



قسم الأنظمة - تفریغات المستوي السادس

المملكة العربية السعودية
وزارة التعليم
جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية
إدارة التعليم الإلكتروني

الملف مجاني لوجه الله تعالى

الفصل الدراسي الثاني 1440هـ

تفريغ مادة
الحقوق العينية الأصلية - نظم 352

الدكتور : محمد الدعيلج

التفريغ مجاني لوجه الله تعالى

باسم مجموعة إثراء المعرفة في تخصص الأنظمة

هذا العمل جهد شخصي قابل للخطأ والنسيان فإن أصبنا فبتوفيق الله و إن
أخطأنا فمن أنفسنا والشيطان ، لا يغني عن المذكرة التي يشرح منها الدكتور
و المحاضرات المرئية و المسموعة المعتمدة من عمادة الجامعة للتعليم عن بعد .
وفق الله من نشره باسم (إثراء المعرفة) واستفاد منه لا من نسبه لنفسه أو باعه .

أعدّه :

iBrahim @law_ibr ، Amaal AB @Amaal_ab

الإشراف العام : علي البقمي



إثراء المعرفة في تخصص الأنظمة



عمادة التعلم الإلكتروني
و التعليم عن بعد

اللقاء الأول الحقوق العينية الأصلية إلى ص 8 .

مقدمة :

الحقوق تنقسم إلى ثلاثة أقسام :

الأول : الحقوق غير المالية . هي المتعلقة بالحقوق السياسية وحقوق الأسرة .

الثاني : الحقوق المالية . تنقسم إلى نوعين :

1-الحقوق العينية :

أ- أصلية : هي حق الملكية وحق الانتفاع والارتفاق .

ب- تبعية : هي حق الرهن سواء كان حيازياً أو رسمياً وحق الكفالة وحق الامتياز .

2-الحقوق الشخصية :

هي المتعلقة بالالتزام إما التزام بقيام بعمل أو التزام بامتناع عن عمل .

الثالث : الحقوق المختلطة . هي المتعلقة بالحقوق الأدبية والذهنية كحق التأليف وحق

الملكية الصناعية و التجارية .

تعريف الحقوق العينية الأصلية : مصطلح قانوني .

■ **تعريف الحق العيني الأصلي :** مصطلح الحق العيني مصطلح مركب .

◆ ◆ **تعريف الحق :**

◆ **تعريف الحق لغة :** يدل على إحكام الشيء و صحته ، وجبت ، ثبتت ، اليقين .

◆ **تعريف الحق اصطلاحاً :** استئثار وتسلط بقيم أو أشياء يقره القانون ويحميه .

التعريف اشتمل على العناصر الآتية :

1- الاستئثار : يختص وينفرد الشخص بهذا الحق دون الآخرين ، فمالك المنزل يختص به

دون الآخرين .

2- التسلط : أي القدرة على التصرف بحرية في الشيء موضوع الحق .

3- الاعتراف القانوني : يعني مشروعية هذا الحق مثل حق ملكية الشيء عن طريق البيع .

◆ ◆ **تعريف العين :**

◆ **تعريف العين لغة :** يبصر وينظر ، عين المال .

◆ **تعريف العين اصطلاحاً :** عين الشيء نفسه أي ذات الشيء وقد يقع على العين نفسها

مثل : عين السيارة أي ذاتها .

◆ ◆ **تعريف الحق العيني مركباً : (مهم)**

استئثار مباشر يحميه يتقرر لشخص على شيء معين .

الحقوق العينية تنقسم إلى قسمين :
القسم الأول : حقوق عينية أصلية : الحق المستقل بذاته ، غير المستند إلى حق آخر ، يرد على استعمال الشيء محل الحق أو استغلاله أو التصرف فيه .
القسم الثاني : حقوق عينية تبعية ويراد بها: حق يتقرر على العقار ضماناً لحق شخصي .

-الفرق بينهما واضح فالحقوق العينية الأصلية مستقلة بينما في التبعية هي مرتبطة بحق الدائن في ضمان دينه من قبل المدين فهو متعلق بعين العقار بسبب الدين .
والمقصود هنا هو الحقوق الأصلية التي تمنح صاحبها سلطات ثلاث :
1- سلطة الاستعمال . 2- سلطة الاستغلال . 3- سلطة التصرف .
فإذا اجتمعت هذه السلطات الثلاث يكون الحق هنا هو حق الملكية .

■ عناصر الملكية وخصائصها :

الملكية هي الحق العيني الأصلي وذلك متى ماتوفرت العناصر الثلاثة :
1- سلطة الاستعمال . 2- سلطة الاستغلال . 3- سلطة التصرف .

◆◆ عناصر الملكية :

◆ الحق المستقل بذاته . هذا هو العنصر الأول وهو محل الملك ويتكون من عين ومنفعة والملك يتنوع إلى أربع أنواع :
1- محل الملك واقع على العين والمنفعة .
2- محل الملك واقع على العين دون المنفعة . مثل من أوصى بمنفعة سكن داره لشخص معين ، هنا الورثة ملكوا العين وهي الدار أما المنفعة فلم تدخل في ملكهم وإنما هي للموصى له .
3- محل الملك واقع على المنفعة دون العين . هذا الملك للمنفعة على نوعين :
الأول : ملك مؤبد للمنفعة . مثل ملك الوقف .
الثاني : ملك غير مؤبد للمنفعة . مثل الإجارة .
4- محل الملك فقط هو الانتفاع المجرد دون ملك للعين ولا للمنفعة ، كالانتفاع بملك الجار بوضع خشبة عليه أو المرور به .

◆ غير المستند إلى حق آخر . هو صاحب الملك فحقه في ملكه لا يستند إلى حق آخر بل حقه قائم بذاته فيخرج بذلك حق الرهن إذ هو حق متعلق بملك للغير سببه الدين . فهو حق تباعي وليس بمستقل .

◆ يرد على استعمال الشيء محل الحق أو استغلاله أو التصرف فيه .
سلطة صاحب الحق هنا تخوله السلطات الثلاث :
أولاً : سلطة الاستعمال .
ثانياً : سلطة الاستغلال : بحيث يقوم الملك باستغلال منزله بتأجيره .

ثالثاً : سلطة التصرف : ويكون التصرف قانونياً كأن يقوم المالك ببيع ملكه أو هبته أو التصرف فيه .
-إذا اجتمعت هذه السلطات الثلاث فهو حق الملكية التام . وإذا وجد بعضها واقعة على نوع من السلطات الثلاث مثل حق الانتفاع والارتفاق .

اللقاء الثاني الحقوق العينية الأصلية إلى ص 16

◆◆ خصائص الملكية : اللقاء الثاني الحقوق العينية الأصلية إلى ص 16

الفرع الأول : حق المالك حق جامع .

يعد حق الملكية حقاً جامعاً ، لأنه يشمل أوسع السلطات وهذه السلطات : الاستعمال ، الاستغلال ، التصرف ، وهي التي تمكنه من الحصول على جميع المزايا في الشيء محل الحق وضمن الحدود الجائزة قانوناً ، فمتى اجتمعت هذه السلطات الثلاث فهو حق ملكية ، وإذا نقصت فيكون الحق هنا انتفاعاً أو ارتفاقاً .

الفرع الثاني : حق المالك حق مانع .

يعني ذلك أن المالك وحده له الحق في أن يستأثر بجميع مزايا ملكه دون سواه ، و يستطيع أن يزاول سلطاته عليه ، ويمنع غيره من مشاركته فيه .

الفرع الثالث : حق المالك حق دائم .

يعني أن الملكية يظل باقياً مادام الشيء محل الحق موجوداً ، وهذا لا يعني أن ملكية الإنسان للشيء تدوم أبد الدهر وإنما دوام نسبي . وديمومة الحق هنا تخرج الحق المالي للملكية الفكرية التي هي مؤقتة بزمن تنتهي فيه .

الفرع الرابع : حق الملكية يؤدي وظيفة اجتماعية .

نص المنظم في النظام الأساسي للحكم على أن : الملكية ورأس المال والعمل مقومات أساسية في الكيان الاقتصادي والاجتماعي للمملكة وهي حقوق خاصة تؤدي وظيفة اجتماعية وفق الشريعة الإسلامية . كما في الزكاة الواجبة المحددة المقدار .

الفرع الخامس : حق الملكية متقرر بالقانون .

نص المنظم من النظام الأساسي للحكم على حماية حق الملكية بعدم المصادرة إلا بحكم قضائي ، و كفلت الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها ، ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يعرض المالك تعويضاً عادلاً .

■ صور الملكية :

تنقسم صور الملكية بحسب مالكاها إلى قسمين .
وتنقسم بحسب طبيعة الملك إلى قسمين .

◆ بحسب مالكاها :

1- الملكية العامة :

◆ المقصود بالملكية العامة .

التي يكون المالك لها مجموع الأمة دون النظر للأفراد بحيث يكون الانتفاع بها لهم جميعاً بدون أن يختص بها أحد منهم .

◆ هدف الملكية العامة .

الغرض أن تكون الفائدة من هذا الملك لجميع الناس . مثل الأنهار والطرق والجسور ...

◆ السند الشرعي لهذه الملكية .

قوله ﷺ : (المسلمون شركاء في ثلاث في الكلا والماء و النار) .

◆ المسؤول عن هذه الملكية .

الدولة هي مسؤولة عن هذه الملكية من ناحية كونها صاحبة الاختصاص ، وبشروط تحقيق مصلحة الأمة ، ولهذا نجد الفقهاء تكلموا عن إقطاع الأراضي التي يوجد بها معادن على نوعين :

الأول : معادن ظاهرة : كالمحج و الجص... ، منعوا ولي الأمر أن يُقَطِّعَهَا لأحد ، لأنه تتعلق به مصالح المسلمين العامة . والسبب في المنع ظاهر وهو تعلق مصالح الناس به .
الثاني : المعادن الباطنة : كالذهب والفضة والبتروال .. هنا أجازوا لولي الأمر أن يُقَطِّعَهَا لمن يستخرجها .

في نظام الاستثمار التعديني نص على أنه ((تعد جميع الرواسب الطبيعية للمعادن ملكاً للدولة وحدها ، ويشمل ذلك خامات المحاجر بجميع أنواعها أيّاً كان شكلها أو تركيبها ، سواء أكانت في التربة أم في باطن الأرض ، و يشمل ذلك إقليم الدولة البري ... وتنتقل 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 فإن ملكية الدولة للمعادن لا يمكن كسبها من قبل الغير بالتقادم)) .
والمنظم نص على مجموعة من المرافق العامة وهي : (المياه والمجاري وتصريف السيول والكهرباء والهاتف والطرق العامة وهي تخص الدولة ولها صلاحية التصرف بها بما يخدم المصالح العامة .

◆ أنواع تصرف الدولة في الملكية العامة .

فرق المنظم بين نوعين من ممتلكات البلدية :

النوع الأول : الأموال العامة : الأموال المخصصة للمنفعة العامة بالفعل أو بالنظام . لا يجوز التصرف بها لكن يجوز عقد الانتفاع بها بمقابل أو بدونه .

النوع الثاني : الأموال الخاصة : هي ماعدا ذلك . يجوز للبلديات في حدود النظام ولوائحه التصرف بالأموال الخاصة التابعة لها ، بما يلي :

- 1- البيع أو المعاوضة .
- 2- الإيجار .
- 3- الترخيص بالانتفاع بها بدون مقابل أو مقابل رسم .

سلطة مباشرة يقرها النظام لشخص أو أكثر على عقار معين ، تخوله التصرف فيه والاستئثار بمنافعه . فهي حق عيني أصلي ، وسلطة صاحبه هنا شاملة للتصرف والاستغلال والاستعمال .

الملف مجاني لوجه الله تعالى

■ الضابط في تحديد نطاق الملكية .

الضابط هنا هو العرف فما عده العرف داخلاً في نطاق الملكية دخل فيها وإلا فلا . ويدخل في نطاق حق الملكية بالإضافة إلى عناصر الشيء الجوهرية كل ما يعتبر من ملحقاته وما ينتج عنه من ثمار ومنتجات ، وبيان ذلك على النحو الآتي :

◆ **ملك الأصول :** يراد بها الدور والأرض و الشجر .

◆ **ملك الغلة :** يقع حق الملكية على ثمار الشيء المملوك وهذا هو الأصل ، لكن يفرق هنا بالنسبة للبيع لو وقع على نخل فيه ثمر قد بدأ ظهوره فإن الملك لا يشمل الثمرة التي تم تأبيرها أي تلقيحها من قبل البائع ، لقوله ﷺ : (من ابتاع نخلاً بعد أن تُوْبِرَ فثمرتها للذي باعها إلا أن يشترطه المبتاع) . وعموماً فإن كل الثمار و المنتجات تعتبر في الأصل مملوكة لمالك الشيء الذي تفرعت عنه .

■ تحديد نطاق ملكية العلو .

■ تحديد نطاق ملكية الباطن .

في نظام الاستثمار التعديني ، الدولة إذا منحت رخصة استغلال لمعادن وكانت الأرض الاي وقع عليها الاختيار للتنقيب فيها مملوكة ملكية خاصة فإنه يحفظ حق صاحبها بتعويضه عن الضرر الذي سيلحق أرضه جراء الحفر مما يدل على أن المالك لا يملك مافي بطن أرضه من معادن .

■ تحديد نطاق الملكية بزمن معين .

قد يحدد النظام مدة معينة لمالك الأرض من مواطني دول مجلس التعاون إذا لم يقيم بالبناء أن يستولى عليها من قبل الدولة . كما في نظام تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار . إذا كان العقار أرضاً فيجب أن يستكمل بناؤها أو استغلالها خلال أربع سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه ، وإلا كان للدولة التي يقع فيها العقار حق التصرف بالأرض مع تعويض المالك بنفس ثمنها وقت شرائها أو ثمنها حين بيعها ...

◆ أقسام الملكية بحسب طبيعة الملك .

تنقسم إلى قسمين :

■ **الملكية الشائعة :** تعدد الملاك للشيء الواحد دون أن يكون لأي منهم نصيب مفرز .

■ **الملكية المفترزة :** هذا هو الأصل في الملكية بحيث يكون الشيء محل الملك قاصراً على المالك نفسه من غير أن يشاركه أحد .

◆ **الحقوق المتفرعة عن حق الملكية :**

حق الملكية يمنح صاحبه ثلاث سلطات : سلطة التصرف و سلطة الاستغلال و سلطة الاستعمال .

■ **حق الانتفاع :**

من الحقوق العينية الأصلية التي تمنح صاحبها سلطتي الاستغلال والاستعمال دون التصرف .

◆ **تعريف حق الانتفاع اصطلاحاً :**

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

◆ **الأصل في حق الانتفاع :**

بالنسبة للمالك : هذا الحق الممنوح له لكونه يملك المنفعة والرقبة فهو متصل بحق الملكية ، ويحق للمالك بما أن له سلطة التصرف أن يمنح هذا الحق لغيره .

بالنسبة للمستأجر : يحق له منح هذا الحق لكون الشيء محل الانتفاع به تحت حيازته .

اللقاء الثالث الحقوق العينية الأصلية إلى ص ١٩

■ **الفرق بين الانتفاع وبين الإجارة :** عقد الإجارة يكون بمقابل ويجوز أن يكون بدون مقابل وأيضاً عقد الإجارة حق شخصي والانتفاع حق عيني .

◆ **شروط حق الانتفاع :**

١- ملكية الانتفاع ؛ اما ملك الرقبة بالنسبة للمالك ، أو بملك المنفعة كما في المستأجر .

٢- وجود المنفعة .

٣- استيفاء المنفعة دون الاستهلاك لعينها .

■ وهذا الحق وارد على العقار والمنقول، والمحكمة المختصة به هي المحكمة العامة ، كما في لائحة نظام المرافعات .

■ **القيود الواردة على هذا الحق :**

◆ ١- أن لا يكون حق الانتفاع في حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة إذا كان المنتفع غير سعودي ،

- "لا يجوز لغير السعودي بأي طريق غير الميراث اكتساب حق الملكية أو حق الانتفاع على عقار واقع داخل حدودهما ،

- ويستثنى من ذلك اكتساب حق الملكية إذا افترن بها وقف العقار المملوك .
- وبشرط أن ينص في الوقف على أن يكون للمجلس الأعلى للأوقاف حق النظارة على الموقوف

◆ ٢- أن لا يكون المنتفع محجوراً عليه .

- " في جميع الأحوال يسلم المال المحجور للحارس بتوقيعه على ذلك بموجب محضر الحجز ، ولا يجوز للحارس الانتفاع بالمال المحجوز ، او إعارته او تعريضه للتلف ، -
- ولقاضي التنفيذ أن يأذن للحارس بإدارة المحجوز إذا اقتضت المصلحة ذلك ،
- وعلية حفظ غلته محجوزة مع الأصل ، وإذا كان الحارس مالكا للمال المحجوز ، جاز للقاضي التنفيذ أن يأذن له بالانتفاع به"

◆ ٣- حظر الانتفاع في أماكن معينة لدواعٍ أمنية .

■ مسؤولية المنتفع :

في نظام الشركات "إذا كانت حصة الشريك حق ملكية أو حق منفعة أو 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 الإيجار على الأمور المذكورة "

اللقاء الرابع الحقوق العينية الأصلية إلى ص 23

■ حق الارتفاق .

◆ تعريف حق الارتفاق وعلاقته بالحقوق العينية .

- تعريف الارتفاق لغة : الانتفاع ، والمرفق هو مايرتفق به .
- الارتفاق اصطلاحاً : الارتفاق في استعمال الفقهاء أكثر ما يطلق على المنافع التي تتحقق للعقار . وبه تعريفان في الفقه :
- 1- تعريف الحنفية : حق مقرر على عقار لمنفعة عقار آخر .
- 2- تعريف المالكية : تحصيل منافع تتعلق بالعقار .

بهذا يعلم أن مفهوم حق الارتفاق هو تحصيل المنافع المتعلقة بالعقارات أو ملاك العقارات .

■ 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 عقار ، فهو منصب على ذات شيء كحق المرور متعلق بذات الطريق ، فهو مرتبط أساساً بعين العقار بحيث يمنح صاحبه سلطة استعمال على العقار المملوك للغير دون الاستغلال أو التصرف .

◆ الفرق بين حق الارتفاق وحق الانتفاع .

الانتفاع أعم من الارتفاق ، ذلك أن الارتفاق نوع من أنواع الانتفاع ، لكن حق الارتفاق يختص عن سائر حقوق الانتفاع بخصائص وهي :

الرقم	حق الارتفاق	حق الانتفاع
١	مرتبط بالعقارات	يكون بالعقار و بغير العقار
٢	ثابت لشخص أو عقار	لا يثبت إلا للأشخاص فقط
٣	حق دائم مادام العقار موجوداً وإن تعدد ملاكته	مؤقت ينتهي في أحوال معينة
٤	يورث حتى عند الفقهاء الذين لايعتبرونه مالاً لأنه تابع للعقار	مختلف في إرثه بين الفقهاء ، والمنظم جعل الانتفاع والارتفاق حقاً يورث
٥	يمنع صاحبه سلطة الاستعمال دون الاستغلال	يمنع صاحبه سلطتي الاستعمال و الاستغلال
٦	لا يلزم وجود عقد	ناتج عن عقد
٧	لا يشترط فيه الملكية لعين الرقبة المرتفق بها	يكون للمالك ويمنحه للغير

◆ الأصل في حقوق الارتفاق ، والحكمة منها .

■ الأصل في حقوق الارتفاق .

وردت نصوص شرعية في حق الارتفاق منها مايلي :

○ عن عروة بن الزبير ، أن الزبير خاصم رجلاً من الأنصار قد شهد بداراً إلى رسول الله ﷺ في شراج من الحرة ، كانا يسقيان به كلاهما ، فقال الرسول ﷺ للزبير : (اسق يا زبير ، ثم أرسل إلى جارك) . فغضب الأنصاري ، فقال : يا رسول الله ، أن كان ابن عمك ؟ فتلون وجه النبي ﷺ ، ثم قال : (اسق ، ثم احبس حتى يبلغ الجار) .

◆ هذا الحديث أصل في ارتفاق الناس وحقهم في الشرب ، وذلك أن الأصل في مياه الأودية و السيول التي لاتملك منابعها و لم تستنبت بحفر وعمل الإباحة ، وأن الناس سواء في الارتفاق بها ، وأن من سبق إلى شيء منها فأحرزه كان أحق به من غيره .

○ عن عمرو بن يحيى المازني ، عن أبيه أن الضحاک بن خليفة ساق خليجاً له من العريض ، فأراد أن يمر به في أرض محمد بن مسلمة ، فأبى محمد ، فقال له الضحاک : لِمَ تمنعني ، وهو لك منفعة تشرب به أولاً وأخراً ، ولا يضرك ، فأبى محمد ، فكلم فيه الضحاک عمر بن الخطاب فدعا عمر بن الخطاب محمد بن مسلمة فأمره أن يخلي سبيله ، فقال محمد : لا ، فقال عمر : لِمَ تمنع أخاك ماينفعه ، وهو لك نافع ، تسقي به أولاً وأخراً ، وهو لا يضرك ، فقال محمد : لا والله . فقال عمر : والله ليمرن به ، ولو على بطنك ، فأمره عمر أن يمر به ، ففعل الضحاک .

◆ هنا فيه منفعة للجار ظاهرة ولا يوجد ضرر ولهذا حكم عمر رضي الله عنه بالارتفاق هنا حتى ولو لم يوافق صاحب الملك فالارتفاق هنا حاصل على المنفعة وليس على عين الملك .

■ الحكمة من مشروعية حق الارتفاق .

دفع الضرر وتقليله على أصحاب الأملاك ومراعاة حاجاتهم وأملاكهم .

◆ أسباب ثبوت حقوق الارتفاق .

يثبت حق الارتفاق على العقار بأحد الأسباب التالية :

1- الشركة العامة : يعني اشترك الجميع بمنافع العقارات المخصصة للنفع العام ، كالطرق و الجسور العامة والأنهار الكبيرة .

2- المعاوضة على حق الارتفاق : اختلف الفقهاء ، وأكثر الفقهاء على جواز المعاوضة بالبيع أو الإحارة أو الصلح على حق الارتفاق ، للحاجة الداعية لذلك ، ولأن الجهالة اليسيرة مغتفرة في الشرع ، وهي جهالة محتملة لا تؤدي إلى النزاع ، ولأن حق الارتفاق حق مالي تجوز المعاوضة عليه

3- اشتراط حق الارتفاق في عقد معاوضة : جائز عند عامة الفقهاء ، حتى الذين منعوا من المعاوضة على حق الارتفاق استقلالاً أجازوه تبعاً للعقار .

4- التبرع بحق الارتفاق : يثبت حق الارتفاق بالتبرع به ، سواء عند من قال بجواز المعاوضة أو منعها ، وذلك لأن الارتفاق حق له فيجوز له التبرع به .

5- الإرث لحق الارتفاق : حقوق الارتفاق تثبت بسبب الإرث .

6- الوصية بحق الارتفاق : الوصية كما قال بعض الفقهاء أخت الميراث ، فهي مثله يجوز فيها أن تكون سبباً في حصول الارتفاق ، ولأن الوصية وإن كانت تمليكاً لكنها تمليك بعد الموت .

7- تقادم حق الارتفاق : وجود حق ارتفاق منذ القدم دوم معارضة من أحد وهذا يذكره بعض الفقهاء .

8- الجوار : الجوار في العقارات ينشئ بين المتجاورين ، يجب على كل صاحب عقار مراعاتها ، و الأصل في ذلك ما ثبت عن النبي ﷺ قال : (لا يمنع جار جاره أن يغرز خشبهُ في جداره) .

اللقاء الخامس الحقوق العينية الأصلية إلى ص 32

■ حقوق الارتفاق قديماً ، وما تشمله في هذا العصر .

■ **الفرع الأول : حق الشرب .** الحظ والنصيب من الماء غير المحرز ، والخاص بسقي المزروعات فقط ، وحق الارتفاق بالشرب متفق عليه ويختلف بحسب المياة التي ينتفع بها العقار من مياه الأنهار الكبيرة والصغيرة (ومقدار حق الشرب هو الارواء) .

■ **الفرع الثاني : حق المجرى .** حق إجراء الماء الصالح في أرض الغير لإيصاله إلى الأرض المراد سقيها ، وحق المجرى في حقيقته مرتبط بحق الشرب ، فالشرب هو نصيب من الماء ، والمجرى هو موضعه الذي يجري فيه ، الا أنه قد ينفصل الشرب عن المجرى في حال كون الأرض التي لها النصيب واقعه على موضع الشرب من الأنهار أو العيون ونحوها .

■ وحق المجرى يختلف باختلاف مكانه فقد يكون الحق في الارتفاق بالمجرى الخاص الذي يكون في عقار الغير ، وقد يكون المجرى مشتركاً .

■ ومجاري المياة العامة في العصر الحاضر أصبحت تحت نظر الدولة ومسئوليتها ، وليس لأحد أن يتصرف فيها إلا بإذن الدولة .

■ **الفرع الثالث : حق المسيل .** حق صرف الماء الزائد عن الحاجة أو غير الصالح بإرساله في مجرى سطحي أو في أنابيب أعدت لذلك ، حتى يصل إلى مقره من مصرف عام أو مستودع .

■ والمسيل أربعة أنواع :

- ◆ **الأول / المسيل العام :** وهو الذي يشترك في حق الارتفاق فيه عموم الناس في عقاراتهم .
- ◆ **الثاني / المسيل الخاص في عقار الغير :** بأن يكون للإنسان حق تصريف مياه عقار غيره .
- ◆ **الثالث / المسيل المملوك في عقار الغير :** وهذا النوع كالنوع السابق ، إلا أن المسيل هنا مملوكاً لصاحبه في أرض غيره ، فالحق ثابت له فيه .
- ◆ **الرابع / حق المرور :** حق مرور الانسان إلى ملكه من طريق عام أو من طريق خاص في ملك غيره .

■ وتختلف طبيعة الارتفاق في حق المرور بحسب الطريق الذي يكون فيه المرور، بثلاث طرق :

١- الطرق العامة ، وهي ملك للدولة .

٢- طريق إلى سكة غير نافذه .

٣- طريق خاص في ملك إنسان .

◆ **الخامس / حق الجوار .** حق يثبت لعقار على عقار مجاور له .

■ وحق الجوار على نوعين :

١- **الحق السلبي ؛** هو ما يثبت على الجار على جاره من منع الضرر، فكل تصرف فيه ضرر للجار يمنع منه .

٢- **الحق الإيجابي ؛** هو يقوم على تمكن الجار من الانتفاع بعقار جاره ، والمثال على ذلك من أحقية الجار الانتفاع بجدار جاره بوضع خشبه عليه ، في قوله صلى الله عليه وسلم {لَا يَمْنَعُ جَارٌ جَارَهُ أَنْ

يُغْرَزُ خَشْبَةً فِي جِدَارِهِ وَيُقَاسُ عَلَى حَكْمِ وَضْعِ الْخَشْبِ عَلَى جِدَارِ الْجَارِ كُلِّ مَصْلُحَةٍ وَمَنْفَعَةٍ يَحْتَاجُهَا الْجَارُ .

◆ **السادس / حق التعلّي** . حق القرار الدائم لصاحب الطبقة العليا على الطبقة السفلى ، والارتفاع بسقفها مثل الملكية المشتركة للطوابق الحديثة .

•• وحق التعلّي نوع من حقوق الجوار ، وهو جوار رأسي ، وقد جعل الفقهاء السقف الذي بين العلو والسفل كالجدار المشترك بين الجارين المتلاصقين وهو ملك بينهما ، ولكل صاحب طبقة أو علو حق الارتفاع بالعلو أو السفل بما لا يحدث ضرراً في الطبقة الأخرى ، وله حق تمديد الماء والصرف الصحي وتمديد الغاز والكهرباء ، والهاتف وسائر وسائل الاتصال والمنافع ، مع ضمان عدم الضرر حالاً أو مآلاً .

■ **وتصرفات الملاك في أملاكهم سواء كانوا في العلو أو السفل لا تخرج عن ثلاثة أنواع :**

- **الأول / التصرفات العادية غير الضارة** .
- **الثاني / التصرفات الضارة ؛** كحفر صاحب العلو أو هدم صاحب السفل شيئاً من الجسور أو الأعمدة وهذه التصرفات ممنوعة بلا خلاف .
- **الثالث / التصرفات التي تدور بين النفع والضرر ..** وهي محل خلاف بين الفقهاء وتقدر بقدرها .

■ **الأولوية في الارتفاق بالمنافع العامة /** المنافع العامة ليست مملوكة لأحد وهي ملك لدولة . والأصل فيها لمن سبق لقول النبي صلى الله عليه وسلم {مَنْ مَنَّاخُ مَنْ سَبَقَ} ومعنى مناخ مكان فمن سبق لمكان فهو أحق به حتى يرحل .

□ **ينقسم إلى ثلاث أقسام :**

○ **الأول /** يختص الارتفاق فيه بالصحاري والفلوات ، والمقصود الأماكن البعيدة عن المدن والقرى ومواطن الناس وهذه الأماكن على **نوعين :**

□ **الأول /** أن يقصد الناس بالارتفاق بالمكان زمناً يسيراً ، كاستراحات المسافرين بهذا يكون الحق للأسبق حتى يرحل .

□ **الثاني /** أن يقصد الناس بنزولهم بالصحاري والفلوات الإقامة والاستيطان، على الدولة حينئذ النظر فيما هو الأصلح لهؤلاء ، فإن لم يكن ضرر بهم أو بغيرهم كان على الدولة تمكينهم من ذلك .

○ **الثاني /** ما يختص بأفنية المنازل والأماكن ؛ والمقصود بهذا الأمكنة المحيطة بالمنازل المملوكة أو المحلات التجارية ويمثل للارتفاق فيها الجلوس فيها أو اتخاذها مكاناً للبيع ونحوه أو موقفاً للسيارات ، وحالات الارتفاق بهذا القسم على النحو التالي :

□ **الأول /** أن يكون في هذا الارتفاق ضرر بأصحاب تلك الأملاك .

□ **الثاني /** أن يكون الارتفاق غير مضر بأصحاب الأملاك **فهل يجوز من غير إذن الملك؟**

في هذا قولان :

- **القول الأول /** أن لعموم الناس الارتفاق بتلك الأماكن وإن لم يأذن أصحابها.
- **القول الثاني /** أنه لا يجوز الارتفاق بتلك الأماكن وإن لم يأذن أصحابها .
- ← **والقول الثاني هو الصواب .**

○ **الثالث /** ما اختص بأفنية الشوارع والطرق ؛ والمقصود بهذا : الارتفاق بفناء الشارع في حال سעתه ، أو الطريق العام بأي نوع من أنواع الارتفاق من جلوس فيها، وإجراء مبيعات ومعاملات ونحو ذلك من المصالح والمنافع .

- **حق الدوالة في التدخل في أحقية الارتفاق بالطرق العامة .**
- يجب على الدولة صيانتها ورعايتها وإصلاحها وللفقهاء **قولان :**
- **الأول /** أن دور الدولة في هذا النوع من الارتفاق مقصور على كف المرتفقين عن التعدي، وليس للدولة حق في منع جالس ولا تقديم أحد .
- **الثاني /** أن للدولة حق الاجتهاد ، فيما تراه صلاحاً من إجلاس ومنع ، وتقديم أحداً على أحد
- ← **القول الأول هو الأقرب للصواب .**

- **حق الدولة في استثمار الارتفاق بالطرق العامة .**
- تصرف الدولة في استثمار هذه الطرق على **نوعين :**
- **الأول /** استثمار تملك ، بحيث تخرج هذه المرافق من الشوارع أو غيرها عن ملك الدولة كأن يباع الطريق أو جزء منه فهذا لاشك في المنع منه .
- **الثاني /** الإستثمار بالإجارة ، وذلك بأن تقوم الدولة بتأجير مواضع من تلك الأفنية والطرق لمن يقوم بأي نشاط تجاري أو غيره (وهذا النوع من الإستثمار جائز)

- **حقوق الارتفاق في العصر الحاضر.**
- **أولاً حق الارتفاق في الحدائق والشواطئ العامة :**
- يشترك عموم الناس في الارتفاق بمنافع الحدائق العامة والشواطئ والمنزهات فلكل أحد الجلوس في المكان الذي يختاره والأحق للأسبق.

- **هل للدولة حق في التصرف ببيعها على الناس أو استثمارها ؟**
- ليس للدولة حق في التصرف بهذه الأماكن ببيعها على الناس ، ولا أن تأخذ على الناس عوضاً مقابل جلوسهم .

■ **ثانياً / حق الارتفاق في مرافق السيارات :**
وهذا الحق من أهم الحقوق المعاصرة وهو **ثلاث أنواع**

● **النوع الأول / الوقوف في المواقف العامة أو الطريق العام :**
هذا حق عام لكل أحد، والأحقق بها الأسبق ولا بد أن يخضع لأنظمة المرور منعاً للمضرة ، وصفة العموم في هذه المواقف توحى أنه لا يجوز استئثار أحد بالوقوف زمناً طويلاً لأن فيه ضرر على الآخرين.

● **النوع الثاني / الوقوف في مواقف مخصصة لجهات خاصة :**
تجبر أنظمة البلديات أصحاب المؤسسات والمحلات التجارية والأسواق على أن تكون محاطة من جهة الذريق العام . للدخول والخروج إلى تلك الأماكن من غير مشقة أو حرج لمرتاديها، والأحقق بها الأسبق ، مالم يخصص صاحب الجهة والصلاحيية أماكن معينة لشخصيات معينة فيجب التزامها.

● **النوع الثالث / حق الارتفاق في وسائل المواصلات العامة :**
تتمثل و وسائل المواصلات و النقل العامة في العصر الحاضر بالقطارات و الطائرات و الحافلات الكبيرة و المقاعد في هذا الوسائل إما أن تخصص كالطائرات ، أو لا تخصص و الأولوية فيها لمن سبق .

● **النوع الرابع/ حق الارتفاق في مقاعد المدارس والجامعات :**
مقاعد الدراسة في المدارس العامة وقاعات الفصول الدراسية يحكمه العرف السائد والعادة في تلك الجهة أو المنطقة ، وربما يكون العرف مختلفاً في مراحل التعليم ، فالتعليم الجامعي يختلف عن التعليم العام فيرجع في مقاعد طلاب كل جهة ونوع إلى العرف السائد في ذلك .

اللقاء السادس الحقوق العينية الأصلية إلى ص ٣٨

■ **حقوق الارتفاق في النظام للمنفعة العامة .**

■ **الفرع الأول : حقوق الارتفاق في التعدين :**

تكون للمرخص له جميع حقوق الارتفاق اللازمة لتمكينه من تنفيذ عملياته على أي أرض تملكها الدولة خارج المنطقة المشمولة بالرخصة ، وتشمل حقوق الارتفاق لأغراض هذه المادة (٣٠) دون حصر ، حق استخدام الطرق بأنواعها وخطوط الاتصالات المختلفة و المياه السطحية و الجوفية الضرورية لتنفيذ عمليات المرخص له .

■ **الفرع الثاني : حقوق الارتفاق الجوية :**

تنشأ حقوق ارتفاق خاصة تسمى حقوق ارتفاق جوية لتأمين سلامة الملاحة الجوية وحسن عمل الأجهزة المتعلقة بها . وتقضي بالآتي :

١- إزالة أو منع أي مبان أو منشآت أو غري أو مد أو تثبيت الأسلاك الهوائية وذلك في المناطق المجاورة للمطارات ومنشآت الأجهزة الملاحية .

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

◆ مناطق الارتفاع الجوي :

الأولى : هي الملاصقة للمطار مباشرة ، وتسمى بمنطقة الأمان ، حيث يمنع إقامة أي بناء أو غرس أو أي عقبة مهما كان نوعها .

الثانية : وهي التي تحظر إقامة أي بناء فيها أو أي عائق أو تغيير في طبيعة القائم .

الثالثة : وتسمى بمنطقة ارتفاع أنوار الملاحة الجوية أو اتصالاتها اللاسلكية .

■ الفرع الثالث : حقوق الارتفاع للآثار و المتاحف و التراث العمراني .

📖 حق الحكر :

إذا اشترك شخصان في ملكية أرض بيضاء أو في استحكارها ، وأراد أحدهما إنشاء بناء جديد عليها ...

هذا الحق له مسميات تختلف بحسب المناطق : 📖 وهي لا تكون إلا في العقارات

الحجاز يطلق عليه مصطلح (الحكر)

نجد يطلق عليه مصطلح (الصبرة)

الأحساء يطلق عليه مصطلح (العرق)

◆ تعريف الحكر اصطلاحاً :

حق قرار مرتب على الأرض الموقوفة بإجارة مديدة بإذن القاضي يدفع فيها المستحكر لجانب الوقف مبلغاً معجلاً يقارب قيمة الأرض ، ويرتب مبلغ آخر ضئيل سنوياً لجهة الوقف من المستحكر ، أو ممن ينتقل إليه هذا الحق ، على أن يكون للمستحكر حق الغرس والبناء ، وسائر وجوه الانتفاع .

🔗 ويلاحظ في تعريف الحكر أن البقاء في الأرض المستحكرة لم يحدد بمدة معينة ، خلافاً لعقد الإجارة .

وأما وصف الأرض بالموقوفة ، فهو وصف غالب ، وليس قيماً أو تخصيصاً .

📖 إطلاقات الحكر :

يطلق لفظ الحكر على معان أربعة :

١- يطلق ويراد به عقد الإجارة الطويلة بقصد البناء أو الغرس أو أحدهما .

٢- يطلق على الأجرة المقررة على العقار الطلق .

٣- يطلق على البناء أو الغرس المقام على الأرض المحتكرة .

٤- يطلق على الأرض دون الأنقاض .

■ مشروعية الحكر :

لم يرد في الكتاب و السنة أي نص يأمر أو ينهى عن الحكر ، فهو مسكوت عنه .
ومن المقرر شرعاً أن الأصل في العقود الإباحة ، لقوله تعالى : (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) .
والعقود إنما شرعت للحاجة و المصلحة .

■ أركان عقد الحكر و شروطهما :

🔗 **الركن الأول : العاقدان :** وهما المحكر و المستحكر طرفا العقد ، و الشروط الواجب توفرها في العاقدين اثنان :

🔗 **الأول : الأهلية :** صلاحية الشخص للإلزام و الالتزام ، أي يكون صالحاً لأن تثبت له حقوق قبل غيره ، وتلزمه حقوق لغيره .

🔗 **الثاني : الولاية :** السلطة التي تمكن العاقد من تنفيذ العقد ، و ترتيب آثاره عليه .

🔗 **الركن الثاني : الصيغة :** وهي اللفظ المفهم ، وهو الإيجاب و القبول .

🔗 **الركن الثالث : المعقود عليه أو المحل هو مورد العقد ،** وهو في عقد الحكر منفعة العقار المستحكر . ويشترط في هذا الركن حتى يكون صحيحاً للتعاقد عليه ثلاثة شروط :

- 1- أن يكون موجوداً وقت العقد ، فلا يجوز تعليق العقد على وجود محل في المستقبل .
- 2- العلم بالمحل علماً يمنع المنازعة والغرر عادة ، وذلك يحصل بالتعيين لكل من البديلين بما ينفي الجهالة ، برؤية العين المستحكرة ، أو مملوكة للغير .
- 3- أن يكون المحل قابلاً لحكم العقد شرعاً .

إبراء المعرفة في تخصص الإنظمة

■ شروط صحة عقد الحكر .

■ الفرع الأول : عقد التحكير للمصلحة :

يكون عقد إجارة أرض الوقف للبناء أو الغراس لمدة معينة ، و بعد انقضاء المدة ، إذا أراد المستأجر أن تبقى الأرض في يده ، فيشترط لصحة العقد ثلاثة شروط :

🔗 **الأول :** أن يكون التحكير بأجرة المثل .

🔗 **الثاني :** ألا يكون المستأجر أو وارثه مفلساً ، أو سيء المعاملة ، أو متغلباً يُخشَى على الوقف منه فلا يعقد معه لوجود الضرر .

🔗 **الثالث :** أن يكون بناء المستأجر ، أو غراسه قائماً بعد انتهاء مدة الإجارة المعينة .

■ الفرع الثاني : عقد التحكير للضرورة :

ووجه الضرورة هنا أن الوقف مجرد من المنفعة تجرداً كلياً ، فيضطر إلى التحكير .

١- أن تكون العين الموقوفة خربة .

٢- عدم وجود غلة في الوقف تفي بالعمارة .

٣- ألا يوجد من يستأجر الوقف لمدة محددة بأجرة معجلة ، تصرف على تعميره .

٤- ألا يمكن استبدال عين الوقف .

٥- أن يكون التحكير بأجرة المثل وقت العقد .

٦- أن يكون التحكير بإذن القاضي .

٧- ألا يمنع ولي الأمر من إنشاء عقد الحكر .

اللقاء السابع الحقوق العينية الأصلية إلى ص 45

■ المطلب السادس / تقسيم الحكر باعتبار المدة في العقد :

يمكن تقسيم عقد الحكر بهذا الاعتبار إلى قسمين :

■ الفرع الأول / الحكر المؤقت بمدة . وهذا القسم يشمل الأرض الوقف وغيرها، فإذا

انقضت المدة وللمستأجر بناء، أو غراس قائم ، فيبقى له حق البقاء والقرار، بشرط عدم الشرر على الوقف ، مع الالتزام بدفع أجر المثل ، وتحديد المدة غير مقصود، وإنما المقصود هو البقاء والقرار وتذكر المدة عادة، لأن عدم ضرب المدة في أجرة الأرض للغراس ، أو البناء يفسد العقد .

■ الفرع الثاني / الحكر المطلق عن المدة . وهذا القسم هو الأصل في عقد الحكر ، وأكثر

الحقورات القديمة لم يعين فيها مدة .

■ المطلب السابع / التكيف الفقهي لعقد الحكر:

اختلفوا الفقهاء في التكيف الفقهي لهذا العقد وسبب الاختلاف .

■ يرجع بالنظر إلى عقد الحكر هل هو تملك المستحكر منافع العقار المحكر بعوض ، من

غير تقدير مدة؟ فيشبهه هنا عقد الإجارة .

■ وان كان يختلف عنها في تحديد المدة أو تملك المنفعة معاً ، فيشبهه هنا عقد البيع .

■ وان كان يختلف ان من حق المحكر أن يفسخ العقد ، إذا امتنع المستحكر من دفع الأجر السنوي

○ ينحصر خلاف العلماء والباحثين في تكيف هذا العقد في ثلاثة أقول /

■ القول الأول / أنه عقد إجارة، وأصحاب هذا الرأي نظرو إلى تملك المستحكر حق المنفعة، وهذا

مشابه لعقد الإجارة، حيث يملك المستأجر المنفعة، وتبقى العين المستأجرة ملكاً للمؤجر .

■ القول الثاني / أنه عقد بيع مقسط الثمن ، فليس هو بعقد اجارة ، لأن لو كان كذلك لكان له مدة

محددة ومعينه والمستحكر يتصرف تصرفات المالك لا المستأجر فلو لم يكن بيعاً لما صحت تصرفاته .

■ **القول الثالث /** أنه عقد ناقل للملكية ، يحتوي على شرط فاسخ ، فليس بعقد بيع ولا إجارة ، لأن المستحكر يعطى جميع حقوق المالك في ملكه ، بشرط واحد ، هو أن يستبقي العين عامرة مغلّه على الدوام ، فإن عادت العين إلى التعطل فسخ العقد بطلب المحكر ، الذي لا يملك غير الجعل السنوي ، علامة على ملكية الشرط الفاسخ وتطبيقه عند توفر شروطه .

○ **وبالنظر لهذا العقد من جهة الصحة والفساد فهو عقد صحيح** ، إذا أبرم بأركانه وشروط صحته .
○ **والغرر** الناشئ بسبب عدم تقدير المدة في الحكر مغتفر نظراً للضرورة التي دعت الناس إلى التعامل به .

○ **وبالتالي** فعقد الحكر من العقود المسماة ومعاملة قائمة بذاتها، لأن المستحكر لم يملك العين مطلقاً ، وإنما ملك منفعتها من غير تقدير مدة ، إذ أن العقد على المنفعة في موضع الحاجة من غير تقدير مدة جائز، فالحكر ليس عقد بيع ولا عقد إجارة ، وإن كان شبيهاً بهما .

○ **فيشبهه عقد البيع** من جهة تصرف المستحكر تصرف المالك في البناء والغراس ، بيعاً ووقفاً ووصية وسائر التصرفات .

○ **ويشبهه عقد الإجارة** من جهة بدل الحكر المدفوع سنوياً لملاك الأرض ، إلا أن عدم ضرب المدة في العقد خرج به عن أن يصبح عقد إجارة محصناً .

■ **المطلب الثامن / بيع المستحكر أنقاضه .**

من ذلك التصرف نقل الملكية بيع الأنقاض القائمة مع بقاء ملكية الأرض ويجوز بيعها ولا يجوز بيع الأرض ولا بد من بقاء ،

■ **وقد جرى العمل في المملكة العربية السعودية قديماً وحديثاً** على جواز بيع المستحكر ما انشأه من أبنية وغراس ، فتنقل ملكية الانقاض للمشتري مع التزامه بحكر المثل للأرض ، ويقيد في صك المبيعة أن الانقاض قائمة بالحكر على أرض وقف كذا ، أو ملك فلان من الناس مع بيان مقدار الحكر السنوي بخسب مادون في الأصل المنقول منه.

■ **القيود الواردة على حق الملكية ، وأحكام الملكية الشائعة :**

القيود الواردة على الحقوق العينية الأصلية ترد على السلطات الممنوحة للملكها على سلطة التصرف والاستعمال والاستغلال والتي هي ممنوحة للمالك وهي حق الملكية ، وقد ترد على واحد من هذه السلطات كحق الانتفاع أو حق الارتفاق أو حق الحكر ، والملكية تختلف فقد تكون مفرزة وقد تكون مشاعة ، والقيود واحكام الملكية في مبحثين :

◆ **المبحث الأول / القيود الواردة على حق الملكية :** قد تكون عامة وقد تكون خاصة .

■ **المطلب الأول / القيود العامة :** من صور هذه القيود :

1 منع المالك من تضييع ماله وتحريم ذلك عليه ؛ فنهى الله عز وجل عن الإسراف ﴿وَأْتِ ذَا الْقُرْبَىٰ حَقَّهُ وَالْمِسْكِينَ وَابْنَ السَّبِيلِ وَلَا تَبْذُرْ تَبْذِيرًا﴾ (26) **إِنَّ الْمُبْذِرِينَ كَانُوا إِخْوَانَ الشَّيَاطِينِ وَكَانَ الشَّيْطَانُ**

لِرَبِّهِ كَفُورًا (27)}. ونهى عن اعطائه لمن لا يحسن التصرف فيه { (4) وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارزُقوهم فيها وأكسوهم وقولوا لهم قولاً معروفاً (5) .

2 أن لاجار أن ينتفع بملك جاره إذا لم يكن فيه ضرر ؛ وذلك مثل وضع خشبه على جدار جاره أو كمن يمد الكهرباء من جاره اثناء فترت البناء باذنه ورضاه .

3 أن للفقراء حق في هذا الملك وهي الزكاة المفروضة قال تعالى { وَالَّذِينَ فِي أَمْوَالِهِمْ حَقٌّ مَّعْلُومٌ (24) لِلسَّائِلِ وَالْمَحْرُومِ }

4 أن يكون المالك من مواطني الدولة أو من دول الخليج مع فرض قيد بالنسبة لمواطني دول الخليج وهو أن يستثمر الأرض او يستغلها خلال أربع سنوات والا فيحق للدولة سحب العقار.

المطلب الثاني/ قيود خاصة : وهذه القيود ترد على اماكن معينة فقط .

1 المنع من تملك شيء يكون فيه ضرر على الآخرين ، مثال تملك الانهار أو المراعي أو تملك المرافق العامة .

2 المنع من التملك داخل مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة ، وذلك لغير المواطنين ، فلا "يجوز لغير السعودي بأي طريق غير الميراث اكتساب حق الملكية أو حق الارتفاق أو الانتفاع على عقار واقع داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة "

المطلب الثالث/ قيود خاصة من أحد المتعاقدين :

ذلك مثل أن يشترط أحد المتعاقدين على الطرف الآخر شروطاً تقيد في سلطاته الممنوحة له حقه العيني الأصلي وسبب هذه الشروط هو العقد.

القسم الأول : قيود واردة على المنفعة . مثل اشتراط أن ينتفع بالعقار مدة معينة ، ما أن يسكن في الدار المبيعة لمدة شهر ، فهنا اشترط نفعاً معلوماً له على ملك غيره ، يعتبر هذا قيوداً على حق الملكية لكنه لفترة معلومة ومحددة فيجوز هذا الشرط ودليله ماورد عن جابر رضي الله عنه أنه قال : بِعْتُ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ جَمَلًا وَاشْتَرَطْتُ ظَهْرَهُ إِلَى الْمَدِينَةِ ، وَفِي لَفْظٍ قَالَ فَبِعْتَهُ بِأَوْقِيهِ وَاسْتَشْنَيْتُ حَمَلَانَهُ إِلَى أَهْلِي .

القسم الثاني/ قيود واردة على سلطات الحق العيني: يُقصد به : تقيد سلطة المالك في التصرف في ملكه بموجب شرط يتفق عليه في التصرف الذي آلت بمقتضاه الملكية إلى المتصرف إليه فتمنعه من التصرف ، كالبيع ونحوه كأن يشترط عليه البائع أن لا يبيع البيت او أن يشترط عليه عدم تغيير المبنى وترميمه فهذه الشروط غير صحيحة وغير ملزمة للعاقد ودليل ذلك قوله صلى الله عليه وسلم {من اشترط شرطاً ليس في كتاب الله ، فهو باطل وإن كان مائة شرط}

بعض الفقهاء ، يفرق بين المنع من التصرف مطلقاً وبين المنع من بعض أنواع التصرف والمسائله فيها خلاف، فيجيز الثاني لأن فيه مقصوداً لأحد المتعاقدين أو للعين نفسها وبالتالي يلزم به صاحب الحق العيني .

■ **المطلب الرابع/ قيد عدم الإضرار بالجيران .**

سبب هذا القيد المشرع فيمنع صاحب الحق العيني أن يتصرف في حقه بما يضر جيرانه، في نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها "على كل مالك وفقاً لهذا النظام ، ألا يغلو في استعمال حقه إلى الحد الذي يضر بجاره ، وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت المألوف ، على أن يراعى في ذلك الآداب الشرعية والعرف وطبيعة العقار وموقع الوحدة العقارية والغرض الذي خصصت له كل وحدة فمنعت المضار الغير مألوفة ومثال ذلك وضع زريبة من الغنم قريبة من السكن أو تأجير السكن على عزاب في حي كلهم عوائل وبالتالي لو تضرر السكان الجيران تم إزالة هذا الضرر ومستند ذلك :

1 عن عبادة بن الصامت رضي الله عنه أن الرسول صلى الله عليه وسلم "قضى أن لا ضرر ولا ضرار"

2 القاعدة الشرعية: " الضرر يزال "

أما اذا كان الضرر مألوفاً فلا يحق للجار الاعتراض عليه لأن هذا مما لا يمكن تجنبه .
والضابط هنا هو مراعاة الآداب والعرف وأيضاً طبيعة العقار .

بالتالي لا يحق لشخص مثلاً أن يعترض على الإزعاج الموجود في منطقة صناعية ؛ لأن طبيعة المكان تقتضي ذلك .

■ **اللقاء الثامن الحقوق العينية الأصلية إلى ص ٥١**

■ **المبحث الثاني : الملكية الشائعة و أحكامها :**

الصورة العادية للملكية هي الملكية المفزة ، فيها يكون حق المالك قاصراً على المالك فقط ، غير أن الملكية قد تتخذ وضعاً آخر وهو الملكية الشائعة .

■ **المطلب الأول : تعريف الشيوع اصطلاحاً :**

ملكية أكثر من شخص لشيء واحد بدون فرز وتجنيد نصيب كل منهم في هذا الشيء .

■ **المطلب الثاني : أنواع الشيوع وتمييزه عن غيره :**

الفرع الأول : الشيوع العادي :

أن تكون الملكية قابلة للقسمة في الشيوع .

■ **الفرع الثاني : الشيوع الإجباري :**

الشيوع الذي لا يمكن طلب قسمته من أي شريك فيه . مثل : الحائط المشترك .

يختلف الشيوع الإجباري عن الشيوع العادي في أنه لا يجوز لأي من الشركاء فيه طلب القسمة فيه .

🔗 الفرع الثالث : تمييز الشيوع عن غيره :

تختلف الملكية الشائعة عن الملكية الجماعية أو المشتركة فالأموال المشتركة مملوكة لجميع الناس ولا تخضع للقسمة . الملكية الشائعة حق يخول المالك على الشيوع جميع سلطات حق الملكية من استعمال واستغلال وتصرف ، فهي ملكية فردية وليست جماعية .

■ المطلب الثالث : مصادر الشيوع :

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

■ المطلب الرابع : استغلال المال الشائع :

تخول الملكية الشائعة لأصحابها سلطات متعددة لكنها تخضع لقيود متبادلة بين الشركاء نظراً لوقوعها على محل واحد . > هذا هو الفرق الرئيس بين الملكية المفترزة و الملكية الشائعة . ومن تلك السلطات : الاستعمال و الإدارة و الحفظ و التصرف ، وبيان هذه السلطات في الفروع الآتية :

◆ الفرع الأول : استعمال المال الشائع :

للمالك في الأصل حق الاستعمال فيما يملكه على الوجه الذي يراه ولكن في حالة الملكية الشائعة ونظراً لكونه لا يستأثر بالملكية وحده فإن سلطته في استعمال الشيء يجب أن تقيد بحقوق باقي الشركاء وأن لا يكون الاستعمال غير مشروع ، وهذا الاستعمال لها حالتان :

الحالة النادرة : يكون الشيء قابلاً للاستعمال المشترك ، وهي أن يستطيع جميع الشركاء استعمال الشيء المشاع ، كالمصعد الواقع في عمارة بها عدد من الشقق المملوكة فالمصعد مشاع للشركاء فيستطيع جميع الشركاء استعمال المصعد والاستفادة منهما بدون اتفاق بين الشركاء .

الحالة الشائعة : يكون الشيء غير قابل للاستعمال المشترك ، فيجوز للشريك أن يستأثر باستعمال المال الشائع بناء على اتفاق باقي الشركاء كما في قسمة المهياة .

🔗 الفرع الثاني : حفظ المال الشائع :

من حق كل شريك في المال الشائع أن يستخدم الوسائل اللازمة لحفظ الشيء .

🔗 الفرع الثالث : إدارة المال الشائع :

يحق لكل شريك استعمال واستغلال المال الشائع بقدر حصته . الأصل أن تكون إدارة المال الشائع لمجموع الملاك فلا ينفرد به أحد منهم دون الآخرين ، فإذا اتفق الشركاء بالإجماع على تعيين مدير من بينهم يتولى إدارة المال الشائع نيابة عنهم كانت أعماله ملزمة لهم جميعاً .

🔍 **وتنقسم إدارة المال الشائع إلى نوعين :**

النوع الأول : أعمال الإدارة المعتادة ، هي الأعمال والتصرفات اللازمة لاستغلال المال الشائع و الحصول على ثماره .

النوع الثاني : أعمال الإدارة غير المعتادة ، هي الأعمال التي يترتب عليها إحداث تغييرات جوهرية أو تعديلات في الغرض الذي أعد له المال الشائع بقصد تحسين الانتفاع به .

🔗 **الفرع الرابع : التصرف في المال الشائع :**

إذا كان صادراً من الجميع فإنه تترتب آثاره من ناحية نقل الملكية في البيع و أيضاً لزوم الرهن . وإن كان صادراً من البعض فإن رضي الباقي و أجازوا التصرف ، نفذ التصرف ، وإذا لم يرضوا نفذ تصرفهم في الجزء الخاص بهم وللبقية المطالبة بالشفعة .

■ **المطلب الخامس : الملكية في الشقق و الطبقات :**

من الأمور التي انتشرت في هذا الزمان ملكية الشقق و الطبقات و الوحدات السكنية التي تكون داخل مجمع سكني .

📖 **أنواع الملكية في الطبقات و الشقق :**

الأول : ملكية مفرزة لأجزاء المبنى المكون من شقق و طبقات .
الثاني : ملكية شائعة على جهة الإجماع لبعض الأجزاء لمقتضى الواقع و المصلحة .

📖 **العلاقة بين ملكية الشقق و الطبقات والعلو والسفل :**

يقصد بملكية السفل و العلو : الأبنية التي فوقانيها ملك لأحد وتحتانيها لآخر ، وبالتالي فالفرق بين مصطلح الطبقات و الشقق و مصطلح السفل و العلو في :

🔪 **أولاً : من ناحية الملكية المفرزة .** بينما تقوم ملكية الشقق و الطبقات على مبدأ الملك المفرز لكل جزء ، إضافة إلى الملك المشاع الجبري للأجزاء الأخرى ، فالسفل و العلو يغلب فيه جانب الملكيات المفرزة بعضها فوق بعض ، بحيث يكون لملك السفل الأرض التي شيد عليها البناء و جدران طبقاته و سقفها ، ويكون لملك الطبقة التي تعلوه حق التعلي عليها و يستقل بملكية الطبقة التي يشيدها بجدرانها و سقوفها ، وهكذا مالك كل طبقة مهما تعدد طبقات البناء .

🔪 **ثانياً : من ناحية المرافق المشتركة (الأجزاء المشتركة) .** مملوكة ملكاً مشاعاً لأصحاب الأجزاء المفرزة .

📖 **حصة مالك الطابق أو الشقة في الأرض و الأجزاء المشتركة :**

الأرض المقام عليها البناء في نظامي الشقق أو الطبقات هي مملوكة لملك الشقق و الطبقات ملكاً مشاعاً ، كل واحد منهم يملك جزءاً مشاعاً من الأرض بقدر حصته المفرزة في البناء ، فإن كان البناء

أربع شقق متماثلة كل شقتين في دور فإن مالك كل شقة يملك جزءاً مشاعاً من الأرض يساوي الربع أي ٢٥٪ ، وقد قرر نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها في المادة (٤) بقوله :

- ١- يكون مالكو الوحدات العقارية في بناء واحد ، شركاء في الأجزاء المشتركة مالم يتفق على خلاف ذلك .
- ٢- تكون الحواجز الجانبية و الحيطان بين وحدتين متلاصقتين في بناء قائم مشتركة بين أصحابها مالم يثبت خلاف ذلك .
- ٣- تكون الأجزاء المشتركة الاي تقتصر منفعتها على بعض المالكين ملكاً مشتركاً بينهم مالم يتفق خلاف ذلك .
- ٤- يكون نصيب كل مالك في الأجزاء المشتركة فيما لايقبل القسمة جزءاً مشاعاً في الأرض و البناء .
- ٥- تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه مفرزاً .

فلو كان يملك مثلاً شقة مساحتها مائتا متر مربع ومجموع مسطح كامل البناء ألفا متر مربع فتكون نسبة قيمة الجزء الذي يملكه ١٠٪ من مجموع البناء ، وهي نسبة مايملكه من الأرض مشاعاً . ومع ذلك لا بد من بيان أن تملك مالك الوحدة لحصة مشاعة في الأرض بقدر جزئه المفرز لا يمنع أن يخصص بعض قطع الأرض للاستعمال الاستثنائي أو الاختصاص لبعض الملاك كالحديقة أو موقف خاص لسيارته ، وهذا لا ينقل هذه القطعة عن كونها مشتركة إلى الخصوصية ، وإنما يحصل التخصيص في الاستغلال لا الملك .

📌 الملك المفرز في الطبقات و الشقق :

🔗 معنى الملك المفرز :

أجزاء البناء المعدة للاستعمال الاستثنائي لذوي الشأن .
والمالك في الجزء المفرز له سلطة على جزئه المفرز بالتصرف و الاستعمال و الاستغلال ومن صور

🔗 التصرف في الأجزاء المفرزة :

أولاً : نقل الملكية : إن كان صاحب الأجزاء المفرزة يملكها ملكاً كاملاً فإنه يجوز له شرعاً ونظاماً التصرف بها إما بالبيع أو الهبة أو المعاوضة .

ثانياً : الرهن . يجوز رهنها أو جزء منها على مبلغ معين .

ثالثاً : التصرف في البناء بالتعديل أو الهدم .

رابعاً : التأمين .

☀️ القيود الواردة على تصرفات الملاك في الأجزاء المفرزة :

القيود على نوعين :

🔗 النوع الأول : قيود عامة :

تلك القيود التي ترد على سلطة المالك في التصرف فتقيدها . منها على سبيل المثال :

- ١- منع التصرف بنقل الملكية إلى من لا يجوز تملكه لا شرعاً ولا نظاماً . كما في أراضي مكة و المدينة .

٢- منع المالك من التصرف بالتجزئة للوحدة العقارية إلا وفق مساحات وحدود تحددها متطلبات البلديات .

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

٤- منع المالك من التصرف الذي يحصل به مضارة للجار .

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

اللقاء التاسع الحقوق العينية الأصلية إلى ص ٦٠

الملف مجاني لوجه الله تعالى

🔗 النوع الثاني : قيود خاصة : على صنفين :

❗ الصنف الأول : قيود خاصة مفروضة بأصل النظام :

هي تلك القيود الواردة في نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وفي لائحتها ومنها :

✍️ القيد الأول : لايجوز التصرف بالأجزاء المفرزة دون الأجزاء المشتركة .

✍️ القيد الثاني : ألا يتصرف مالك الوحدة بالأجزاء المفرزة تصرفاً يهدد سلامة المبنى أو يغير شكله أو مظهره الخارجي ، كهدم جدار داخلي يستند عليه البناء .

✍️ القيد الثالث : إلزام صاحب الأجزاء المفرزة بصيانتها والمحافظة عليها ومن ذلك إصلاح التسريبات و التشققات التي تحدث في وحدته .

❗ الصنف الثاني : قيود خاصة رضائية باتفاق ملاك المبنى .

✍️ القيد الأول : اشتراط البائع الأول أو الملاك على مالك الوحدة العقارية عدم بيع الوحدة إلى مشتر ينتمي إلى فئة أو جنسية معينة . وهذا القيد هو من باب مايسميه الفقهاء الشروط في العقد .

وقد اتفق الفقهاء على بطلان الشرط فيما لو قال البائع للمشتري : أبيعك هذه الدار على ألا تباعها لفلان . والصحيح صحة العقد وبطلان الشرط .

✍️ القيد الثاني : وجوب التزام المالك بما يقرره اتحاد الملاك ، على الملاك أن يكونوا جمعية فيما بينهم لمصلحة العقار .

📌 حق الاستعمال للأجزاء المفرزة وحكمه الشرعي وإجراؤه النظامي :

يقصد بحق الاستعمال : حق مالك الوحدة في استخدامها بأن يسكنها وأن يستقبل فيها زواره وأن يزاول فيها مايريد . وكل هذه الأمور مقيدة على حق التصرف بنوعيتها :

🔗 النوع الأول : قيود عامة :

القيد الأول : ألا يستعمل الشقة في نشاط أو عمل محرم .

القيد الثاني : الالتزام بالقيود النظامية المقررة من قبل البلديات .

القيد الثالث : منع المالك من استعمال المبنى استعمالاً يضر ببقية الملاك .

النوع الثاني : قيود خاصة : على صنفين :

◆ الصنف الأول : مايفرضه نظام الوحدات العقارية من قيود ومنها :

القيود الأول : ألا يتعسف مالك الوحدة في استعمال حقه على وجه يضر بالمبنى أو الملاك الآخرين .
القيود الثاني : ألا يغير المالك شكل استخدام وحدته إلا بعد أخذ الموافقة الخطية من جمعية الملاك .

◆ الصنف الثاني : قيود يتم الاتفاق عليها بين ملاك المبنى ، منها :

القيود الأول : تقييد المالك باستخدام الوحدة بنفسه دون تأجيرها للغير .
القيود الثاني : اشتراط بعض الملاك على بعضهم البعض منع ما يتحقق بمنعه المصلحة للجميع مثل : عدم ترتيبية الطيور بالشرفات ، إغلاق الباب الموحد في ساعة معينة .

■ الأجزاء المشتركة في الطبقات و الشقق :

معنى الأجزاء المشتركة :

هي الأرض المشيد عليها البناء و الحدائق و الارتدادات و هيكل البناء و السطح و المداخل و السلم ، و جميع أجزاء البناء الأخرى المعدة للاستعمال المشترك .

■ حق التصرف في الأجزاء المشتركة وحكمه الشرعي وإجراؤه النظامي :

لايحق لمالك الوحدة أن يتصرف في الأجزاء المشتركة بأي نوع من التصرف استقلالاً عن تصرفه في الأجزاء المفردة .

وعلى هذا جاء النظام (لأي مالك بعد موافقة جمعية الملاك أن يحسن على نفقته الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو أي جزء منها دون أن يغير من تخصيصها أو ما يلحق الضرر بالآخرين) .

- فالشروط اللازم توافرها نظاماً لجواز إجراء التعديل ما يلي :
- ١- يكون التعديل بعد موافقة جمعية الملاك .
 - ٢- يكون التعديل على نفقة المعدل .
 - ٣- ألا يغير من تخصيص هذه الأجزاء .
 - ٤- ألا يلحق ضرراً بالآخرين .
 - ٥- أن يكون في هذا التعديل تحسين انتفاع بالمعدل .

■ حق الاستعمال للأجزاء المشتركة وحكمه الشرعي وإجراؤه النظامي :

يحق لصاحب الوحدة العقارية استعمال الأجزاء المشتركة وفق قيود معينة تذكر في الفرع التالي . وحتى النظام نصت المادة (٥) من اللائحة على (أن لكل مالك أن يستعمل الأجزاء المشتركة) .

■ القيود الواردة على حق الاستعمال للأجزاء المشتركة :

القيود على نوعين :

◆ النوع الأول : الواجب بأصل الاشتراك . وأهم هذه القيود :

القيد الأول : أن يكون استعمال الجزء المشترك مما يقتضيه الانتفاع بالأجزاء المفترزة ، بمعنى أن يكون الانتفاع بالمشترك لصالح المفرز فلا يصح أن يستخدم السطح لخدمة عقار آخر أو الحديقة ممرا لعقار آخر .

القيد الثاني : ألا يتعارض الاستعمال مع الغرض الذي خصصت له الأجزاء المشتركة ، فلا يجوز أن يستعمل الجزء المشترك المخصص لغرض معين إلا فيما خصص له ، مثلاً لا يجوز استخدام البهو أو مواقف السيارات كمستودع .

القيد الثالث : ألا يحصل في الاستعمال ضرر لبقية الشركاء .

القيد الرابع : ألا يحصل باستعمال الجزء المشترك إعاقة باقي الشركاء عن استعمال أحد الشركاء للجزء المشترك .

◆ **النوع الثاني : واجب بسبب الاشتراط .** يكون مالكو الوحدات العقارية في بناء واحد شركاء في الأجزاء المشتركة ، مالم يتفق علو خلاف ذلك . فإذا حصل اتفاق من جميع الشركاء على حصر استعمال جزء مشترك على أحد الشركاء وجب المصير إليه .

📌 **حق صيانة الأجزاء المشتركة وحكمه الشرعي وإجراؤه النظامي :**

◆ **معنى الصيانة :** الأعمال اللازمة لحفظ العين أو حفظ المنفعة سواء كانت لوحدة مستقلة أو لما تشمله الملكية المشتركة كالمصعد و السلم و الحديقة .

◆ **المسؤول عن الصيانة :** إذا كانت الأجزاء مشتركة بين الملاك يحصل الانتفاع بها من الجميع . يمكن أن تقاس هذه المسألة على مسألة : هل يجبر الشركاء على إصلاح المجرى المشترك ؟ و التي وقع فيها خلاف بين أهل العلم على قولين . لكن يهمننا النظام فقد قرر في المادة (٥) (يشترك كل مالك وحدة عقارية أو أكثر في تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة و إدارتها و ترميمها) .

◆ **نفقة الصيانة :** تجتمع عبارة الفقهاء على أن النفقة في الصيانة تكون على المالكين حسب ملكهم في الجزء المشترك .
وَأما النظام فقد قرر أن النفقة تكون على الشركاء بقدر ملكهم في البناء .
أما الأجزاء المشتركة و التي يختص بالانتفاع بها ملاك دون آخرين أو حتى مالك واحد فإن نفقة صيانتها تكون على المنتفع بها فقط .

وقد قرر النظام السعودي في المادة (٨) (أما الأجزاء المشتركة التي تخص بعض الملاك فتوزع النفقات على المنتفعين منهم بحسب نسبة انتفاعهم أو حسب نسبة المساحات المملوكة لهم وفقاً لما تقرره جمعية الملاك) .

يبقى أن يشار إلى أن هناك أجزاء تكون المنفعة منحصرة في بعض الملاك و مع ذلك يلزم جميع الملاك نفقة صيانتها ، وذلك إذا كانت الصيانة منصبة على أصل و أساس المبنى ، مثل صيانة السطح الذي يختص به أصحاب الشقق العليا ، تكون صيانة البلاط على المنتفعين أما صيانة السطح من حيث العزل و الهيكلية الخرسانية فتكون على الجميع .

❗ الفرق بين الأجزاء المفرزة و المشتركة :

الرقم	الأجزاء المفرزة	الأجزاء المشتركة
الفرق الأول	هي الأصل	تابعة للأجزاء المفرزة . فثبتت الملك في الأجزاء المشتركة معتمد على ثبوته في الأجزاء المفرزة ، ولا يمكن أن يتصرف المالك بالأجزاء المشتركة دون الأجزاء المفرزة .
الفرق الثاني	صيانتها على مالك الوحدة دون بقية الملاك	صيانتها على جميع الملاك كل بحسب ملكه أو بحسب الانتفاع منها .
الفرق الثالث	يحق لصاحبها أن يعدل في أجزاءه دون الرجوع إلى بقية الملاك إذا كان هذا التعديل لا يؤثر على المبنى أو هيئته .	لا يجوز التعديل إلا بإذن جمعية الملاك .
الفرق الرابع	يملكها المالك ملكاً تاماً على وجه الإنفراد .	مملوكة لصاحب الوحدة مع غيره من الملاك على وجه الشيوع .
الفرق الخامس	يجوز لمالكها منع حق استعمالها لغيرها فيجوز أن يؤجرها أو يسمح لأحد بالسكن فيها ولو بدون عوض .	لا يستفيد منها ولا يستعملها إلا مالك الوحدة أو من استعمالها بإذنه .

📖 انتهاء الشيوع و قسمة المال الشائع :

◆ **تعريف القسمة : اصطلاحاً :** تمييز بعض انصباء الشركاء عن بعض .

◆ أنواع القسمة :

✍ **النوع الأول :** الحصص التي لا تقبل القسمة ، وتسمى عند الفقهاء بقسمة التراض وهي :
القسمة الحاصلة بين الشركاء مع ضرر أحدهم أو رد عوض من بعضهم لبعض التعديل . مثالها :
الدور الصغار و الشجر المفرد و المجالات الصغيرة ، وسميت بقسمة التراض لأن الإجماع بالقسمة فيها غير متصور ولا واقع .

وحكم القسمة فيها أنه لا يجبر من امتنع من الشركاء من قسمتها ، لأنها معاوضة ولما فيها من الضرر ، وإذا أراد أحد الشركاء أن يتصرف فيها تصرفاً قانونياً ناقلاً للملكية كالبيع أجبر الشريك الآخر ، وقسم الثمن بينهما على قدر حصصهما .

النوع الثاني : الحصر التي تقبل القسمة ، وهذه تسمى عند الفقهاء بقسمة الإيجاب وهي : القسمة التي لا ضرر فيها على أحد من الشركاء ولا رد عوض ، والقسمة فيها على صورتين : **الصورة الأولى : القسمة الرضائية :** هي التي تتم باتفاق جميع الشركاء .

الصورة الثانية : القسمة القضائية : هي التي تتم في المحكمة ، وشروط صحتها : **الشرط الأول :** أن لا يكون فيها ضرر ، فإن كان فيها ضرر لم يجبر الممتنع منها . **الشرط الثاني :** أن يمكن تعديل السهام من غير شيء يجعل معها ، فإن لم يكن ذلك لم يجبر الممتنع على القسمة ، لأنها تصير بيعاً والبيع لا يجبر عليه أحد المتبايعين . **الشرط الثالث :** أن يثبت عند الحاكم ملكهما ببينة .

وحكم القسمة في الصورة الثانية : القسمة القضائية ، وذلك من ناحية هل تعتبر بيعاً أم لا ؟ الفقهاء اختلفوا على قولين :

◆ **القول الأول :** القسمة هنا إفراز حق لا يستحق بها أطراف القسمة شفعة ولا يثبت فيها خيار ، لأنها ليست بيعاً ، ويدخلها الإيجاب ، وتنفرد عن البيع باسمها وأحكامها .

◆ **القول الثاني :** أنها بيع ، وتعليهم بأن الشريك يعدل نصيبه من أحد السهمين بنصيب صاحبه من السهم الآخر ، وهذا حقيقة البيع .

النوع الثالث : قسمة المهياة : هي قسمة المنافع بالزمان بأن ينتفع أحدهما مدة والآخر مدة ، أو بالمكان بأن ينتفع أحدهما بمكان والآخر بمكان ، فهي على نوعين :

📖 **قسمة المهياة المكانية :** هي التي يتناوب الشركاء الانتفاع بجزء من العين المشتركة يعادل حصته فيه وهي تتم اما بالتراضي أو بالتقاضي .

📖 **قسمة المهياة الزمانية :** هي التي يتناوب الشركاء الانتفاع بجميع المال المشترك مدة تتناسب مع حصة كل منهم ، مثل أن يتهايا اثنان يملكان منزلاً ملكية مشاعة بالمنصفة على أن يسكنها بالمنابذة أحدهما سنة والآخر سنة .

والمختص بالقسمة قضائياً المحاكم الشرعية وتختص نوعاً به المحاكم العامة ، أما إذا كان في قسمة تركة فتختص به محاكم الأحوال الشخصية .

اللقاء العاشر و اللقاء الحادي عشر الحقوق العينية الأصلية إلى ص71

■ **مصادر الملكية / نصت لأئحة التسجيل العيني العقاري على أسباب إكتساب الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية وهي :**

- عقود المعاوضات كالبيع ونزع الملكية .
- عقود التبرعات كالهبة والوقف والوصية .
- عقود التوثيق كالرهن .
- الإرث .
- الإرتفاق .
- الإحياء وفقاً للأئظمة والتعليمات المنظمة لذلك .
- الإقطاع .
- الشفعة .

□ **يلاحظ هنا ذكر الرهن وهو من الحقوق العينية التبعية والذي يرتبط بالمقرر هنا هو بقية الأسباب .**

● **المبحث الأول/ البيع :** يعتبر أكثر مصادر الملكية شيوعاً واستعمالاً

■ **تعريفه :**

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

■ **إنعقاد البيع :** ينعقد ..

الصيغة القولية / وذلك بالإيجاب والقبول بأي لفظ دل عليهما .

الصيغة الفعلية / وذلك بمعاطاه، مثل أن يقول اعطني بهذا خبزاً ، فيعطيه مايرضيه أو يقول البائع خذ هذا بدرهم فيأخذه المشتري .

■ **حكم عقد البيع :** عقد البيع من العقود اللازمة ويقتضي هذا أنه لا يحق لأي أحد من المتعاقدين إبطال أو فسخ البيع إلا برضا الطرف الآخر ، أو بوجود سبب شرعي يقتضي الفسخ ، ومع هذا فإن عقد البيع له مرحلتان :

✍ **الأولى :** مرحلة الجواز ؛ فيحق لكل واحد من المتعاقدين إمضاء البيع أو فسخه وهو إذا كان قبل التفرق والضابط في التفرق هو العرف .

✍ **الثانية :** مرحلة اللزوم ؛ وذلك إذا تم التفرق بين المتعاقدين فإن عقد البيع يكون لازماً .

■ **شروط البيع / سبعة شروط :**

الشرط الأول : التراضي من المتعاقدين ؛ فلا يصح البيع من مكره لقول الرسول صلى الله عليه وسلم {إنما البيع عن تراض}.

الشرط الثاني : أن يكون العاقد وهو البائع والمشتري جائز التصرف أي حراً مكلفاً رشيداً.

الشرط الثالث : أن تكون العين المعقود عليها أو على منفعتها مباحة النفع من غير حاجة بخلاف الكلب فإنه لا يجوز إستخدامه إلا لحاجة، وأيضاً مثل الخمر وغيرها من المحرمات لايجوز بيعها لأن منفعتها محرمة .

الشرط الرابع : أن يكون العقد من مالك للمعقود عليه أو من يقوم مقامه .

الشرط الخامس : أن يكون المعقود عليه مقدوراً على تسليمه .

الشرط السادس : أن يكون المبيع معلوماً عند المتعاقدين "لان جهالة البيع غرر" ومعرفته إما برؤيته أو لمسه أو شممه أو تذوقه .

الشرط السابع : أن يكون الثمن معلوماً للمتعاقدين .

■ **نزاع الملكية /** تعتبر من أسباب الملكية لكون من نزعت الملكية قد أعطى مُقابل ذلك، لكن هذا النزاع عكس البيع ، ولا بد من وجود المصلحة العامة .

■ **المطلب الأول :** المقصود بنزع الملكية .

نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار .

■ **المطلب الثاني :** المستند في جواز نزع الملكية .

إذا كان نزع الملكية لتحقيق منفعة عامة وبشرط أن يكون التعويض عادلاً فهو جائز ومستند ذلك هو القاعدة الشرعية "تقدم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة" ، ويدل على هذا ما جاء في ذكر بناء مسجد النبي صلى الله عليه وسلم (أنه كان فيه نخل وقبور المشركين وخرب ، فأمر رسول الله صلى الله عليه وسلم بالنخل ففُطِعَ وَبِقُبُورِ الْمُشْرِكِينَ فَنَبِشَتْ وَبِالْخَرَبِ فَسُوِّيَتْ) فبقاء النخل هنا مصلحة لكنه مصلحة خاصة وبناء المسجد فيه مصلحة عامة فقدمت مصلحة المسجد العامة على مصلحة بقاء النخل الخاصة .

■ **المطلب الثالث :** شروط صحة نزع الملكية .

1 أن يكون في نزع الملكية مصلحة عامة للناس .

2 أن يكون تقدير المصلحة تلك إلى محكمة شرعية .

3 أن يكون التعويض فيه غبطة للمالك .

4 أن يكون الثمن حالاً وليس مؤجلاً .

■ **المطلب الرابع : التعويض ومقداره .**

التعويض هو "المقابل النقدي أو العيني الذي يقدر وفقاً لأحكام النظام "

وفق سعر المتر المربع لهذه الأراضي مشاعاً (قبل التخطيط) .

وفق سعر المتر المربع في حينه إذا كان التعويض ، في الغالب تكون هناك لجنة مختصة بذلك .

الملف مجاني لوجه الله تعالى	
الهبّة	
التبرع من جائز التصرف بتمليك ماله المعلوم الموجود في حياته غيره .	تعريفها
تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول بأن يقول : وهبتك أو أهديتك أو أعطيتك أو بأي لفظ دل عليها، وبالعاطاة الدالة على الهبة .	إنعقادها
مباحة وهي ملزمة بالقبض بإذن الواهب	حكمها
يجب التعديل في عطية أولاده بقدر إرثهم للذكر مثل حظ الأنثيين إقتداءً بقسمة الله تعالى .	حكم التعديل في عطية الأولاد
لايجوز لواهب أن يرجع في هبته إلا الأب أو الأم على وجه القياس	حكم الرجوع فيها
جائز	حكم أخذ الوالد من مال ولده
تشملها أحكام الهبة الصدقة / ما قصد به نواب الآخرة . الهدية / ما قصد به إكراماً وتودداً ونحوه . "وهما نوعان من الهبة"	حكم الصدقة والهدية

الوقف	
تعريفه	تحببب الأصل وتسببب المنفعة .
أركان الوقف وشروط كل ركن	<p>الوقف : هو الذي صدر منه الإيجاب بإنشاء عقد الوقف .</p> <p>شروطه / البلوغ - العقل - الرشد - أن لا يكون الواقف محجوراً عليه - أن لا يكون الوقف مريضاً ، وكل تصرفاته لا يجوز فيها إلا الثلث مثله مثل الميت "</p> <p>العين الموقوفة : هي كل عين مملوكة للواقف يصح بيعها ؛ ويشترط فيها اشتغالها على المنفعة .</p> <p>يشترط في هذه المنفعة /</p> <p>١- أن ينفع بها دائماً فلا يجوز وقف ما منفعته منقطعة مثل من يوقف بيتاً استأجره فهنا المنفعة منقطعة بانتهاء عقد الإجارة .</p> <p>٢- أن تكون المنفعة من معين محدد غير مبهم فلا يصح أن يقول أوقف أحد بيوتني وعنده عدة بيوت .</p> <p>٣- أن ينتفع بهذا المعين مع بقاء عينه وذلك أن الوقف حبس العين وتسببب المنفعة كالعقار والأثاث والكتب .</p> <p>-----</p> <p>الموقوف عليه : هو الشخص الذي يخصص الوقف أو ريعه عليه سواء كان شخصاً طبيعياً أو شخصاً اعتبارياً أو لوجود صفة في الأشخاص كالفقراء</p> <p>شروطه / أن يكون على بر كالمساجد والبرادات وكتب العلم - أن يكون الموقوف عليه معيناً يملك ملكاً ثابتاً .</p>

الصيغة	
تعريفها	صيغة الوقف هي الإيجاب الصادر من الواقف ولا يحتاج إلى قبول
شروطها	<p>١- أن يصدر الوقف فيها ناجزاً فلا يصح فيها مؤقتاً ولا معلقاً إلا بموت .</p> <p>٢- أن تكون دالة على الجزم بالعقد ، فلا يصح فيها التردد أو الوعد المستقبلي بأن يقول سأقف على ذريتي ، وما شابه ذلك .</p> <p>٢- أن تكون الصيغة على التأببب .</p>
صيغها	<p>الصيغة الأولى : الصيغة القولية؛ وهي كل قول يدل على معنى حبس العين وتسببب المنفعة .</p> <p>الصيغة الثانية : الصيغة الفعلية؛ وهي التي تدل على الوقف عرفاً مثل من جعل أرضه مسجداً وأذن للناس في الصلاة فيه ، أو أذن فيه وأقام .</p>

■ **حكم الشروط التي يضعها الواقف /**

يجب العمل بشرط الواقف .

الشرط الأول / أن يكون شرط الواقف عند إنشاء الوقف .

الشرط الثاني / عدم مخالفة مقصود الشارع .

الشرط الثالث / أن لا يتضمن شرط الواقف مخالفة للأنظمة النافذة في المملكة العربية السعودية.
الشرط الرابع / عدم مخالفة مقتضى عقد الوقف.

الوصية	
الأمر بالتصرف بعد الموت أو التبرع بالمال .	تعريفها
<p>الموصى / وهو الشخص المتبرع بعد وفاته ويشترط لصحة وصيته شرطان :</p> <p>١- التكليف ؛ أي أن يكون بالغاً عاقلاً وأما المحجور عليه لحظ غيره كالمديون فلا تصح منه وصية ، لأنه لا ضرر عليه حيث أن الوصية في ثلث المال ولا تُنفذ إلا بعد سداد الديون .</p> <p>وتصح من المحجور عليه لسفه ، لأنها منفعة له في آخرته بدون ضرر يلحقه .</p> <p>٢- الرضى والإختيار، فلا تصح وصية هازل ولا مكروه ولا مخطئ، وأما وصية المريض فهي مثل وصية الصحيح سواءً كان مرض الموت أو غيره فتصح وصيته في ثلث ماله ومادونه إذا كانت لغير وارث</p> <p>الموصى به / وهي محل الوصية سواءً كانت عيناً أو منفعة .</p> <p>ويشترط :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 في الموصى به إشماله على منفعة وأن تكون المنفعة مباحة . 2 وتصح الوصية بمادعجز عن تسليمه كحمل في بطن أمه وتصح الوصية بالمعدوم . 3 وتصح الوصية بمجهول كالسيارة والثوب وبيت وشاة لأنها إذا صحت بالمعدوم فالمجهول أولى. <p>الصيغة / تنعقد الوصية بكل لفظ يدل عليها . وتثبت بالكتابة ويفضل أن يشهد على الوصية .</p> <p>الموصى له / هو الشخص أو الجهة التي تنتفع بالوصية ويشترط في الموصى له :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 ألا يكون جهة معصية ؛ كالوصية لإقامة القباب على القبور أو النياحة على الموتى . 2 أن يكون الموصى له يصح تملكه . 3 أن يكون الموصى له معيناً . 4 قبوله للوصية إذا كانت لمعين يمكن القبول منه 	أركانها

وأما الموصى إليه : وهو الشخص الذي يلزمه تنفيذ الوصية لا يعتبر ركناً في الوصية فتصح الوصية ولو لم يعين الموصى إليه ويقوم الورثة بتنفيذ الوصية .

ويشترط : 1 التكليف . 2 الإسلام . 3 العدالة .

اللقاء الثاني عشر الحقوق العينية الأصلية إلى ص ٧٩

الإرث	
تعريفه	حق قابل للتجزؤ يثبت لمستحق بعد موت من كان له قرابة بينهما ونحوها كالزوجية والولاء .
أركان الإرث	١- المورث : هو من انتقلت التركة منه و هو الميت . ٢- الوارث : هو من انتقلت التركة إليه . ٣- الموروث : هي التركة .
شروط الإرث	١- موت المورث حقيقة أو حكماً ، كالمفقود . ٢- حياة الوارث بعده ولو لحظة ، حقيقة أو حكماً ، كالحمل . ٣- العلم بالسبب المقتضي للإرث .
أسباب الإرث	١- الرّحم ، أي : القرابة . والقرابة ثلاثة أصناف : الأول : الأصول : من لهم ولادة على الشخص كالأب والأب وإن علوا . الثاني : الفروع : من للشخص عليهم ولادة كالأولاد وأولادهم وإن نزلوا . الثالث : الحواشي : فروع الأصول كالإخوة والأعمام وأبنائهم وإن نزلوا . ٢- النكاح . ٣- ولاء العتق .
موانع الإرث	١- الرق . ٢- القتل ، بأن يقتل الوارث مورثه بغير حق . ٣- اختلاف الدين .
أنواع الإرث	١- الإرث بالفرض ، والفروض المقدره في كتاب الله عزوجل ستة : ١- النصف . ٢- الربع . ٣- الثلثين . ٤- الثلث . ٥- السدس . ٦- الثمن . ٢- التعصيب : هو الإرث بغير تقدير . ٣- الإرث بالرحم : يرثون بشرطين : ١- عدم وجود العصبه . ٢- عدم وجود أصحاب الفروض غير الزوجين .
الاحياء	
تعريفه	احياء الأرض المنفكة عن الاختصاصات وملك معصوم .
حكم الاحياء	الجواز والإباحة ، ودليله قوله ﷺ : (من أحياء أرضاً ميتةً فهي له .
ضوابط الاحياء وما يحصل به الاحياء	١- ضوابط الاحياء : ١- عدم تعلق الأرض المراد احيائها بملك معصوم ، لقوله ﷺ (من أخذ من الأرض شيئاً بغير حقه خسفَ به يوم القيامة إلى سبع أرضين) . ٢- أن تكون الأرض المحياة بعيدة عن العمران . ٣- أن لا تكون الأرض المحياة من اختصاص البلد . لقوله ﷺ (من أحيأ مواتاً من الأرض في غير حق مسلم فهو له ، وليس لعرق ظالم حق) . ٤- مراعاة الزمن المحدد في الاحياء ، حيث صدر أمر بعدم قبول بعد تاريخ ١٣٨٧/١١/٩ هـ . ٢- ما يحصل به الاحياء : إحياء الأراضي الموات يكون باستصلاحها للزراعة أو غيره بحسب عُرْف الناس وعاداتهم .

الإقطاع	
تعريفه	جعل بعض الأراضي الموات مختصة ببعض الأشخاص
أنواع الإقطاع	<p>١- إقطاع تملك : يقصد به تملك الشخص أرضاً ، أو عيناً ، أو معدناً .</p> <p>٢- إقطاع استغلال : بأن يُقَطع الإمام من يرى في إقطاعه مصلحة لمدة معلومة .</p> <p>٣- إقطاع إرفاق : كأن يُقَطع الإمام الباعة الجلوس في الطرق الواسعة .</p>
حكم الإقطاع	<p>جائز : بضوابط ثلاثة :</p> <p>١- أن يكون المقطع هو الدولة .</p> <p>٢- أن يكون الإقطاع بالقدر الذي يقدر على إحيائه .</p> <p>٣- أن لا يكون الإقطاع في شيء تتعلق به مصالح الناس ، كالمح و النهر والطرق العامة .</p> <p>دليل جوازه :</p> <p>١- عن وائل رضي الله عنه أن النبي ﷺ أقطع أرضاً بحضر موت .</p> <p>٢- أن النبي ﷺ أقطع الزبير أرضاً من أموال بني النضير .</p>
إفادة الإقطاع التملك	<p>اتفق أهل العلم أن الملك لا يثبت بمجرد الإقطاع الذي أشتراط فيه ولي الأمر الأحياء ، فمن أقطع ولي الأمر وأشتراط عليه أن يحي ما أقطع ، فلا يثبت الملك بمجرد الإقطاع ، بل هو معلق بحصول الأحياء الشرعي ، دليله قوله ﷺ (المسلمون على شروطهم) .</p> <p>❗ واختلف الفقهاء في الإقطاع المطلق (غير المشتراط فيه الأحياء) هل يثبت به الملك ؟ أم يشترط للملك تحقق الأحياء على قولين .</p> <p>ويفرق النظام في السعودية بين نوعين من الإقطاع :</p> <p>١- الإقطاع السكني . هذا يفيد التملك بمجرد الإقطاع ، دون نظر إلى حصول الأحياء من المقطع ، في أن عمل الحكومة قديماً وحديثاً في اعتبار الإقطاع مفيداً للتملك ، وأنها تصدر وثائق الإقطاع .</p> <p>٢- الإقطاع الزراعي . فلا يثبت الملك بمجرد الإقطاع ، بل لابد من ثبوت الأحياء . وقد قرر ذلك في :</p> <p>١- يكون لمن صدر لصالحه قرار التوزيع حق اختصاص في الأرض محل القرار .</p> <p>٢- يجب على من صدر لصالحه القرار استثمار الأراضي خلال المدة المحددة فيه .</p> <p>❗ وبينت المادة (٩) متى يحصل التملك وبم يثبت رسمياً حيث جاء فيها (إذا قام من صدر لصالحه قرار التوزيع باستثمار الأراضي وانتهت المدة المحددة للاستثمار ، تملك الأرض الموزعة لمن صدر لصالحه قرار التوزيع ، وذلك بقرار من وزير الزراعة ، على أن هذا القرار لا يعتبر نافذاً إلا بعد أن تتم المصادقة عليه من جلاله الملك أو من يفوضه) .</p>

الشفعة	
	<p>تعريفها</p> <p>حق تملك المبيع من مشتريه بعوض مالي . أو استحقاق الشريك انتزاع حصة شريكه ممن انتقلت إليه بعوض مالي بتمنه الذي استقر عليه العقد .</p>
	<p>أسباب استحقاق الشفعة</p> <p>١- الشراكة في العقار الذي يمكن قسمته ، هذا تثبت فيه الشفعة بإجماع الفقهاء للشريك . ٢- المال المنقول . اتفقت المذاهب الفقهية الأربعة في المعتمد عندهم على ألا شفعة في المال المنقول .</p>
	<p>الشفعة في العلو و السفل</p> <p>اختلف الفقهاء على قولين : ١- ثبوت الشفعة في (السفل و العلو) . ٢- أنه لا تثبت الشفعة في (السفل و العلو) .</p>
	<p>الشفعة في الحكر</p> <p>إذا بيعت الأنقاض من بناء أو أشجار يشترك فيه أكثر من مستحكر ، فهل تثبت الشفعة للشريك الذي لم يبع ، فيكون أحق بالشراء من الأجنبي ؟ في المسألة قولان : ١- لا تجري الشفعة في ذلك . ٢- ثبوت الشفعة عند بيع الأنقاض للشريك الذي لم يبع .</p>
	<p>الشفعة في الشقق و الطوابق</p> <p>ثبوت الشفعة فيها ظاهر من ناحيتين : ١- الشراكة في الأرض و بالتالي الشفعة فيها ثابتة بالاتفاق . ٢- الشفعة في الشقق والطبقات المفزة فيمكن القول بثبوت الشفعة فيها بالنظر إلى وجود مرافق مشتركة بين الوحدات السكنية مثل : السلم .</p>
وضع اليد و الحيابة	
	<p>تعريفها</p> <p>وضع اليد على الشيء . ووضع اليد هو القبض .</p>
	<p>مايشترط لصحة الحيابة</p> <p>يشترط في ملكية الحيابة كون الشيء موضع الحيابة غير ممنوع شرعاً ونظاماً .</p>
	<p>حيابة الأراضي للأموال العامة</p> <p>المنظم الزم من تكون تحت يده الحيابة أن يسمح للناس بالرعي فيه .</p>
	<p>المختص بنظر الدعوى الدعاوى في الحيابة</p> <p>المحاكم العامة</p>

أسئلة المراجعة الشاملة للمقرر التي كانت في آخر اللقاء الثاني عشر

س١: ماهي الحقوق العينية الأصلية ؟

- ١- حق الملكية .. وهو من أعم الحقوق وتعطي صاحبها ثلاث فروقات الاستعمال والاستغلال والتصرف.
- ٢- حق الارتفاق .
- ٣- حق الانتفاع .
- ٤- حق الحكر .

س٢: إذا غاب حق التصرف فأمامنا حق ؟ حق الانتفاع .

س٣: إذا غاب حق الاستغلال والتصرف يبقى ؟ حق الانتفاع .

س٤: حق الحكر وهو يعطي صاحبة ثلاث فروقات لكنه في الغالب يرد على ؟
الأراضي الوقفية ويشبه الاجارة ولكنه مدة مؤبدة والاجارة مدة مؤقتة.

س٥: حق الارتفاق يرد على ؟ العقارات

س٦: حق الانتفاع يرد على ؟ العقارات والمنقول

س٧: حق الملكية يرد على ؟ المنقول

س٨: حكم البيع ؟ عقد مباح شرعاً وهو عقد لازم لكن مرحلة اللزوم لا تكون الا بعد تفرقة الباعين .

س٩: الحقوق العينية الأصلية غير مستنده لغيرها وهذا يخرج ؟ الحقوق العينية التبعية مثل الرهن .

س١٠: خصائص الملكية حق؟ جامع .

لماذا ؟ لأنه يعطي صاحبه جميع الصفات وجميع السلطات ومانع بحيث أن المالك وحده يستأثر بالملكية ولا يدخل فيها غيره وأنه حق (جامع - دائم - مانع)

س١١: ماهي أقسام الملكية ؟ عامة و خاصة

س١٢: تنقسم باعتبار طبيعة الملك إلى ؟ شائعة و مفرزه

س١٣: العامة هي التي يكون فيها المالك ؟ عامة الناس .

س١٤: من هو المسؤول عن الملكية العامة ؟ الدولة .

س١٥: الذي في باطن الأرض يكون ملك لمن ؟ لدولة .

س١٦: الخليجي الذي يملك أرض لابد أن يقوم ببنائها خلال ؟ أربع سنوات .

(وهذا مثال على تحديد الملكية بزمن معين)

س١٧: أقسام الملكية بحسب طبيعة الملك ؟ شائعة ومفرزه

س١٨: الشائعة هي ؟ تعدد الملاك دون أن تكون هذه الملكية مقسمة بينهم تقسيماً واضحاً .

س١٩: حق الانتفاع يكون فيه أحد السلطات غير متوفرة فيه وهو ؟ سلطة التصرف .

س٢٠: حق الانتفاع وحق الارتفاق إذا كانت في مدينة مكة والمدينة تكون لمن ؟ للسعوديين فقط إلا عن طريق الميراث .

س٢١: حق الإنتفاع ← الأشخاص .

س٢٢: حق الارتفاق ← ثابت للشخص أو العقار .

س٢٣: أسباب حق الارتفاق ؟ اما ان تكون بالشركة أو المعاوضة أو التبرع أو الاشتراط أو الإرث أو التقادم أو الوصية أو الجوار .

س٢٤: أمثلة على حقوق الارتفاق في الأصل الحاضر ؟ الحدائق والشواطئ العامة .

س٢٥: المواقف العامة أنواع هي ؟

١- مواقف عامة والأحقق فيها لمن سبق .

٢- مواقف مخصص لمكان ما كالمولات تكون لمن أراد أن يستفيد من هذه الأماكن مثل المولات .

٣- المواقف التي تكون أمام بيوت الناس والأحقق فيها أهل هذه البيوت .

س٢٦: حق الارتفاق في وسائل المواصلات العامة ؟

الطائرات تحجز فيها المقاعد وتخصص .

الباصات لا يكون فيها تخصيص مقاعد .

مقاعد الدراسة دائما ترجع إلى العرف .

س٢٧: حق الحكر يطلق عليه بعض المسميات مثل ؟ الصبرة والارق

س٢٨: حق الحكر يجب أن يكون ؟ للمصلحة أو للضرورة .

س٢٩: أقسام الحكر ؟ محدودة بمدة معينة و لا محدودة بمدة معينة .

س٣٠: بيع المحتكر ؟ يجوز ولا يستطيع بيع الأرض ولكن يستطيع أن يبيع الأنقاض.

س٣١: هناك قيود تكون على المتقاعدين ؟

إما أن تكون لمنفعة لمدة معينة وهذا الشرط جائز .

وإما أن تكون قيود واردة على سلطات الحق العيني وهنا الشرط غير صحيح والعقد صحيحاً

س٣٢: يحق للجار الاعتراض على ؟ الضرر الغير مألوف ولا يحق له الاعتراض على الضرر المألوف .

تم بحمد الله وتوفيقه اللهم اجعل هذا العمل خالصاً لوجهه الكريم ووفق اللهم كل من ساهم في هذا الملف ، واجعله صدقة جارية لجميع المسلمين و المسلمات الأحياء منهم والأموات .. اللهم آمين