

القضية 1: مارأيك فيما يلي مع التعليل وبماذا تنصح الاطراف؟\_ (معطيات كل سؤال مستقلة عن البقية)

1-يملك (أ) أرض زراعية رتب بها حق إنتفاع لـ (ب) لمدة خمس سنوات بموجب عقد رسمي مشهور بتاريخ 2018/02/19، توفي هذا الأخير بعدها بسنتين فطالب ورثته بحقهم في الإنتفاع بالأرض.

.....

.....

.....

.....

2-تقرر حق مرور لصالح (ب) بعد مدة قام (أ) بغلق الممر حتى يتمكن من توسعة المبنى، دفع (ب) أن لممر كان موجود منذ 1980

.....

.....

.....

3-يملك (أ) (ب) (ج) (د) قطعة ارض على الشيوخ بالتساوي مساحتها 10هكتارات يزرعونها أشجار مثمرة وبها غرفة تبريد. وقاموا بالتعاقد مع مصنع للعصائر لتمويله بمنتوج ارضه السنوي من القمح. مارأيك فيما يلي:

أ/ قيام (أ) بمفرده بدفع فاتورة الكهرباء الخاصة بغرفة التبريد وترميم سقفها واعتراض البقية لعدم علمهم وامتناعهم عن دفع التكاليف.

ب/ شراء (أ) هكتار من (ج) وقيامه بعدها بتجديد عقد بيع المحصول للمصنع، وغرس الهكتار الذي اشتراه من (ج) قمح فاعتراض البقية

.....

.....

.....

ج/قيام (أ) بعقد هبة 1هكتار المقامة عليه غرفة التبريد لـ(ص) ، اعتراض البقية بحجة ان غرفة التبريد مملوكة للجميع على الشيوخ لا يجوز له التبرع بها ودفع (ص) بأنه اشتراها مغرزة بناء على تقرير الخيرة المرفق بالعقد والذي يؤكد انها مشيدة فوق ارض (أ).

.....

.....

.....

القضية 2: ( معطيات كل سؤال مرقم مقتصرة على السؤال المعني بها فقط).

يملك (أ) (ب) (ج) (د) عمارة سكنية على الشيوع تتكون من 8 طوابق ، وكل شريك من الشركاء يملك 2 طوابق.  
1/ قام (أ) بمفرده بمايلي:

- تأجير كل العمارة الى شركة تجارية لمدة سنة وقبض الأجرة.

- اعادة ترميم العمارة لتحسين الانتفاع بها وتحويل العمارة الى فندق ودفع التكاليف من مبلغ الأجرة التي قبضها + مبلغ 100 مليون.

- تسديد الاقساط المتعلقة أو المضمونة برهن دفع الرسوم المستحقة للدولة.

طالب (أ) بقية الشركاء بدفع كل النفقات التي تحملها كل حسب نصيبه في العقار الشائع، و اعترض بقية الشركاء على كل الاعمال التي قام بها (أ) بحجة عدم علمهم بها ورفضهم لها وامتنعوا عن رد النفقات التي انفقها (أ). مارأيك؟ مع التعليل.

2/ هل يختلف الأمر اذا كان (أ) يملك 5 طوابق و بقية الشركاء يملك كل منهم طابقا واحدا؟

أو - هل يختلف الأمر اذا كان (أ) قد قام بتلك الأعمال بموافقة كل من (ج) و (د)؟

3/ هل يجوز للشركاء (ب) (ج) (د) بيع العمارة بحجة أن تكلفة الترميمات كبيرة جدا رغم اعتراض (أ)؟

4/ اذا قام (أ) ببيع الطابق الأول والثاني ل (ن) تمسك بقية الشركاء ببطان البيع لعدم اعلامهم به. مارأيك؟

5/ اذا باع (أ) الطابقين الأول والثاني والثالث ل (ن) وبعد القسمة وقع في نصيب (أ) الطابق 4 و 5 وتمسك (ن) بملكيته للطوابق 1 و 2 و 3 طبقا للعقد المبرم بينهما على أساس ان العقد شريعة المتعاقدين، ودفع بقية الشركاء ببطان بيع الشقق الثلاثة ل (ن) قبل القسمة. مارأيك؟

### العمل الشخصي رقم 3

أولاً: علي، محمد و خالد إخوة يملكون على الشيوع لقطعة أرض و منزل لاحظ علي أن سقف المنزل يحتاج إلى ترميم و الأرض إلى تحويط بالسياج فقام بذلك، وطالب كل من محمد و خالد بكل النفقات والتكاليف رفض كل منهما ذلك حيث تحجج علي بعدم مطالبته بذلك و خالد يبيعه لنصيبه وقدم عقد البيع المشهر. مارأيك في ذلك؟ مع التعليل.

- إذا افترضنا أن علي قام بتأجير جزء من المنزل يعادل حصته و إعترض كل من محمد و خالد. مارأيك في ذلك؟ مع التعليل

- إذا افترضنا أن علي أجر حصته الشائعة فقط و أجر محمد و خالد كل المال الشائع. مارأيك؟ مع التعليل.

إذا افترضنا في 2014/2/1 رهن علي نصيبه من القطعة الأرضية ل سامي بموجب رهن مقيد، وفي 2014/6/10 رهن كل الشركاء كل المنزل لصالح وليد، في 2015/4/19 قام الشركاء بقسمة المال الشائع، فإختص علي بالمنزل الذي يمثل أكثر من نصيبه و إختص محمد و خالد بالأرض، و قام وليد بقيد رهنه الجماعي على المنزل في 2015/5/1 عند شروع سامي في التنفيذ على المنزل تمسك وليد بأنه لا يحق ل سامي قيد رهنا للمنزل لأنه رهن الأرض وليس المنزل، تمسك محمد و خالد بأن لهما الأولوية في استفتاء دينهما من علي بناء على إمتياز المتقاسمين المقيد في 2014/6/10. مارأيك في ذلك؟ مع التعليل

ملاحظة:

- تسلم الأعمال يوم: الأحد 17. 12. 2023.
- بالذات الموجين 1 و 2 إلى الأستاذة المصيبة.
- " النوع: 03 في حصة المحاضرة (09:30-11:00)