبب هذه القيود التشريع من صور هذه القيود ما يلي

١- منع المالك من تضييع ماله وتحريم ذلك عليه

ونهى عن إعطائه من لا يحسن التصرف فيه {ولاتوتوا السفهاء أموالكم.}

٢- أن ينتفع بملك جاره إذا لم يمكن فيه الضرر

وذلك مثل وضع الخشب على جدار جاره **لحديث (لا يمنع جار جاره أن يغرز خشبه في جدار)**

٣- أنا للفقراء حقم في هذا المركز وهي الزكاة المفروضة قال تعالى {والذين في

أموالهم حق معلوم | ٢٤ | للسائل والمحروم}

٤- أن يكون المالك من مواطني الدولة أو من دول الخليج مع فرض قيد بالنسبة لمواطني دول الخليج وهو أن يستثمر الأرض المالك لها أو يستغلها خلال أربع سنوات و إلا فيحق للدولة سحب العقار منه وتعويضه ونسبه .ص ٤٢

المطلب الثاني: قيود خاصة

١- المنع من تملك شي يكون فيه ضرر على الآخرين **مثل تملك الأنهار أو المراعي**

٢- منع من التملك داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة ولذلك لغير

المواطنين فلا يجوز لغير السعوديين بأي طريقه غير الميراث اكتساب حق الملكية

او عقد الاتفاق أو حق الإندفاع على عقار واقع داخل حدود مدينتي مكة المكرمة

والمدينة المنورة

المطلب الثالث قيود أحد المتعاقدين

قد تكون القيود الواردة على الملكية الواردة من أحد المتعاقدين وذلك مثل أن يشترط أحد المتعاقدين على الطرف الآخر شروط تقييده في سلطاته الممنوحة له على حقه العيني الأصلي وسبب هذا الشروط هو العقد وتنقسم إلى قسمين:

القسم الأول : قيود واردة على منفعة مثل أن اشتراط ان ينتفع بالعقار مدة معينة ؛كأن يسكن الدار لمدة شهر فهذا اشترط نفعاً معلوماً له على ملك غيره فيعتبر هذا

القيد على حق الملكية لكنه لي فترة معلومة محددة يجوز هذا الشرط الدليل

ص ٤٣

القسم الثاني : قيود واردة على سلطات الحق العيني ويقصد به :تقييد سلطة المالك في التصرف في ملكه بموجب يتفق عليه في التصرف الذي آلت بمقتضاه الملكية إلى المتصرف إليه فتمنعه من التصرفي ملكه؛ سواء كان التصرف قانونياً **كالبيع ونحوه** مثل ان يشترط عليه البائع ان لا يبيع البيت .او مادي مثل ان يشترط عليه عدم تغيير المبنى او ترميمه او تمنعه من سلطة الاستعمال كأن يشترط عليه عدم سكن الدار او عدم ادخال فلان فيه، او تمنعه من الاستغلال مثل عدم التأجير فهنا هذه الشروط غير صحيحة وغير ملزمة العقدين ودي على ذلك قوله صلى الله عليه وسلم " من اشترط شرطاً ليس في كتاب الله فهو باطل وإن اشترط مائة شرط"المراد ليس في حكم الله وهذا لاشك انه يخالف مقتضى حق الملكية من ناحية تصرف المالك في ملكه فيخالف حكم الله من ناحية حرية تصرف المالك في ملكه.

المطلب الرابع قيد عدم الاضرار بالجيران .

سبب هذا القيد المشروع يمنع صاحب الحق العيني أن يتصرف في حقه بما يضر جيرانه وفي نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها "المادة [٦] على كل مالك وفقاً لهذا النظام ألا يغلو في استعمال حقه الى الحد الذي يضر بجاره وليس للجار أن يرجع على جاره في مزار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها وإنما له أن يطلب إزالة هذه المزار إذا تجاوزت المألوف على أن يراعى في ذلك الآداب الشرعية والعرف وطبيعة العقار وموقع كل وحدة عقارية بالنسبة الأخرى والغرض الذي خصصت له كل وحدة" فهنا منعت المادة من الاضرار بالجار وبينت انه ليس كل ضرر معتبر وإنما المزار الغير مألوفة مثل وضع زربية للغنم ومثلاً. قربية من البيوت او السكن على عزاب في حياة كلهم عوائل؛ وبالتالي لو تضرر الجيران تم ازالة هذا الضرر ومستند ذلك مايلي :

١- عن عبادة بن الصامت رضي الله عنها أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قضاء لا ضراراً ولا ضرار

٢- القاعدة الشرعية الضرر يزال

اما اذا كان الضرر مألوفاً فلا يحق للجار الاعتراض على ذلك؛ لأن هذا مما لا يمكن تجنبه

الضابط هنا هو مراعاة الآداب والعرف وايضاً المكان الذي فيه العقار وبالتالي لا يحق للشخص مثلاً أن يعترض على الإزعاج الموجود في منطقة صناعية لانه طبيعة المكان تقتضي ذلك وايضا يشترط لإزالة الضرر كونه حادثاً على ملكية الجوار اما لو كان سابقاً على الملكية فلا يحق له الاعتراض بوجود الضرر ولكن هذا ليس على إطلاقه وإنما ينبغي مراعاة طبيعة العقار و طبيعة المكان.

مراجعة لم تم شرحه

س/ينقسم عقد الحركة دى اعتباره المدة إلى أربعة أقسام؟

س/الأصل في عقل حتى أنه عقد محدد المدة؟

س/القيود الواردة على المنفعة والقيود الواردة على السلطات الحق العيني من القيود الخاصة لأحد؟

س/المنع من التملك داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة القيود العامة؟

س/عقد الحكار يشبه عقد البيع من جهة التصرف الملاك ويشبه عقد الأجار من جهة الدفع الأجر؟

س/تأجير المسكن على عزاب في حي كلهم عوائل؟

س/المنع من التملك شي يكون فيه ضرر على الآخرين من القيود الخاصة على حق الملكية؟

س/من القيادة العامة على حق الملكية أذكرها؟

س/ما يبين المستحكر من مباني ويغرس من غيره أحرص يكون ملك ؟

المحاضرة الثامنة

الملكية الشائعة وأحكامها

تعريف الشيوع

لغة: شاع الحديث ، إذا ذاع وانتشر

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

أنواع الشيوع وتمييزه عن غيره

الفرع الأول: الشيوع العادي. هو أن تكون الملكية قابلة للقسمة في الشيوع وتكون اختيارية ولا يترتب على قسمتها ضرر كاشتراك في ارض أو عدة منازل .
الفرع الثاني : الشيوع الاجباري. هو الذي لا يمكن طلب قسمته من أي شريك فهو شيوع دائم مثل الحائط المشترك الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات او الأشياء التي لا يمكن قسمتها مثل الدار الصغيرة.

يختلف الشيوع الاجباري عن الشيوع العادي في انه لا يجوز لأي من الشركاء فيه طلب القسمة فيه التكملة صفحة ٦ ٤

الفرع الثالث :تمييز الشيوع عن غيره

الملكية الشائعة تختلف عن الملكية الجماعية أو المشتركة في أن المالك مجموعة من الناس لا يملك أي منهم بمفرده لا شيء المملوك ولا اية حصة في الأموال المشتركة مملوك لجميع الناس ولا تخضع للقسمة قال صلى الله عليه وسلم
"المسلمون شركاء..صفحة ٦ ٤"

المطلب الثالث : مصادر الشيوع .

إن سبب من أسباب كسب الملكية المفترزة يصلح لأن يكون سبباً في انشاء حالة الشيوع إذا تعدد الأشخاص.

مثال: عقد البيع ؛ مصدر من مصادر الملكية بحيث يملك شخص واحد محل العقد العين المبيعة فهو ملك مفترز وقد يملكها أكثر من شخص فهو ملك شائع

المطلب الرابع : استغلال المال الشائع .

الفرع الأول: استعمال المال الشائع

وله حالتان

الحالة النادرة : ان يكون الشيء قابلاً للاستعمال المشترك ؛ وهي ان يستطيع جميع الشركاء استعمال الشيء المشاع كالبئر والمصدع الواقع في عمارة فيها عدد من الشقق المملوكة

الحالة الشائعة : ان يكون غير قابل للاستعمال المشترك يجوز الشريك أن يستأثر به استعمال المال الشايح بناء على اتفاق باقي الشركة ..صفحة ٤٧
الفرع الثاني: حفظ المال الشائع
الفرع الثالث : إدارة المال الشائع

تنقسم إدارة المال الشائع الى نوعين

النوع الأول : أعمال الإدارية المعتاد؛ وهي الأعمال والتصرفات اللازمة لاستغلال المال الشايح والحصول على تمارة دون أن يؤدي ذلك الى أحداث أي تغيرات أساسية أو تعديلات في الغرض....صفحة ٤٧
النوع الثاني: أعمال الإدارة غير المعتاد ؛ وهي الأعمال التي يترتب عليها أحداث تغيرات جوهرية أو تعديلات في الغرض الذي اعدله المال الشايح بقصد تحسين الانتفاضة به
صفحة ٤٧

الفرع الرابع : التصرف في المال الشائع
هو كل عمل يترتب على نقل الملكية او ترتيب حق عيني أصلي كان صادر من الجميع فإنه آثاره من ناحية نقل الملكية في البيع و أيضا لزوم الرهن وإن كان صادرا من البعض فإن رضي الباقي واجازو الباقي التصرف ..صفحة ٤٨

المطلب الخامس : الملكية في الشقق والطبقات .

الفرع الأول : المقصود بتمليك الشقق والطبقات هو أن يتعدد ملاك البناء الواحد فيكون لكل منهم طبقة أو شقه يملكها ملكية المفرزة و يملكون جميعا على الشيوع بعض الأجزاء المشتركة في البناء ملكيتهم في تلك الأجزاء تعد ملكية شائعة شيوعا جبارياً
أهم أركان وملامح التعريف مايلي .

- 1- تعدد الأجزاء في المبنى الواحد بحسب طبيعة المعمارية..
- 2- تعدد ملاك الأجزاء في المبنى ..
- 3- أن تكون أجزاء من المبنى مملوكة ملكية مفرزة....
- 4- وجود أجزاء مشتركة بين ملاك الأجزاء المفرزة مملوكة لهم على وجه الشيوع ..صفحة ٤٨

الفرع الثاني :أنواع الملكية في الطبقات والشقق

في الملكية الطبقات والشقق يوجد نوعين من الملكية:
الأول: ملكية مفرزة لاجزاء المبنى المكون من شقق وطبقات .
الثاني : ملكية شائعة على وجهة الاجبار لبعض الأجزاء لمقتضى الواقع والمصلحة،

نظام ملكية الوحدات العقارية و فرزها المادة [٤/٤] "يكون نصيب كل مالك في الأجزاء المشتركة فيما لا يقبل القسمة جزءاً مشاعاً في الأرض والبناء ، ويلحق بالوحدة العقارية إلحاقاً تاماً في التصرفات جميعاً ما لم يتفق على خلاف ذلك"

الفرع الثالث العلاقة بين ملكية الشقق والطبقات والعلو والسفل

يقصد بملكية السفل والعلو : الأبنية التي فوقانيها ملك ل احد وتحتانيها لآخر ، وبالتالي فالفرق بين مصطلح الطبقات والشقق ومصطلح السفل والعلو في الأمور التالية

أولاً : من ناحية الملكية المفرزة؛..صفحة ٤٩

ثانياً : من ناحية المرافق المشتركة (الأجزاء المشتركة)؛.. صفحة ٤٩
من خلال ماسبق بخصوص الشقق والطبقات يظهر جلياً أن عنصري المصطلح هما الملكية المفرزة والملكية الشائعة الجبرية ، إذ أن المبنى إما أن يكون مكوناً من شقق أو طبقات أو منهما معاً وفي كل الحالات يتضمن المبنى نوعين من أنواع الملكية الخاصة:

ملكية مفرزة ؛وهي شقق وطبقات..صفحة ٤٩

وملكية مشتركة (على سبيل الشيوخ) بين مالك الشقة أو الطبقة
...صفحة ٤٩

الفرع الرابع :حصة مالك الطابق أو الشقة في الأرض والاجزاء المشتركة

صفحة ٥٠

المادة [٤] صفحة ٥٠

الفرع الخامس :الملك المفرز في الطبقات والشقق

معنى الملك المفرز: أجزاء البناء المعدة للاستعمال والاستئثار لذوي الشأن في لكل ما اعد لاستعمال المالك بمفرده دون غيره من الملاك فهو من الأجزاء المفرزة.

والمالك في الجزء المفرز له سلطة على جزئه المفرز بالتصرف

والاستعمال والاستغلال ومن الصور في الاجزاء المفرزة

أولاً: نقل الملكية ؛ إذا كان صاحب الأجزاء المفروزة يملكها ملكاً كاملاً

فإنه يجوز له شرعاً ونظامه التصرف بها..صفحة ٥١

ثانياً :الرهن؛ فيجوز لمالك الوحدة رهنها أو جزء منها على مبلغ

معين..صفحة ٥١

ثالثاً:التصرف في البناء بالتعديل أو الهدم ؛..صفحة ٥١

رابعاً : التامين؛يجوز نظاماً لصاحب الوحدة العقارية أن يؤمن على

وحدته..صفحة ٥١

مراجعة ماتم شرحه اللقاء الثامن

- س/أشياء هي ملكية اكثر من شخص شيء واحد بدون فرز وتجنب نصيب كل منهم في هذا الشيء ؟
- س/الشيوع نوعين عادي إجباري
- س/الشيوع العادي هو الذي يمكن طلب قسمته من أي شريك فيه ؟
- س/ الحائط المشترك والدار الصغيرة من أمثلة الشيوع العادي؟
- س/ الملكية الشائعة ملكية جماعية وليست فرديه؟
- س/ سلطة المالك في المال الشايح مقيدة بحقوق باقي الشركاء وأن يكون الاستعمال غير المشروع؟
- س/إذا اتفق الشركة في إدارة المال الشايح بالاجماع أصبحت أعمالهم ملزمة للجميع؟
- س/تعدد الملاك البناء الواحد فيكون لكل منهم طبقة أو شقه يملكها ملكية مفرز ويملكون جميعا على الشيوع بعض الأجزاء؟
- س/ قد يحصل تعدد الشقة دون تعدد طبقات وقد يحصل تعدد طبقات دون تعدد الشقق؟
- س/ تنقسم إدارة المال الشائع إلى نوعين إدارة معتادة وإدارة غير معتادة من أمثلة الإدارة غير المعتاده تحويل المنزل الى مقهى او تحويل أرض زراعية إلى أرض ببناء؟
- س/بخصوص الشقة والطبقات يتضمن المبنى نوعين من أنواع الملكية الخاصة الملكية مفرزة مشتركة؟
- س/نظام الشقة والطبقات هو عقد على تملك حقين عقد خاص مفرز وحق مشترك؟

اللقاء التاسع

الفرع السادس : القيود الواردة على التصرفات الملاك في الأجزاء المفترزة

القيود هنا على نوعين :

النوع الأول : قيود عامة .

ويقصد بها تلك القيود التي ترد على سلطة المالك في التصرف التي فتقيدها وهذه القيود قيود عامة بمعنى انه يستوي فيها مالك الوحدة العقارية من الشقة او الطبقة مع غيره من ملاك من لا يدخل في مسمى الشقة والطبقة مثال (كالفلل)

وسبب هذه القيود الأنظمة والتشريعات المعمول بها ومنها على سبيل المثال :

١- من التصرف بنقل الملكية إلى من لا يجوز تملك وهو لا شرعا ولا نظاماً بسبب وقوع الوحدة العقارية في منطقة ذات خصوصية كما هو الحال في أراضي مكة والمدين

٢- من الملاك من التصرف بالتجزئة الوحدة العقارية إلى وفق مساحات وحدود تحددها متطلبات البلدية

٣- من المالك من التصرف بالبيع الا بعد النظر في حق الشفعة.

٤- من الملاك تصرف الذي يحصل به مضاربة الجار .

والضرر هنا هو الضرر غير المألوف الخارج عن العادة ويرجع فيه عند النزاع للقضاء.

النوع الثاني : قيود خاصة

يقصد بها تلك القيود التي يفرضها الوضع النظامي للوحدات العقارية المكونة من شقق و طبقات ، إما باتصل النظام او بوسترات البائع في أصل العقد البيع او ملاك في فيما بينهم وهي بذلك على صنفين :

الصنف الأول : قيود خاصة مفروضة بأصل النظام.

القيد الأول : لايجوز التصرف بالأجزاء المشتركة..تكملة صفحة ٥٢

القيد الثاني: ألا يتصرف المالك الوحدة بالأجزاء المفترزة تصرفاً يهدد سلامة المبنى أو يغير شكله أو مظهره الخارجي مثال الهدم جدار داخلي يستند عليه البناء أو تعديل النوافذ ،وقد نصت المادة [٦] من لائحة نظام ملكية الوحدات على ذلك إذا جاء فيها "لا يجوز لي أي مالك أن يقوم بعمل من شأنه يهدد سلامة المبنى أو يغير في شكله أو مظهره الخارجي أو إساءة استخدامه"

القيد الثالث : إلزام صاحب الأجزاء المفترزة بصيانتها والمحافظة عليها بما يضمن متانة المبنى ومن ذلك يصلح تسربات وتشققات التي تحدث في وحدته وقد نصت المادة [٣/٥] ...صفحة ٥٢

وأكدت على ذلك في الفقرة [٥] والتي جاء فيها "على صاحب السفلى القيام بالأعمال والترميمات العادية لمنع ضرر العلوسقوطه وعلى صاحب العلو ألا يحدث في بنائه ما يضر بالسفلى وأن يقوم بالترميمات اللازمة لمنع ضرر السفلى"
الصفحة الثاني : قيود خاصة رضائي باتفاق ملاك المبنى.

القيد الأول : اشتراط البائع الأول أو المالك على مالك الوحدة العقارية عدم بيع الوحدة إلى مشتري ينتمي إلى فئة أو جنسية معين هادفين في ذلك إلى الحصول على درجة معينة من الراحة والرفاهية في السكن ، هذا القيد هو من باب مايسمىة الفقهاء الشروط في العقد...صفحة ٥٢

القيد الثاني : وجوب التزام المالك بما يقرره اتحاد الملاك ...صفحة ٥٣

الفرع السابع حق الاستعمال للأجزاء المفروزة وحكمه الشرعي وإجراؤه النظامي

يقصد بحق الاستعمال: حق مالك الوحدة في استخدامها والاستفادة منها، وأن يسكنها وأنا استقبل فيها زوارة ولا وكذلك دزيت الوحدة الى اكثر من قسم ليتنوع الاستفادة منها

مالك الوحدة مقيدة بقيود كالقيود السابقة على حق التصرف بنوعها :
النوع الأول : قيود عامة

القيد الأول : الا يستعمل الشقة في نشاط او عمل محرم كفتح دار للدعارة او لعب القمار

القيد الثاني : الالتزام القيود النظامية المقررة من قبل البلدية في حق الاستعمال فلا يحول استعمال وحدة سكنية الى استعمال تجاري في مكان تمنع البلدية منه .
القيد الثالث : منع المايك من استعمال مبنى استعمال يضر بقية الملاك
النوع الثاني : قيود خاصة

الصفحة الأول: ما يفرض نظام الوحدات العقارية من قيود

القيد الأول: ألا يتعسف مالك الوحدة في استعمال حقه على وجه يضر المبنى او الملاك الآخرين .

القيد الثاني : ألا يغير المالك شكل استخدام وحدته الا بعد اخذ الموافقة الخطية من جميعة الملاك.

الصفحة الثاني : قيود يتم الاتفاق عليها بين الملاك المبنى ومنها :

القيد الأول : تقييد الملاك باستخدام الوحدة بنفسه دون تأجيرة للغير،

القيد الثاني : اشتراط بعض الملاك على بعضهم البعض منع ما يتحقق بمنعه المصلحة للجميع مثل عدم تربية الطيور في الشرفات وإغلاق الباب الموحد في ساعة معينة

الفرع الثامن الأجزاء المشتركة في الطبقات والشقق

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

ذلك" وعليه بينت المادة أمثلة للأجزاء المشتركة وذكرت القاعدة العامة لتحديد وهي مبنية على امرين :...صفحة ٥٤

الفرع التاسع : حق التصرف في الأجزاء المشتركة وحكمه الشرعي إجراء نظامي

صفحة ٥٤

الفرع العاشر : حق الاستعمال أجزاء مشتركة وحكمها الشرعي وأجرا النظامي
النظام فقد نصت المادة[٥] من اللائحة على أن لكل مالك إن يستعمل الأجزاء المشتركة"

الفرع الحادي عشر : القيود الواردة على حق الاستعمال الأجزاء مشتركة
نوعين

الأول : الواجب بأصل الاشتراك ؛ ويقصد به ما يلتزم الشريك من قيود لدى استعمال الجزء المشترك وسبب هذا القيد هو حصول الاشتراك فيها .

اهم القيود :صفحة ٥٥ و٥٦

النوع الثاني : واجب بسبب اشتراط...صفحة ٥٦

الفرع الثاني عشر : حق صيانة الأجهزة المشتركة وحكمها الشرعي وأجراؤه وهو النظامي

معنى الصيانة :

المسؤول عن الصيانة :

نفقة الصيانة صفحة ٥٦ و٥٧

نبه الدكتور على أهمية ↓↓↓

أما النظام السعودي فقد تقرر ذلك كما جاء في المادة[٨] من اللائحة ونصها أما الأجزاء المشتركة التي تخص بعض الملاك فتوزع النفقات على المنتفعين منهم بحسب نسبة انتفاعهم او حسب نسبة المساحة المملوكة لهم وفقا لما تقررته جمعية الملاك "

فعليه يحسب مقدار النفقة في الأجزاء المشتركة التي يتفاوت الإنتفاع بها بقدر انتفاع صاحب كل وحده كما سبق عنوان نظاما فإنه صيانة في الأجزاء المشتركة تعود على المنتفعين بها ما فإذا كان الانتفاع عاماً نفقة الصيانة عامة على الجميع وإذا اختص البعض الإنتفاع انحصرت النفقة فيهم يبقى أن يشارك أن هناك أجزاء تكون المنفعة من حصرها في بعض المناطق ومع ذلك يلزم جميع الملاك نفقة صيانتها وذلك إذا كان في الصيانة منصبة على أصل وأساس المبنى ،مثل صيانة الشقق العليا تكون على أصل وأساس المبنى

ما الفرق بين الأجزاء المفروزة والمشاركة

من حيث /	الأجزاء المفروزة/	الأجزاء المشاركة/
الثبوت.	الأصل .	تابعة لها .
الصيانة.	مالك واحدة .	جميع الملاك بحسب ملكهم .
التعديل.	يحق له التعديل بدون تأثير .	لا يحق له إلا بإذن جمعية الملاك .
المالك.	ملكاً تاماً على وجه الأفراد .	لصاحب الوحدة مع غيره على وجه .
التصرف.	يحوز له التصرف .	الشيوع .
		لا يحوز إلا لمالك الوحدة أو من يأذن له .

مراجعة لم تم شرحة

- س/القيود الواردة على تصرفات الملاك في الأجزاء المفروزة نوعين؟
- س/بسبب قيود العامة على تصرفات الملاك في الأجزاء المفروزة؟
- س/من المالك من التصرف بالبيع الا بعد النظر في حق الشفعة من القيود الخاصة؟
- س/من القيود الواردة على تصرفات الملاك في الأجزاء المفروزة القيود الخاصة وهي أربعة أصناف؟
- س/يقصد ضرر على الجار الضار المألوف عادة؟
- س/من القيادة العامة على الأجزاء المشاركة من التصرف بنقل ملكية إلى من شرعا ولا نظاما؟
- س/ من القيود التي يفرضها النظام الوحدات العقارية إلى يغير المالك شكل استخدام وحدات الا بعد اخذ الموافقة الخطية من جمعية الملاك؟
- س/من القيود الخاصة مفروزة بأصل النظام منها؟
- س/قيود خاصة رضائية بتفاهق ملك مبنى منها؟
- س/من القيادة العامة على حق الاستعمال في الأجزاء المفروزة؟
- س/عدم تربية الطيور في شرفات وإغلاق الباب الموحد في ساعة معينة إلى غيرها من الشروط المباحة والتي فيها تقيد للمالك لما فيه مصلحة للجميع من القيود العامة في حق الاستعمال الأجزاء المفروزة؟
- س/الأجزاء المشاركة التي تخص بعض الملاك في توزيع نفقات على المنتفعين منهم بحسب نسبة المساحات المملوك لهم وفقا لما تقرر هو جمعية الملاك؟
- س/من المسؤول عن الصيانة في الأجزاء المشاركة بين الملاك يحصل الانتفاع بها من جميع؟

اللقاء العاشر

الفرع الرابع عشر : انتهاء الشبوع وقسمة المال :النصيب

تعريف القسمة لغة : بس ما في الشيء إذا جعلت الأقسام والقسم ن اصطلاحاً : تميز بعض نسبة الشركاء عن بعض

نبه الدكتور على أهمية التعاريف وأن ارقام المواد ليست معنا أنواع القسمة

النوع الأول: الحصص التي لا تقبل القسمة

مثال الدور الصغيرة والشجر المفرد سميت بقسمة التراض لان الاجبار بالقسمة فيها غير متصور ولا واقع ،

النوع الثاني : الحصص التي تقبل القسمة

المادة الثالثة صفحة ٥٩

هذه القسمة تسمع عند الفقهاء بقسم الأجبان وهي قسمة التي لا ضرورة فيها على

احد من الشركة ولا رد عوض القسمة فيها صورتين

الصورة الأولى : قسمة التراضي وهي التي تتم باتفاق أحد الشركاء وخاصة إذا

كان المال الشائع قابلا للقسمة فورا فيأخذ كل شريك حصة المفروزة

الصورة الثانية : قسمة القضائية وهي التي تتم في المحكمة وشروط صحتها

الشروط صفحة ٦٠

حكم القسمة في الصورة الثانية القسمة القضائية

الاقوال صفحة ٦٠

النوع الثالث المهياة : هي قسمة المنافع بالزمان بأن ينتفع مدة والأخر مدة

قسمة المهياة الزمنية : وهي التي يتناوب الشركاء الانتفاع بجميع المال المشترك

مدة تتناسب مع حصة كل منهم

قضية القسمة ترفع في أي محكمة ؟

المحاكم العامة

الفصل الرابع :مصادر الملكية

• عقود المعاوضات كالبيع ونزع الملكية

• عقود التبرعات الهبة والوقف في الوصية

• الإرث

• عقود التوثيق كالرهن

• الارتفاق

• الإقطاع

• الشفعة

• الأحياء وفقا للأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك

المبحث الأول :البيع

لغة :أخذ وإعطاء شيء

شرعاً: مبادلة مال ولو في الذمة بقول أو معاطاة بمثل أحدهما على التأييد .

ما معنى

في الذمة :دين

معاطاه : الفعل والقول

التأييد :للابد غير مؤقت

المطلب الثاني انعقاد البيع

ينعقد بايجاب وقبول بأي لفظ دل عليهما ، وهذه الصيغة القول يا قلبي وين عقد أيضا في المعارضة وهي الصيغة الفعلية...صفحة ٦١

نبه الدكتور على أهمية المطلب الرابع : شروط البيع

الشرط الأول : التراضي من المتعاقدين

الشرط الثاني : أن يكون العاقدان وهو البائع والمشتري جازي التصرف أي حرأ مكلفأ رشيدأ

الشرط الثالث : أن تكون العين المعقود عليها أو على منفعتها مباحة النفع من غير حاجة بخلاف الكلب...صفحة ٦٢

الشرط الرابع : أن يكون العقد من امالك للمعقود عليه أو من يقوم مقامه الوكيل الولي لقول الرسول عليه السلام "لا تبع ما ليس عندك"

الشرط الخامس : أن يكون المعقود عليه مقدورا على تسليمه لانه ما لا يقدر يقدر على تسليمه شبيهه بالعدم فلم يصح بيعه مثل الحمامة في السماء أو السمك في الماء

الشرط السادس : أن يكون المبيع معلومة عند المتعاقدين لأن الجهال المبيع غرر ومعرفة المبيع أما برؤية له أو لبعضه الدالة على مقارنة او ما تقدمه بزمن لا يتغير في المبيع ظاهراً ويلحق ذلك بشمه او لمسه او ذوقه
الشرط الرابع : أن يكون الثمن معلوما المتعاقدين لانه احد العوضين في اشتراط العلم به كالمبيع.

مراجعة لم تم شرحه

اسئلة اللقاء العاشر لمادة

١ س 

القسمة هي تمييز بعض انصباة الشركاء عن بعض؟

أ-صح


ج-خطأ

٢ س 

للقسمة اربعة انواع؟

أ-خطأ

ب-صح

٣ انواع للقسمة 

(حصص تقابل القسمة-حصص لا تقابل القسمة -قسمة المهياة) 

◆ س ٣

الحصص التي لا تقبل القسمة تسمى عند الفقهاء بقسمة الاجبار ؟

أ-صح

ب-خطأ ✓

☀ (تسمى قسمة التراضي -وقسمة الاجبار للحصص التي تقبل القسمة)

◆ س ٤

الدور الصغار والشجر المفرد والمحلات الصغيرة هي من امثلة الحصص التي لا تقبل القسمة ؟

أ-صح ✓

ب-خطأ

◆ س ٥

تسمى بقسمة التراضي لأن الاجبار فيها غير متصور ولا واقع؟
أ-الحصص التي تقبل القسمة

ب- الحصص التي لا تقبل القسمة ✓

د-القسمة المهيأة

◆ س ٦

هي القسمة التي لا ضرر فيها على احد الشركاء ولا رد عوض وتسمى عند الفقهاء بقسمة الاجبار؟

أ-الحصص التي تقبل القسمة ✓

ب-الحصص التي لا تقبل القسمة

ج-قسمة المهيأة

◆ س ٧

هي تتم بتفاهق جميع الشركاء وخاصة اذا كان المال الشائع قابلاً للقسمة فوراً فيأخذ كل شريك حصته مفرزة؟

أ-القسمة الرضائية ✓

ب-القسمة القضائية

ج-القيمة المهيأة

◆ س ٨

من انواع القسمة الحصص التي تقبل القسمة لها صورتين القضائيه والرضائية ؟

أ-صح
ب-خطأ

◆ س ٩ القسمه القضائيه وهي التي تتم بالمحكمة ولها اربع شروط ؟
أ-صح
ب-خطأ

◆ س ١٠
قسمه الدار الصغيره بين الشركاء من أمثله القسمه؟
أ-الاجباريه
ب-القضائيه
د-الرضائيه

◆ س ١١
تقسيم الارض الكبيره في المحكمة على شكل اجزاء بين الشركاء من القسمه؟
أ-الاجباريه
ب-القضائيه
د-الرضائيه

◆ س ١٢
تقسيم الدار بالزمن للشخصين كل شخص له ٦ اشهر من القسمه ؟
أ-المهيأه الزمانيه
ب-المهيأه المكانيه
ج-الاجباريه

◆ س ١٣
كل شخص يأخذ جزء من المكان على سبيل الشيوخ بقدر نصيبه من قسمه المهيأه
المكانيه؟
أ-صح
ب-خطأ

◆ س ١٤
المحكمة المختصه في قضايه القسمه هي

- أ-الجزائية
ب-الشخصية
ج-العامة ✓

◆ س ١٥

المحكمة المختصة في قضايا الارث هي المحكمة.....؟

- أ-الجزائية
ب-العامة
ج-الشخصية ✓

◆ س ١٦

البيع هو مبادلة مال ولو في الذمة يقول أو معاظة يمثل أحدهما على التأيد ؟

- أ-صح ✓
ب-خطأ

◆ س ١٧

بما ينعقد البيع او ماهي صيغة البيع ؟

- أ -بالصيغه القولية والفعلية ✓

◆ س ١٨

عقد البيع من انواع العقود اللازمة ؟

- أ-صح ✓
ب-خطأ

◆ س ١٩

من شروط البيع ان يكون العقود عليه مباح النفع بلا حاجة ومن أمثلة مباح النفع بلا حاجة؟

- أ-السيارة ✓
ب- السمك بالماء
ج-الخمير
د-الكلب

◆ س ٢٠

شروط البيع سبعة ؟

- أ-صح ✓
ب-خطأ

تفريغ اللقاء الحادي عشر :

نزع الملكية :

قريب من البيع ولكن يختلف عن البيع من ناحية عدم وجود الرضا، وذلك لمصلحة العامة.

1 - المقصود بنزع الملكية :

تحقيق المنفعة العامة.

2 - المستند في جواز نزع الملكية :

القاعدة الشرعية : "تقدم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة"
ويدل على هذا ما جاء في ذكر بناء مسجد النبي صلى الله عليه وسلم أنه كان فية نخل وقبور المشركين وخرّب الخ ص ٦٣

3 - شروط صحة نزع الملكية:

- ١- ان تكون مصلحة عامة للناس.
- ٢- ان يكون تقدير المصلحة تلك إلى محكمة شرعية.
- ٣- أن يكون التعويض فية غبطة (زيادة) للمالك.
- ٤- أن يكون الثمن حالاً وليس مؤجلاً .

4 - التعويض ومقدارة :

التعويض هو: المقابل النقدي أو العيني الذي يقدر وفقاً لأحكام النظام.
ويكون التعويض وفقاً لما يأتي : ص ٦٤

الهبة :

1 - تعريف الهبة :

التبرع من جازر التصرف بتمليك مالة المعلوم الموجود في حياته غيره.

2 - انعقاد الهبة :

تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول، وبالمعاطاة.

3 - حكم عقد الهبة :

تلزم بالقبض بإذن واهب.
والدليل : إن ابي بكر كان نحلها جذانالخ ص ٦٤

4 - حكم التعديل في عطية الأولاد:

يجب التعديل في عطية اولادة بقدر إرثهم للذكر مثل حظ الأنثيين اقتداء بقسمة الله تعالى.
العدل بين الأبناء في العطاء .

5 - حكم الرجوع في الهبة:

لا يجوز لو اهب أن يرجع في هبته اللازمة الالاب على عطية ولدة .

6 - حكم أخذ الوالد من مال ولده :

الأب له أن يأخذ ويتملك من مال ولدة ما لا يضره ولا يحتاجه.

7 - حكم الصدقة والهدية :

الصدقة : ما قصد به ثواب الآخرة .
الهدية : ما قصد به إكراماً وتوددا ونحوه .

الوقف :

1 - تعريفه الوقف :

تحبيس الأصل وتسبيل المنفعة.

2 - أركان الوقف وشروط كل ركن :

- اركان الوقف اربعة : (الواقف - العين الموقوفة - الموقوف عليه - الصيغة) .

الوقف :شروطه:

١- البلوغ .

٢- العقل .

٣- الرشد .

٤- ان لا يكون الواقف محجورا عليه لحظ غيرة .

٥- ان لا يكون الواقف مريضا مرض الموت .

العين الموقوفة :شروطها :

- ١- ان ينتفع بها دائماً.
- ٢- ان تكون المنفعة من معين محدد غير مبهم .
- ٣- ان ينتفع بهذا المعين مع بقاء عينه.

الموقوف عليّة : شروطها :

- ١- ان يكون على بر.
- ٢- ان يكون معيناً يملك ملكاً ثابتاً .

الصيغة : شروطها :

- ١- ان يصدر الوقف فيها ناجزاً.
- ٢- ان تكون دالة على الجزم بالعقد.
- ٣- ان تكون الصيغة على التأييد، والصيغة اما (قولية ، فعلية).

3 - حكم الشروط التي يضعها الواقف :

المراد بشرط الوقف : ما يقيد به الواقفون التصرف في أوقافهم من حيث إبقاؤها واستبدالها وحفظها والانفاق عليها .

شروط العمل بشرط الواقف :

- ١- ان يكون شرط الواقف عند انشاء الوقف.
- ٢- عدم مخالفة مقصود الشارع.
- ٣- ان لا يكون مخالف للأنظمة النافذة في المملكة العربية السعودية
- ٤- عدم مخالفة مقتضى عقد الوقف.

الوصية :

1 - تعريفها :

الامر بالتصرف بعد الموت أو التبرع بالمال بعده.

2 - أركان الوصية وشروط كل ركن :

أركان الوصية أربعة : (الموصي - الموصى به - الصيغة - الموصى له)

الموصي : شروطها :

- ١- التكليف .
- ٢- الرضى والاختيار .

الموصى به : يشترط :

- ١-اشتماله على منفعة .
- ٢-تصح الوصية بما يعجز عن تسليمه .
- ٣-تصح الوصية بمجهول.

الصيغة :

تثبت بالفظ والكتابة .

الموصى له : يشترط :

- ١-الا يكون جهة معصية .
 - ٢-أن يكون الموصى له معيناً .
 - ٣-ان يكون الموصى له يصح تملكه
 - ٤-قبوله للوصية إذا كانت لمعين .
- اما الموصى إليه:
- ١-التكليف .
 - ٢-الإسلام .
 - ٣-العدالة .

مراجعة لما تم شرحه :

١س/ ما المقصود بنزع الملكية ؟

ج/ قريب من البيع ولكن يختلف عن البيع من ناحية عدم وجود الرضا، وذلك لمصلحة العامة.

٢س/ ماهو مستند نزع الملكية ؟ او ماهي القاعدة الشرعية ؟

القاعدة الشرعية : "تقدم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة"

٣س/ ماهي شروط صحة نزع الملكية ؟

ج /

- ١-ان تكون مصلحة عامة للناس.
- ٢-ان يكون تقدير المصلحة تلك إلى محكمة شرعية.
- ٣-أن يكون التعويض فية غبطة (زيادة) للمالك.
- ٤-أن يكون الثمن حالاً وليس مؤجلاً .

٤س/ ماتعريف الهبة ؟

ج/ التبرع من جائز التصرف بتمليك مالة المعلوم الموجود في حياة غيره.

٥س/ بما تنعقد الهبة ؟

ج/ تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول ،وبالمعاطاة.

٦س/ ماحكم عقد الهبه او بما تلزم ؟

ج/ تلزم بالقبض بإذن واهب.

٧س/ مالفرق بين النفقه والهبة ؟

ج/ النفقة :امر واجب من الوالد على ولده والواجب في العدل .
الهبة : فهي عطية .

٨س/ حكم الرجوع في الهبة ؟

ج/ لا يجوز لو اهب أن يرجع في هبته اللازمة الا للاب على عطية ولدة .

٩س/ حكم اخذ الوالد من مال ولدة ؟

ج/ يجوز أن يأخذ ويتملك من مال ولدة ما لا يضره ولا يحتاجه.

١٠س/ ماتعريف الوقف اصطلاحاً ؟

ج/ تحببب الأصل وتسبيل المنفعة.

١١س/ ماهي اركان الوقف ؟

ج/ اركان الوقف اربعة : (الواقف – العين الموقوفة – الموقوف عليه – الصيغة).

١٢س/ من اركان الوقف الواقف ماهي شروطه ؟

ج/

١- البلوغ .

٢- العقل .

٣- الرشد .

٤- ان لا يكون الواقف محجورا عليه لحظ غيره.

٥- ان لا يكون الواقف مريضاً مرض الموت.

١٣س/ من اركان الوقف العين الموقوفه ماهي شروطها ؟
ج/

- ١- ان ينتفع بها دائماً.
- ٢- ان تكون المنفعة من معين محدد غير مبهم .
- ٣- ان ينتفع بهذا المعين مع بقاء عينه.

١٤س/ من اركان الوقف الموقوف عليه ماهي شروطة ؟
ج/

- ١- ان يكون على بر.
- ٢- ان يكون معيناً يملك ملكاً ثابتاً .

١٥س/ من اركان الوقف الصيغة ماهي شروطها ؟
ج/

- ١- ان يصدر الوقف فيها ناجزاً.
- ٢- ان تكون دالة على الجزم بالعقد.
- ٣- ان تكون الصيغة على التأييد، والصيغة اما (قولية ، فعلية).

١٦س/ ما المراد بشرط الواقف ؟
ج/ ما يقيد به الواقفون التصرف في أوقافهم من حيث إبقاؤها واستبدالها وحفظها والانفاق عليها

١٧س/ يشترط للعمل بشرط الواقف شروط ماهي ؟
ج/

- ١- ان يكون شرط الواقف عند انشاء الوقف.
- ٢- عدم مخالفة مقصود الشارع.
- ٣- ان لا يكون مخالف للأنظمة النافذة في المملكة العربية السعودية
- ٤- عدم مخالفة مقتضى عقد الوقف.

١٨س/ ما تعريف الوصية ؟
ج/ الامر بالتصرف بعد الموت أو التبرع بالمال بعده.

١٩س/ ماهي اركان الوصية ؟
ج/ أركان الوصية أربعة : (الموصي – الموصى به – الصيغة – الموصى له)

٢٠س/ وماهي شروط كل ركن ؟

ج/ الموصي : شروطة :

١-التكليف .

٢-الرضى والاختيار .

الموصى به : يشترط :

١-اشتماله على منفعة .

٢-تصح الوصيه بما يعجز عن تسليمه .

٣-تصح الوصيه بمجهول .

الصيغة :

تثبت بالفظ والكتابة .

الموصى له : يشترط :

١-الا يكون جهة معصية .

٢-أن يكون الموصى له معيناً .

٣-ان يكون الموصى له يصح تملكه

٤-قبوله للوصيه إذا كانت لمعين .

التفريغ الثاني عشر والاخير:

الإرث :

1 - تعريف الإرث اصطلاحاً : حق قابل للتجزؤ يثبت لمستحق بعد موت من كان له قرابة بينهما ونحوها كالزوجية والولاء.

2 - أركان الإرث :

- ١-المورث.(من انتقلت التركة منه وهو الميت)
- ٢-الوارث.(من انتقلت التركة إليه)
- ٣-الموروث.(التركة)

3 - شروط الإرث :

- ١-موت المورث حقيقة أو حكماً (كالمفقود).
- ٢-حياة الوارث بعده ولو لحظة حقيقة أو حكماً (كالحمل ، يرث بشرطين : تحقق وجوده في الرحم حين موت المورث -انفصاله حياً حياة مستقرة)
- ٣-العلم بالسبب المقتضي للارث .

4 - أسباب الإرث :

- السبب الأول : الرحم .
- ١-الأصول . من لهم ولادة على الشخص كالأم والأب وإن علوا.
 - ٢-الفروع . من للشخص عليهم ولادة كالأولاد واولادهم وإن نزلوا .
 - ٣-الحواشي . فروع الأصول كالأخوة والأعمام وأبنائهم ، وإن نزلوا .
- السبب الثاني : النكاح.
- السبب الثالث : ولاء العتق .

5 - موانع الإرث:

- ١-الرق.
- ٢-القتل.
- ٣-اختلاف الدين.

6 - أنواع الإرث :

- ١-الإرث بالفرض :نصيب مقدر شراعاً لوارث مخصوص لايزيد إلا بالرد ولا ينقص إلا بالعول .
- (والفرض المقدر في كتاب الله سته : النصف، الربع ، الثلثين ،.....الخ ص ٧٣).
- ٢- التعصيب : الإرث بغير تقدير .

٣- الإرث بالرحم : كل قرابة ليست فرض ولا تعصيب.

الإحياء :

1 - تعريف الإحياء :

إحياء الأرض المنفكة عن الاختصاص وملك المعصوم .

2 - حكم الإحياء :

الجواز والاباحة ، لقول النبي صلى الله عليه وسلم "من أحياء أرضاً ميتة فهي له".

3 - ضوابط الإحياء :

- ١- عدم تعلق الأرض المراد إحيائها بملك معصوم.
- ٢- أن تكون الأرض المحيية بعيدة عن العمران.
- ٣- أن لا تكون الأرض المحيية من اختصاص البلد.
- ٤- مراعاة الزمن المحدد في الإحياء.

4 - ما يحصل به الإحياء:

يحصل بإحياء هذه الأرض واستصلاحها.

الإقطاع :

1 - تعريف الإقطاع :

جعل بعض الأراضي الموات مختصة ببعض الأشخاص.

2 - أنواع الإقطاع :

- ١- إقطاع تمليك.
- ٢- إقطاع استغلال.
- ٣- إقطاع ارفاق .

3 - حكم الاقطاع :

جائز ؛ بضوابط ثلاثه :

- ١- ان يكون المقطع هو الدولة.
- ٢- ان يكون الاقطاع بالقدر الذي يقدر على احيائه.
- ٣- ان لا يكون الاقطاع في شيء تتعلق به مصالح الناس.

مثال للاقطاع : منح الأراضي .

4 - افادة الاقطاع التملك :

س/هل يفيد الاقطاع التملك ؟

هناك نوعين للاقطاع في المملكة:

- ١- الاقطاع السكني : يفيد التملك بمجرد الاقطاع دون النظر الى حصول الإحياء من المقطع.
- ٢- الاقطاع الزراعي : فلا يثبت الملك بمجرد الاقطاع بل لابد من ثبوت الإحياء.

الشفعة :

1 - تعريفه : حق تملك المبيع من مشتريه بعوض مالي .

2 - أسباب استحقاق الشفعة :

تثبت الشفعة في الشراكة في العقار الذي يمكن قسمته ، اما المال لمنقول لاشفعة فيه.

3 - الشفعة في العلو والسفل :

فيها قولان : ثبوت الشفعه و عدم ثبوتها

4 - الشفعة في الحكر :

فيها قولان : تجري فيها الشفعة ولا تجري فيها.

5 - لشفعة في الشقق والطبقات :

- ١- ثبوت الشفعة في الشراكة في الأرض .
- ٢- ثبوت الشفعة في الشقق والطبقات .

وضع اليد والحيازة :

1 - تعريف الحيازة :وضع اليد على الشيء.

مثال : العشب في الصحراء ملك للجميع ولكن متى ما قصه يكون ملك له أي حازه لنفسه ، او مثلا البئر ملك للجميع ولكن متى ما اغترف في اناء فما في الاناء اصبح في حيازته .

2 - مايشترط لصحة الحيازة :

يشترط في ملكية الحيازة كون الشيء موضع الحيازة غير ممنوع شرعاً ونظماً .
كما نصت المادة [٦١]الخ ص ٧٩ .

3 - حيازة الأراضي للاموال العامة :

ان المنظم الزم من تكون تحت يده الحيازة ان يسمح للناس بالرعي طبقاً للمادة [١١]الخ ص ٧٩ .

4 - المختص بنظر الدعوى في الحيازة :

المحاكم العامة .

مراجعة ماتم شرحة :

١س/ماتعريف الإرث ؟

ج/ حق قابل للتجزؤ يثبت لمستحق بعد موت من كان له لقرابة بينهما ونحوها كالزوجية والولاء.

٢س/ ماهي اركان الإرث ؟

ج/١-المورث.

٢-الوارث.

٣-الموروث.

٣س/ من اركان الإرث من انتقلت التركة إليه؟

ج/ الوارث.

٤س/ من اركان الإرث المورث وهو؟

ج/ من انتقلت التركة منه وهو الميت.

٥س/ ما شروط الإرث ؟

ج/

- ١-موت المورث حقيقة أو حكماً (كالمفقود).
- ٢-حياة الوارث بعده ولو لحظة حقيقة أو حكماً (كالحمل) . ٣-العلم بالسبب المقتضي للإرث .

٥س/ أسباب الإرث ثلاثة ماهي ؟

ج/

- ١- الرحم .
- ٢- النكاح.
- ٣- ولاء العتق .

٦س/ الرحم من اصنافه الأصول ما المراد بهم ؟ والفروع وما المراد بهم ؟
والحواشي والمراد بهم ؟

٧س/ من امثلة الرحم الأصول ومن امثلة الأصول ؟

٨س/ من امثلة الفروع ؟

ج/

- ١-الأصول : من لهم ولادة على الشخص كالام والأب وإن علوا.
- ٢-الفروع : من للشخص عليهم ولادة كالأولاد واولادهم وإن نزلوا .

٩س/ من امثلة الحواشي ؟

ج/ الحواشي : فروع الأصول كالإخوة والأعمام وأبنائهم ، وإن نزلوا .

١٠س/ ماهي موانع الإرث باختصار ؟

ج/

- ١-الرق.
- ٢-القتل.
- ٣-اختلاف الدين.

١١س/ ماهي أنواع الإرث ؟

ج/

- ١-الإرث بالفرض .
- ٢- التعصيب.
- ٣- الإرث بالرحم .

٢١س/ امثلة أصحاب الربع ؟ والنصف ؟

ج/

الربع : هو ميراث شخصين : الزوج ، والزوجة أو الزوجات
النصف : هو ميراث خمسة اشخاص : البنت ، وبنت الابن ، والاخت الشقيقة ،
والاخت لأب ، والزوج .

٣١س/ من الفروض المقدرة فرض؟

ج/ النصف ، الربع ، الثلثين ، الثلث ، السدس ، الثمن .

٤١س/ ومما ترث الأم من الفروض المقدرة ؟

ج/ ترث الثلث وترث السدس.

٥١س/ ماتعريف احياء الموات ؟

ج/ احياء الأرض المنفكة عن الاختصاص وملك المعصوم .

٦١س/ ماضوابط الاحياء باختصار ؟

ج/

- ١- عدم تعلق الأرض المراد احيائها بملك معصوم.
- ٢- ان تكون الأرض المحيية بعيدة عن العمران.
- ٣- أن لا تكون الأرض المحيية من اختصاص البلد.
- ٤- مراعاة الزمن المحدد في الاحياء.

٧١س/ ما حكم الاقطاع ؟ وما ضوابطه؟

جائز ؛ بضوابط ثلاثه :

- ١- ان يكون المقطع هو الدولة.
- ٢- ان يكون الاقطاع بالقدر الذي يقدر على احيائه.
- ٣- ان لا يكون الاقطاع في شيء تتعلق به مصالح الناس.

٨١س/ متى يفيد التملك في الاقطاع السكني والزراعي ؟

ج/

- ١- الاقطاع السكني : يفيد التملك بمجرد الاقطاع دون النظر الى حصول الإحياء من المقطع.
- ٢- الاقطاع الزراعي : فلا يثبت الملك بمجرد الاقطاع بل لابد من ثبوت الإحياء.

١٩س/ ماتعرف الشفعة ؟

ج/ حق تملك المبيع من مشتريه بعوض مالي .

٢٠س/ ما أسباب استحقاق الشفعة في الشراكة في العقار ؟ والمال المنقول هل

يستحق فيه شفعة ؟

ج/ تثبت الشفعة في الشراكة في العقار الذي يمكن قسمته ، اما المال لمنقول لاشفعة فيه .

٢١س/ وضع اليد والحيازة ؟

ج/ وضع اليد على الشيء .

٢٢س/ من المحكمة المختصة بدعوى الحيازة ؟

ج/ المحاكم العامة .

**** انتهى والله الحمد تمنياتنا لكم بالتوفيق والنجاح ****

وكل الشكر والتقدير لمشرفي اثناء المعرفة على تعاونهم
وجهودهم المبذولة