وقد تقرر في الشرع والقانون، 1- طبيعة الارتفاقات الشرعية والقانونية هذه الارتفاقات لا تعتبر من حقوق الارتفاق من حيث طبيعتها القانونية بل هي قيود شرعية أو قانونية لصالح الاصل ألاضمان على البائع في هذه الحالة لأن الارتفاقات الشرعية 2- المطلات والمناور في النظام السعودي القاعدة في الفقه الإسلامي والقانون جواز فتح المناور ولو كانت على الحدود الفاصلة مع الجار ودون التقيد بمسافة معينة لأنه لا ضرر للجار يلحق من فتحها. فلكل مالك أن يبني على حافة حدود ملكه حائطاً أو يفتح في بنائه ما يشاء من النوافذ للنظر والتهوية والإضاءة (مطلات ومناور) بشرط عدم الحاق الضرر بالجار وقد قيد المنظم السعودي سلطات المالك بهذا الشأن ببعض القيود التي من شأنها حماية الجار ومنع الضرر عنه تطبيقا لقاعدة، استخدام الحق وصدرت بعض الاشتراطات والتعليمات الخاصة بهذا الخصوص. يراد بالمطلات النوافذ التي يمكن من خلالها النظر على ملك الجار والمشرع القانوني يقيد المالك في فتح هذه النوافذ بمراعاة مسافة معينة تفصلها عن حدود المالك، مطل مواجهة أو مطل جانبي منحرف. أما المناور فيراد بها النوافذ التي تسمح بتمرير الضوء والهواء فحسب، فتحها مرتفعاً عن قامة الإنسان العادية بحيث لا تتحول إلى مطل . والقاعدة في الفقه الاسلامي والقانوني جواز فتح المناور ولو كانت. بمسافة معينة لأنه لا ضرر هل يجوز للجار أن يطلب سد المناور في الفقه الإسلامي والقانوني؟ لأن حجب الضوء والهواء عن الجار يعد ضرراً خاصاً، يحدث بناء يسد به نوافذ جاره فيمنع عنه الضوء والهواء، ج ـ الحائط الفاصل غير المشترك الحائط الفاصل هو حائط خاص يقع في حدود ملك صاحبه، عام في الشرع والقانون وليس لأحد أن يتضرر من هذا التصرف كما لا يجوز للجار اجبار صاحب الحائط النزول عن جزء منه أو من الأرض القائم عليها، أن يكون الجار مستتراً بالحائط أو وضع جذوع سقفه عليه. ـ أن لا يكون للمالك حاجة من هدمه أو عذر قوي بتحويله إلى مكان. فمثل هذه الاحوال تعد قيوداً على ملكية صاحب الحائط. سيأتي الكلام فيه في صور الشيوع الاجباري. تعيين حدود الملكية في الانظمة السعودية : يقوم الملاك المتجاورين بأنفسهم أو من خلال الاستعانة بأهل الخبرة بتعيين الحدود فيما بينهم، مستندات أو صكوك كل طرف على الطبيعة، الملاك على تحديد الأملاك فيتم اللجوء إلى القضاء أو الجهة المختصة بتطبيق وثائق الملكية لتعيين حدود يتم تحديدها بواسطة قطع اسمنتية تبين مساحة كل قطعة وتثبت من خلال مخططات ورقية توضح بها أرقام القطع ومساحة كل قطعة والشوارع المحيطة بها، المخططات في حالة الاختلاف أو النزاع لتعيين حدود الملكية. مضار الجوار غير المألوفة . اختلف الفقه القانوني في تأصيل مضار الجوار غير المألوفة في اتجاهين: منهم من رد هذا المعيار إلى نظرية التعسف في استعمال الحق واعتبره معياراً لهذه النظرية يطبق على حق الملكية إلى جانب المعايير العامة في التعسف " قصد الإضرار بالغير وأن يكون هو القصد الوحيد للمالك في استعماله لملكه. عدم تناسب مصلحة المالك التي يرمي إلى تحقيقها مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها. ومنهم من يرى أن هذا المعيار مستقل عن نظرية التعسف في استعمال الحق بحسبان أن مسؤولية الجار تقوم الضرر الذي يلحق بهم ما دامت الأضرار التي تلحق بالجار غير مألوفة. وتقدير مضار الجوار بأنها مألوفة لا يسأل المالك عنها ومضار غير مألوفة يطلب من المالك إزالتها والتعويض وتطبيقاً لذلك ذهب القضاء الفرنسي إلى أن صاحب المسرح مسؤول عن الضجيج الليلي الذي يحدثه دخول المتفرجين إلى المسرح وانصرافهم منه. الأضرار غير المألوفة التي تسببه تساقط أوراق أشجاره فتسد مجاري المصارف أو فلاتر المسابح. بينما تعتبر روائح الأكل، مضار الجوار غير المألوفة في الفقه الإسلامي: وبخاصة الفقه الحنبلي، والضرر الذي يلحق بالجار نوعان: 2- وضرر غير مقصود كأن يكون للمالك غرض صحيح من استعمال الملك ويترتب عليه ضرر بالغير. بالنسبة للحالة الأخيرة الضرر غير المقصود، بئراً بالقرب من بئر جاره فاجتذب ماءه أو فتح نافذة في بنائه على ملك جاره فلا تستره، للدواب بجوار جدار جاره أو مرحاضاً أو بالوعة. أما إذا كان تصرف المالك في ملكه مألوفاً وترتب عليه ضرر غير فاحش بالغير فالمالك لا يضمن في هذه المطلب الثالث القيود الإرادية شرط المنع من التصرف في الملك هناك بعض القيود الارادية التي قد يضعها المالك فتحد من التصرف في الملك أو تمنع التصرف مثل شرط يراد بهذا الشرط عند إيراده في العقود منع المالك من التصرف فيما آل إليه من ملك بموجب العقد أو الوصية أو مشروعية شرط المنع من التصرف يختلف الفقه في الشرع والقانون حول صحة شرط المنع من التصرف، كذلك فإن الأصل القانوني في الملك من جهة أخرى يعطي المالك. لا يتصور المالك بدون هذه السلطات. على أن التشريعات العربية أقرت صحة شرط المنع من التصرف وقد برر المشرع هذه القيود على صحة التصرف كي لا يستخدم هذا الشرط لتحقيق أغراض تنافي مبادئ يشترط البائع على المشتري عدم التصرف في المبيع حتى تمام الوفاء بالثمن. أو يشترط البائع الذي استبقى لنفسه حق الانتفاع عدم التصرف في المبيع تجنباً للتعامل مع مالك رقبة لا يعرفه ـ أو يشترط الواهب على الموهوب له عدم التصرف في الموهوب حمايه له من طيشه وإلى أن يبلغ سناً معينة، أو ضماناً لاستمرار الموهوب له على الوفاء بالنفقة التي التزم بها نحو شخص ثالث، المشترط على ضمان حصوله

lakhasly.com © تم تلخيص النص بواسطة موقع لخصلي

على هذه النفقة، هذا وقد اختلف الفقه الإسلامي حول صحة شرط المنع من التصرف، وبالتالي ليس من حق الواهب اشتراط عدم التصرف فيها؛ كالعمري والرقبي " ويرى جمهور الفقهاء ومنهم المالكية والحنفية والشافعية والمتقدمين من الحنابلة أن الشرط غير صحيح ، عدم الصحة عندهم أن هذا الشرط يخالف مقتضى العقد ومقصوده وهو حرية المالك في التصرف بملكه. وذهب بعض فقهاء الحنابلة إلى القول أن الأصل في الشروط العقدية الجواز عملاً بالحديث: المسلمون على و يرون صحة هذا الشرط ما دام لا يتعارض مع الغاية المقصودة من العقد وهي الملك. من التصرف صحيح في الفقه الحنبلي إذا كان مؤقتاً لأنه بذلك لا يمنع المالك من التصرف بعد انتهاء المدة ولا الجزاء المترتب على مخالفة المالك لشرط المنع من التصرف إذا قام شرط المنع من التصرف صحيحاً، هذا ولا يقتصر المنع من التصرف على حق الملكية فحسب بل يمتد إلى جميع الحقوق العينية الأصلية والتبعية. بيد أن هذا الشرط لا يمنع من انتقال الملكية إلى الغير بمقتضى أحكام المواريث، للشرط وليس فسخ التصرف الأصلي الذي ورد به شرط المنع، التصرف هذا وقد أحسن المشرع الكويتي بإيراد نص قانوني يخول عدم الاحتجاج على الغير بهذا الشرط إلا إذا كان يعلم بالشرط وقت إبرام العقد الذي ترتب عليه كسب حقه أو كان باستطاعته أن يعلم، ورود الشرط في تصرف وارد على عقار تم شهره.

lakhasly.com © تم تلخيص النص بواسطة موقع لخصلي