

# صور خاصة من الشيوع

مدرس المادة

الاستاذ الدكتور سعد ربيع عبد الجبار  
المرحلة الرابعة

المصدر

الحقوق العينية الاصلية و التبعية للدكتور  
محمد طه البشير و الدكتور غني حسون  
طه

مصدر مساعد

الحقوق العينية للدكتور صلاح الدين الناهي

## ○ الشيوخ الاجباري

- و هو المال الشائع الذي لا يكون فيه للشركاء الحق في ازالة الشيوخ, ينقسم الى قسمين : شيوخ اجباري اصلي كمدافن الاسرة و هذا النوع لم ينظمه المشرع العراقي, و الثاني شيوخ اجباري تبعي و يمثل الاكثر اهمية من الناحية العملية و يتحقق بالنسبة للاشياء الشائعة التي تخصص لخدمة عقارات او اجزاء من عقار واحد مملوكة للشركاء ملية مفرزة و نظم المشرع هذا النوع في حالتي الحائط المشترك و الطريق الخاص المشترك

○ الحائط الفاصل المشترك : هو الحائط الذي يفصل بين بنائين منذ انشائه, و يلتزم المتشاركون في ملكيته و مصاريف ترميمه و لا يكون لاحدهما هدمه و اعادة بنائه الا اذا كانت هناك مصلحة ضرورية في ذلك و يتحمل صاحب المصلحة تكلفة هدمه و بنائه مع بقائه مشتركا , و اذا رغب بالتعليق للسبب ذاته تكون التعليق لمن قام بذلك و للشريك الاخر ان يطلب المشاركة اذا دفع نصيبه من التكلفة.

○ الطريق الخاص المشترك و هو الطريق الذي يقتصر استعماله على اشخاص محددين بسبب اطلالة عقارتهم عليه, و يتحملون تكلفة ترميمه بحسب استعمال كل شريك لذلك الطريق

# اسباب كسب الملكية

- نظم المشرع العراقي اسباب كسب الملكية ببيان الاستيلاء و الالتصاق و الشفعة و الحيازة , و تكسب الملكية ايضا بسبب الوفاة (ميراث و وصية) و بين الاحياء بالعقد, و سنتناول الاسباب الثلاثة الاولى فقط و ما تلاها فسبقت دراستها في مراحل سابقة
- 1-الاستيلاء: هو وضع الشخص يده على شئ غير مملوك لاحد بنية تملكه, على ان لا يكون ذلك الشئ اثار لانها تعد املاكا عامة , و يمكن ان يكون وضع اليد عن طريق صيد حيوان لا مالك له و ان وحشية ذلك الحيوان قرينة غير قطعية على انه غير مملوك لاحد و يصح عكس ذلك اذا كان الحيوان مستانسا

- 2- الالتصاق هو ان يتصل شيئان اتصالا لا يمكن الفصل بينهما الا بضرر, و بذلك يكون لمالك احد الشئيين ان يملك الشئ الآخر , و ينقسم الالتصاق الى بالعقار بفعل الطبيعة و يتحقق ذلك في طمي النهر و حوض النهر و الأرض التي تنكشف عنها المياه, و جوهر ذلك ان لمالك العقار تملك ما اضيف على عقاره بصورة عمودية بدون مقابل و يكون بمقابل (اذا شاءت الدولة) اذا كان الالتصاق بصورة افقية, او يكون الالتصاق بالعقار بفعل الانسان و ذلك عندما يقوم صاحب ارض ببناء مشات او غراس مملوكة لغيره فالحكم هو ان يملك تلك المواد اذا كان ازالتها يؤي اضرارا بالارض على ان يدفع قيمتها و تعويضه لصاحبها عما لحقه من ضرر

- او يقوم صاحب تلك المواد بالبناء على ارض الغير و الحكم هنا اساسه التفرقة بين حسن و سوء نية الباني فاذا حسنت نيته ينظر الى قيمة الارض و قيمة البناء و يكون التملك لأكبرهما قيمة, و قد يكون البناء او الغراس من لدن شخص لا يملك الارض و لا البناء و الحكم هنا ان يملك صاحب الارض تلك المواد بقيمتها مستحقة القلع اذا كان الباني او الغارس حسن النية و تتبع قاعدة الاقل قيمة يتبع الاكثر اذا كان الباني او الغارس سئ النية.

- 2- الشفعة هي تملك الشريك للحصة الشائعة في الدار السكنية او الشقة السكنية المباعه و ذلك جبرا من مشتريها بما قام على الاخير من ثمن و مصروفات, و لهذا هو حق للشريك استثناء من اصل حرية التعاقد و هو حق غير قابل للتجزية و غير قابل للارث و لا يجوز التصرف فيه.
- اجراءات حق شفعة
- لا بد للشفيع ان يعلن رغبته في الاخذ بالشفعة للبائع و المشتري او لدائرة التسجيل العقاري خلا 15 يوم من تاريخ انذاره بالبيع , و ان يرفع الدعوى على طرفي عقد البيع خلال 30 يوم من تاريخ اعلانه الرغبة, و اخيرا يودع نصف الثمن الحقيقي للعار في صندوق المحكمة, و بذلك يكون الشفيع مالكا للمشفوع من تاريخ عقد البيع و كانما المشتري لم يملك ذلك العقار يوما.

#### ○ 4- الحيازة

هي وضع مادي به يسيطر الشخص بنفسه او بالواسطة سيطرة فعلية على شئ يجوز التعامل فيه او يستعمل حقا من الحقوق, و يكون في الحيازة عنصرين مادي اي وضع اليد و السيطرة الفعلية و معنوي و هو نية تملك الشئ الذي وضعت اليد عليه.

#### عيوب الحيازة

يشترط ان لا يشوبها عيب من عيوبها الا وهي الاكراه, الخفاء, و عيب اللبس و الغموض.

## ● اثر الحيازة

اذا تحققت الحيازة بالصورة المبينة انفا كانت سببا في تملك المنقول مباشرة اذا اقترنت بسبب صحيح و حسن نية , و سببا في تملك المنقول اذا لم تكن حيازته بسبب صحيح على ان تستمر الحيازة لمدة تقادم قدرها 30 سنة دون وقف و لا انقطاع, و سببا في تملك العقار اذا اقترنت بسبب صحيح و حسن نية و ان تستمر الحيازة لمدة تقادم قدرها 5 سنوات دون وقف انقطاع , و سبب في تملك العقار اذا لم يتحقق السبب الصحيح و حسن النية شرط ان تستمر الحيازة لمدة تقام قدرها 15 سنة دون وقف او انقطاع.