

الإجابة النموذجية لمقياس الحقوق العينية الأصلية

أجب عن الأسئلة التالية :

السؤال الأول : ميز بين مايلي:(8نقاط)

الملكية الشائعة و الملكية الفردية :

- 1_ ينقرر حق الملكية لأكثر من شخص في الملكية الشائعة : بحيث لا يختص كل شريك بجزء مفرز ، خلافا للملكية الفردية العادية التي تثبت لمالك واحد، وعلى هذا الأساس تعتبر الملكية الشائعة وضعا استثنائيا، مآله غالبا إلى الملكية العادية، إما بقسمة المال الشائع، أو بأي سبب آخر وبالتالي يزول الشيوع.
2. لا يجوز للمالك على الشيوع الانتفاع بالمال المشاع إلا في حدود القانون وفي حدود حصته، بما لا يضر بالشركاء الآخرين، لأن كل شريك على الشيوع يملك حصة شائعة يرمز لها بنسبة حسابية بقدر نصيبه من المال الشائع، و تكون إدارة هذا الأخير من اختصاص جميع الشركاء وهذا عكس الملكية العادية التي يستأثر المالك بجميع منافع ومزايا الشيء المملوك كله.
3. يكون محل الحق محددًا تحديداً معنوياً في الملكية الشائعة : لأن الحق مملوك لأكثر من شخص، دون تحديد نصيب كل منهم ماديا، وهذا خلافا للملكية العادية، بحيث يكون الحق العيني المملوك محددًا ماديا

المهياة المكانية والمهياة الزمانية

أ. المهياة المكانية :وهي التي تقوم على أساس انتفاع كل من الشركاء على الشيوع بمنفعة جزء مفرز من المال الشائع يتناسب وحصته في المال الشائع، وفي المقابل يتنازل لباقي الشركاء عن الانتفاع بباقي أجزاء المال الشائع لمدة معينة، سواء كان ذلك انطلاقا من اتفاق الشركاء أو بحكم قضائي، وعليه فإن القسمة لا تجوز إلا في الأموال القابلة للقسمة وهذا ما نصت عليه المادة 733 ف 01.

ولا يمكن أن تزيد مدة الاتفاق على القسمة المهياة على 5 سنوات وهذا ما نصت عليه المادة 722 والمادة 2/732 و 2/733، أما في حالة عدم الاتفاق على المدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد كانت مدتها لسنة واحدة فقط، وتتجدد سنة بسنة، إذا لم يعلن أحد الشركاء الآخرين رغبته في عدم التجديد قبل انتهاء السنة الجارية بثلاث أشهر.

أما إذا دامت قسمة المهياة خمسة عشر سنة فإنها تتحول إلى قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك.

أما المهياة الزمانية تعني اتفاق الشركاء على الشيوع في التناوب على الانتفاع بجميع المال المشاع تعاقبا وهذا ما نصت عليه المادة 734 لكل منهم مدة زمنية تتناسب مع حصته في المال الشائع، وبالتالي فإن الشريك الذي له نوبة الانتفاع زمانيا يعامل معاملة المستأجر والشركاء الآخرين يأخذون مركز المؤجر، ويجب تعيين مدة المهياة الزمانية وهي لا تبطل بموت أحد الشركاء.

وما يميز المهياة الزمانية عن المكانية أن الزمانية لم يحدد لها المشرع مدة معينة لا يمكن تجاوزها وهذا عكس المكانية، وهذا راجع لأن المهياة الزمانية تبقى المال الشائع على حالته دون إفراز لأنها تقوم على قسمة زمن الانتفاع ، وبالتالي فهي لا تهيئ لقسمة نهائية ما يعني أنها لا تتحول إلى قسمة نهائية مهما طالمت مدتها، وهذا عكس المهياة المكانية

السؤال الثاني: أجب بنعم أو لا مع التعليل (10 نقاط):

تعتبر ملكية العلو على الارض مطلقة (لا)

1_ ملكية العلو ليست مطلقة و إنما هي مقيدة بقيدين يتمثل الأول في عدم التعسف في استعمال الحق و الثاني احترام القيود المتعلقة بالارتفاقات العامة و الخاصة

2_ يجب على كل شريك في الشيوخ القيام بأعمال الحفظ الضرورية بعد أخذ رأي باقي الشركاء و موافقتهم

أعمال الحفظ الضرورية تتميز بطابع الاستعجال لهذا يمكن لشريك على الشيوخ القيام بها دون أخذ رأي الشركاء أو حتى دون موافقتهم، و بعد ذلك يستطيع الرجوع بنفقاتها على كامل الشركاء

3_ يسري قرار أغلبية شركاء الملكية الشائعة على الباقي إذا تعلق بأعمال الإدارة غير المعتادة

يتطلب المشرع نسبة 4/3 من أنصبة الملاك على الشيوخ لاتخاذ هذا القرار و يبقى للأقلية الحق في الاعتراض على قرار الأغلبية عن طريق التظلم بالرجوع للمحكمة المختصة خلال مدة شهرين من الإعلان أي تبليغ قرار الأغلبية، و للمحكمة المختصة سلطة إلغاء القرار أو تصديق عليه، ولها أن تقرر في هذه الحالة التدابير اللازمة لمنح ضمانات للأقلية، فلها أن تأمر بإعطاء المخالف من الشركاء كفاله تضمن له الوفاء بما قد يستحق من التعويضات وفقا للمادة 717

4_ يجب الإتفاق على مدة المهياة المكانية و إلا عدت باطلة

إلا لم يتفق على مدة المهياة المكانية فهي لمدة سنة و تتجدد ، و الشريك الذي لا يريد التجديد يجب عليه الاعتراض خلال الثلاث الأشهر المتبقية من السنة الجارية

في كل الأحوال يمكن لشركاء قسمة المال الشائع قسمة إتفاقية

5_ إذا كان بين الشركاء قاصر فإنه لا يمكن قسمة المال الشائع قسمة إتفاقية لأنه في هذه الحالة يكون بإشراف القضاء أخذ إذن مسبق بذلك

6_ تتم قسمة التصفية من خلال قسمة المال الشائع الى حصص كل حسب نصيبه

قسمة التصفية تكون في حال تعذر قسمة المال الشائع عينا إلى حصص من خلال بيع العقار بالمزاد العلني وفقا لإجراءات القانونية المنصوص عليها في قانون ا.م.ا .

7_ يضمن متقاسمي العقار فيما بينهم التعرض و الاستحقاق ايا كان سببه

يضمن متقاسمي العقار فيما بينهم إلا التعرض و الاستحقاق الذي يكون سببه سابقا على القسمة

8_ يحق لكل مالك من ملاك العقار المبنى المشترك استعمال الاجزاء المشتركة و الانتفاع بها بكل حرية

يحق لكل مالك من ملاك العقار المبنى المشترك استعمال الاجزاء المشتركة و الانتفاع بها بكل حرية لكن بشرط عدم استعمالها في غير ما أعدت له، أو بسبب ضرر لباقي الشركاء في البناية

9_ يعتبر الحائط الفاصل بين ملكيتين مبنيتين مشتركا

أقام المشرع طبقا لنص المادة 707 قرينة بسيطة مفادها أن الحائط المشترك الفاصل بين بنائين يعد مملوكا ملكية مشتركة وقت إنشائه ما لم يعم الدليل على خلاف ذلك، وبالتالي على من يدعي ملكية الحائط المشترك أن يثبت أن الحائط الفاصل مقام كله في أرضه وأنه أقامه على نفقاته، أو أنه يملك هذا الحائط عن طريق التقادم المكسب المادة 827.

10_ يجوز التصرف في الاجزاء المشتركة في العقارات المبنية

لا يجوز التصرف في الاجزاء المشتركة في العقارات المبنية بصفة منفصلة عن الاجزاء الخاصة

ملاحظة: نقطتان للمنهجية على الإجابة