



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الموصل / كلية الحقوق

النظام القانوني للمحدثات في المال الشائع

دراسة مقارنة

محمد شاكر محمود محمد

اطروحة دكتوراه
فلسفة في القانون الخاص

إشراف الدكتورة

يسرى وليد ابراهيم

استاذ القانون المدني

المستخلص

إن المحدثات التي يقيمها الشريك في المال الشائع تنحصر بأحد هذه الصور (البناء والمنشآت والغراس) ، ولكي ينطبق على هذه الصور وصف المحدثات ، يجب أن تتصل بالعقار اتصال قرار بحيث تندمج معه ويتعذر فصلها أو نزعها بدون أن يلحق بالمال الشائع أي ضرر، كذلك يجب أن تتوفر فيها عناصر الجودة والحدثة أي تشكل إضافة جديدة إلى المال الشائع، والمحدثات التي يقيمها الشريك في المال الشائع قد تكون بموافقة الشركاء أي بعد الحصول على أذنهم الصريح أو الضمني، أو قد يقوم الشريك بإجرائها بدون إذن الشركاء، وإذا قام الشريك بإقامة المحدثات بأذن الشركاء قد تكون المحدثات لصالحه أو لصالح جميع الشركاء في المال الشائع ، كذلك يتم الاتفاق على مصير المحدثات بين الشريك الذي أقامها والشركاء الآخرين ، أو قد لا يحصل الاتفاق على مصيرها وعندئذ يتم الرجوع إلى القواعد العامة في الالتصاق لمعالجة مصيرها، وإذا قام الشريك منفردا بإقامة المحدثات متجاهلا الشركاء أي بدون الحصول على إذنهم، فهنا يعد متجاوزا على حقوق الشركاء الآخرين وتصرفه هذا يعد تعديا ومثارا للمسؤولية، لأن هذه الأعمال بطبيعتها خطيرة ويجب استحصال إذن الشركاء قبل القيام بها لأهميتها هذا من جانب، كذلك لتعلق حقوق جميع الشركاء بها لكون المال الشائع واحدا أي المحل واحد ويتعدد الشركاء، وكل شريك في المال الشائع يملك الكل ويملك الجزء، ولاتوجد حصة مفرزة قبل إجراء قسمة المال الشائع وإنما حصة معنوية يرمز إليها بنسبة حسابية من الاسهم من جانب آخر، كذلك الشريك الباني أو الغارس لا يمكنه الانتفاع بحصته دون التجاوز على حصص الآخرين وذلك بحكم الترابط المصيري بين حقوق الشركاء، وتصرفه هذا يعد تجاوزا وإعتداءً على حقوق الشركاء الآخرين معه، وإذا استحوذ على قدر يوازي حصته أو على المال الشائع برمته يوجب عليه أجر المثل مقابل حق الانتفاع

باعتباره ريع مستحق في ذمة الحائز سيء النية. ، لأن حصة كل شريك أمانة في يد الآخر وإذا أتلّفها بتعديه ضمن ذلك التلف أو الهلاك، والمحدثات التي أقامها بصرف النظر عن نطاقها، إذا كان المال الشائع قابل للقسمة يتعين على الشركاء عدم المطالبة بإزالتها وإنما الانتظار لما ستؤول إليه نتيجة القسمة ، فإذا وقعت في نصيبه فإنه يملكها على اعتبار أنه مالكا لها منذ البدء عملا بالأثر الرجعي للقسمة، وإذا وقعت في نصيب غيره فلهذا الأخير أن يكلفه بإزالة مآقامه من محدثات، وإذا كان المال الشائع غير قابل للقسمة هنا إذ لم يطلب الشركاء إزالتها أو إذا كانت عملية قلعها وإزالتها تلحق بالمال الشائع ضررا بإمكانهم تملكها بقيمتها مستحقة القلع، وذلك لأن الشريك الذي يقيم المحدثات بدون إذن الشركاء يعامل معاملة الباني أو الغارس بسوء نية .

Abstract

no separate share before the division of the common property is made, but rather an intangible share symbolized by an arithmetic percentage of the shares on the other hand. Likewise, the building or planting partner cannot benefit from his share without exceeding the shares of others, by virtue of interdependence. Al-Musiri between the rights of the partners, and his behavior is considered a transgression and an assault on the rights of the other partners with him, and if he takes possession of an amount equivalent to his share or the entire common property, he is obliged to pay the same amount in exchange for the right of use, considering it a rent due from the possessor in bad faith. Because the share of each partner is a trust in the hands of the other, and if he destroys it through his transgression, he is liable for that damage or loss, and the deeds that he established regardless of their scope. If the common property is divisible, the partners must not demand its removal, but rather wait for what will happen to him as a result of the division. If the time comes for his share He owns it on the grounds that he has owned it from the beginning in accordance with the retroactive effect of the division, and if it falls into the share of someone else, the latter has the right to assign him to remove the new property he has established, and if the common property is not divisible here if the partners did not request its removal or if the process of uprooting and removing it is attached to the common property. This is because the partner who establishes the newly created property without the permission of the partners is treated as a builder or planter in bad faith.

Abstract

The scope of the new developments that the partner establishes in the common property is limited to one of these forms (building, facilities, and plantings). In order for these forms to apply to the description of the modern property, they must be firmly connected to the property such that they merge with it and it is impossible to separate or remove them without causing any damage to the common property. Likewise, they must contain the elements of novelty and modernity, that is, it constitutes a new addition to the common property, and the innovations that a partner establishes in the common property may be with the approval of the partners, that is, after obtaining their explicit or implicit permission, or the partner may conduct them without the permission of the partners, and if the partner establishes the innovations with the permission of the partners The newly created items may be in his favor or for the benefit of all partners in the common property. Likewise, an agreement is made on the fate of the newly created items between the partner who established them and the other partners, or there may not be an agreement on their fate, and then the general rules of adhesion are referred to to deal with their fate, and if the partner alone establishes the newly created items, ignoring the partners. That is, without obtaining their permission, here he is considered to be violating the rights of the other partners, and his behavior is considered a violation and raises responsibility, because these actions are inherently dangerous and the permission of the partners must be obtained before doing them due to their importance, on the one hand, and also because the rights of all partners are attached to them due to the fact that the common property is one, i.e. the place is one. There are multiple partners, and each partner in the common property owns the whole and the part, and there is

THE LEGAL SYSTEM OF THE CONSTRUCTIVE ADDS-ON TO THE SHARED PROPERTY

(A Comparative Study)

A Dissertation submitted

By

Mohammed Shakir Mahmood Mohammed

To

The Council of the College of Rights

University of Mosul in the specialization of civil law

As Partial Fulfillment of The Requirements of The Doctoral Degree
(Ph.D) of Philosophy in Private Law

Supervised by

Dr. Yusra Waleed Ibrahim

Professor of Civil Law

2024 A. D.

1445 A. H.