

فهرس بمحفویات الكتاب



- مقدمة .
- تمهيد .
- الحقوق المالية .
- الحق العيني والحق الشخصي .
- الحقوق العينية الأصلية والتبعية .
- خصائص الحق العيني .
- محل الحق العيني .
- الحلول العيني .
- شروط الحلول العيني .
- أولاً : وجود مال مخصص لغرض معين .
- ثانياً : خروج المال المحمل بالخصائص من الذمة .
- ثالثاً : اكتساب المالك مالاً آخر معيناً .
- الأثر المترتب على الحلول العيني .
- خطة البحث .

القسم الأول

حق الملكية

الجزء الأول : أحكام حق الملكية

- الباب الأول : التعريف بحق الملكية وبيان خصائصه .
- تعريف حق الملكية .
- خصائص حق الملكية .
- أولاً : الملكية حق جامع .
- ثانياً : الملكية حق استثماري مانع .
- ثالثاً : الملكية حق دائم .
- معنى دوام الملكية .
- ١- الملكية لا تقبل التأقيت .
- ٢- الملكية لا تسقط بعدم الاستعمال .
- الباب الثاني : مضمون نطاق حق الملكية .
- الفصل الأول : مضمون حق الملكية أو سلطات الملكية .
- ١- الاستعمال .
- ٢- الاستغلال .
- ٣- التصرف .

الفصل الثاني : نطاق حق الملكية .

- ملكية الأرض تشمل ملكية ما تحتها وما فوقها .

- امتداد حق الملكية ليشمل عناصر الشئ الجوهرية وملحقاته .

باب الثالث : قيود الملكية .

- تمهيد وتقسيم .

الفصل الأول : القيود القانونية .

- طبيعة القيود القانونية الواردة على حق الملكية .

- نتائج التفرقة بين القيود القانونية وحقوق الارتفاع .

- تقسيم القيود القانونية الواردة في التقنين المدني .

المبحث الأول : القيود الخاصة بالاتصال بالطريق العام (حق المرور) .

- تمهيد .

- الانحباس عن الطريق العام هو مناطق تقرير الحق في المرور .

- صاحب الحق القانوني في المرور .

- زوال الانحباس .

- نطاق المرور .

- مقابل المرور (التعويض) .

المبحث الثاني : القيود الخاصة بالمسافات .

- المطلات .

- المناور .

المبحث الثالث : القيود الواردة على استعمال حق الملكية (مضار

الجوار غير المألوفة)

- الغلو الذي يرتب مسؤولية المالك .

- جزاء المسؤولية عن المضار غير المألوفة .

الفصل الثاني : القيود الإرادية (شروط المنع من التصرف) .

- تمهيد .

- النص القانوني .

المبحث الأول : شروط صحة شرط المنع من التصرف .

- التصرفات التي يجوز تضمينها الشرط المانع من التصرف .

- شروط صحة الشرط .

أولاً : أن يكون الباعث على الشرط مشروعاً .

ثانياً : أن تكون مدة المنع معقولة .

- جزاء تخلف أحد الشروط السابقة .

المبحث الثاني : أحكام الشرط المانع من التصرف .

- أحكام الشرط المانع .

- حكم التصرف المخالف للشرط المانع .
الباب الرابع : الملكية الشائعة .
 - تعريف الملكية الشائعة .
المصل الأول : في الملكية الشائعة بصفة عامة .
 - المبحث الأول :** إدارة المال الشائع .
المطلب الأول : الإدارة العتادة .
 - حفظ المال الشائع .
 - نفقات الحفظ والإدارة وسائر التكاليف .
إدارة المال الشائع .
 - القاعدة العامة .
- ١ - قسمة المهايأة (المهايأة المكانية والزمانية) .
- ٢ - خضوع قسمة المهايأة لقواعد الإيجار .
- ٣ - قسمة المهايأة التي تسبق القسمة النهائية .
- ٤ - سلطة أغلبية الشركاء في إدارة المال الشائع .
- أولاً: قيام أحد الشركاء بالإدارة دون اعتراض من بقية شركائه .
- ثانياً: تولى أغلبية الشركاء الإدارة .
- ثالثاً: حالة عدم توافر الأغلبية الالزمه للإدارة العتادة .
- المطلب الثاني :** الإدارة غير العتادة .
- المبحث الثاني :** التصرف في المال الشائع .
- المطلب الأول:** التصرف الصادر عن الشركاء جمیعاً أو من غالبيتهم .
- أولاً : التصرف الجماعي .
- ثانياً : التصرف الصادر من الأغلبية .
- المطلب الثاني :** التصرف الصادر من الشريك منفرداً .
- أولاً : تصرف الشريك في حصته الشائعة .
- ١ - التصرف في الحصة الشائعة بالتنزيل عنها للغير .
- ٢ - رهن الحصة الشائعة .
- ٣ - استرداد الحصة الشائعة المباعة لأجنبي .
- ٤ - شروط حق الاسترداد .
- ٥ - إجراءات الاسترداد .
- ٦ - آثار الاسترداد .
- ٧ - ثانياً : تصرف الشريك في جزء مفرز من المال الشائع .
- ٨ - حكم التصرف في العلاقة بين طرفيه .
- ٩ - حكم التصرف بالنسبة للشركاء الآخرين .
- ١٠ - ثالثاً : تصرف الشريك في المال الشائع كله .

- حكم التصرف المخالف للشرط المانع .
- باب الرابع : الملكية الشائعة .
- تعريف الملكية الشائعة .
- الفصل الأول : في الملكية الشائعة بصفة عامة .
- المبحث الأول : إدارة المال الشائع .
- المطلب الأول : الإدراة المعتادة .
- حفظ المال الشائع .
- نفقات الحفظ والإدارة وسائر التكاليف .
- إدارة المال الشائع .
- القاعدة العامة .
- ١ - قسمة المهايأة (المهايأة المكانية والزمانية) .
- خضوع قسمة المهايأة لقواعد الإيجار .
- قسمة المهايأة التي تسبق القسمة النهائية .
- ٢ - سلطة أغلبية الشركاء في إدارة المال الشائع .
- أولاً: قيام أحد الشركاء بالإدارة دون اعتراض من بقية شركائه .
- ثانياً: تولى أغلبية الشركاء الإدارة .
- ثالثاً: حالة عدم توافر الأغلبية اللازمية للإدراة المعتادة .
- المطلب الثاني : الإدراة غير المعتادة .**
- المبحث الثاني : التصرف في المال الشائع .
- المطلب الأول: التصرف الصادر عن الشركاء جميعاً أو من غالبيتهم.**
- أولاً: التصرف الجماعي .
- ثانياً: التصرف الصادر من الأغلبية .
- المطلب الثاني : التصرف الصادر من الشريك منفرداً :**
- أولاً: تصرف الشريك في حصته الشائعة .
- ١ - التصرف في الحصة الشائعة بالنزول عنها للغير .
- ٢ - رهن الحصة الشائعة .
- ٣ - استرداد الحصة الشائعة المباعة لأجنبي .
- شروط حق الاسترداد .
- إجراءات الاسترداد .
- آثار الاسترداد .
- ثانياً: تصرف الشريك في جزء مفرز من المال الشائع .
- ١ - حكم التصرف في العلاقة بين طرفيه .
- حكم التصرف بالنسبة للشركاء الآخرين .
- ثالثاً: تصرف الشريك في المال الشائع كله .

- المبحث الثالث : قسمة المال الشائع .
- ١٠٣ - الحق في طلب القسمة .
- المطلب الأول : كيفية إجراء القسمة (القسمة الاتفاقيّة والقسمة القضائيّة) .
- ١٠٤ أولاً : القسمة الاتفاقيّة .
- ١٠٥ - تفضيل القسمة الاتفاقيّة بسبب الغبن .
- ١٠٦ ثانياً) : القسمة القضائيّة .
- ١٠٧ أولاً : القسمة العينيّة .
- ١٠٨ ١- القسمة على أساس أصغر نصيب .
- ١٠٩ ٢- القسمة بطريق التجزيّب .
- ١١٠ ثانياً) : القسمة بطريق النصفية .
- ١١١ - تدخل الدائنين في إجراءات القسمة حماية لصالحهم من توالي تراكم الدين .
- ١١٢ المطلب الثاني : آثار القسمة .
- ١١٣ أولاً : إثبات نصيب كل متقاسم .
- ١١٤ ثانياً) : حسان المتقاسمين بعضهم البعض ما ينشأ من تعرض لهم استحقاق .
- ١١٥ الفصل الثاني : صور خاصّة من الملكية الشائعة (الشروع الإجماري) .
- ١١٦ - أمثلة تشريعية للشروع الإجماري .
- المبحث الأول : الحائط المشتركة والحانط الفاصل .
- ١١٧ - استعمال الحائط المشترك وإصلاحه وتجديده .
- ١١٨ - تعلية الحائط المشترك .
- المبحث الثاني : ملكية الطبقات والشقق .
- ١١٩ - تعریف .
- ١٢٠ المطلب الأول : الأحكام العامة لملكيات الطبقات المقيدة والشروع الإجماري .
- ١٢١ - تجديد الأجزاء المشتركة .
- ١٢٢ - حقوق الملك والالتزاماتهم بالنسبة للأجزاء الخاصة .
- ١٢٣ - إدارة الأجزاء المشتركة (الاتحاد ملاك الطبقات) .
- ١٢٤ - تكريم الاتحاد .
- ١٢٥ - وضع نظام لاتحاد ملاك العقارات .
- ١٢٦ - إدارة الاتحاد .
- ١٢٧ - في مطلع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .
- ١٢٨ ١- الجمعية العمومية للاتحاد .

- ٢- مأمور الاتخاذ .

- ٣- حقوق الأعضاء والتزاماتهم .

- ٤- انقضاض الاتخاذ .

بـ- إدارة الأجزاء المشتركة في حالة عدم وجود نظام لإدارة .
المطلب الثاني : السفل والعلو .

أولاً : التزامات صاحب السفل .

١- الالتزام بالقيام بالأعمال والترميمات الضرورية لمنع سقوط

العلو .

- ٢- الالتزام بإعادة بناء السفل إذا انهدم .

ثانياً : التزامات صاحب العلو .

المبحث الثالث :

ملكية الأسرة .

- الغرض من تنظيم ملكية الأسرة .

المطلب الأول : إنشاء ملكية الأسرة واركانها ..

- كيفية إنشاء تلك الملكية واركانها .

أولاً :

يلزم أن يكون الشركاء أعضاء أسرة واحدة .

ثانياً :

أموال مملوكة لأعضاء الأسرة .

ثالثاً :

أن يتم الاتفاق على إنشاء ملكية الأسرة كتابة .

رابعاً :

لا تزيد مدة الاتفاق على خمس عشر سنة .

المطلب الثاني : أحکام ملكية الأسرة .

أولاً :

فيما يتعلق بالإدارة .

ثانياً :

فيما يتعلق بتصرف الشرك في نصيبيه في ملكية الأسرة .

الجزء الثاني : أسباب كسب الملكية

- تحديد وتقسيم .

- أسباب كسب الملكية .

- خطة البحث .

الباب الأول : كسب الملكية ابتداء .

فصل وحيد : الاستيلاء .

- تمهيد .

المبحث الأول : الاستيلاء على المنشآت .

- تعريف الاستيلاء وتحديد عناصره .

- الاستيلاء على المنشآت التي لم يكن لها مالك من قبل .

- الاستيلاء على المنشآت التي كانت مملوكة من قبل .

- المنشآت الضائعة .

- الكنز .

- المبحث الثاني : الإستيلاء على العقار .
 الباب الثاني : كسب الحقوق العينية بسبب الوفاة .
 ١٦٨ - تمهيد .
الفصل الأول : الميراث .
 ١٦٩ - تقسيم .
 - المركز القانوني للوارث .
 ١٧٠ - وضع المسألة .
الفرع الأول : وقت انتقال التركة إلى الورثة في الشريعة الإسلامية .
 ١٧١ - مذهب المالكية .
 ١٧٢ - مذهب الشافعية والحنابلة .
 ١٧٣ - المذهب الحنفي .
 ١٧٤ - تصرف الوارث في أعيان التركة قبل سداد الديون .
 ١٧٥ - الحنفية .
 ١٧٦ - المالكية .
 ١٧٧ - الشافعية .
 ١٧٨ - الحنابلة .
الفرع الثاني : حكم القانون في وقت انتقال التركة إلى الورثة .
 ١٧٩ - موقف محكمة النقض بالنسبة لوقت انتقال التركة إلى الورثة .
 ١٨٠ - نقد اعتبار حق دائن التركة حقاً عيناً .
الفرع الثالث : شهر حق الارث .
الفرع الرابع : حكم تصرف الارث في التركة قبل سداد الديون .
الفرع الخامس : مدى التزام الورثة شخصياً في مواجهة دائن التركة .
 ١٨٧ - هل يتم رجوع الدائن على الوارث بمقتضى الدعوى المباشرة .
الفصل الثاني : الوصية .
 ١٨٨ - تمهيد .
المبحث الأول : وقت إنتقال الملكية وشهر الوصية .
 ١٩٠ - وقت انتقال الملكية .
 ١٩١ - شهر الوصية .
المبحث الثاني : مدى تأثير الموصى له بديون الموصى .
 ١٩٣ - القاعدة .
المبحث الثالث : التحايل على أحكام الوصية .
 ١٩٤ - مدى حرية الموصى في الايصاء .
 ١٩٥ - التحايل على أحكام الوصية .
 ١٩٦ - القرينة الأولى : حالة التصرف في مرض الموت .

- القرينة الثانية : التصرف إلى وارث مع الاحتفاظ بالحيازة والانتفاع .
الباب الثالث : أسباب كسب الحقوق العينية فيما بين الأحياء .
١٩٩ - تمهيد وتقسيم .

٢٠١ الفصل الأول : الالتصاق (الإلحاد) .
- تعريف وتحديد .

٢٠٢ حالات الالتصاق .

٢٠٣ المبحث الأول : الالتصاق الطبيعي بالعقار .
- ظمى النهر .

٢٠٤ طرح النهر وأكله .

٢٠٦ الأرضى التي ينكشف عنها البحر أو البرك .

٢٠٧ المبحث الثاني : الالتصاق الصناعي بالعقار .
- تمهيد .

٢٠٨ حالات الالتصاق الصناعي بالعقار .

٢٠٩ الفرع الأول : إقامة صاحب الأرض للمنشآت بمواد مملوكة لغيره .
- النص القانوني .

٢١٠ الحالة الأولى .

٢١١ الحالة الثانية .

٢١٢ الفرع الثاني : إقامة صاحب المأوى ، المنشآت في أرض مملوكة لغيره .
- تمهيد .

٢١٣ أولاً : حالة سوء النية .

٢١٤ ثانياً : حالة حسن النية .

٢١٥ - تعطيل أحكام الالتصاق في حالة حسن النية في الحالات الآتية :
- الحالة الأولى .

٢١٦ - الحالة الثانية .

٢١٧ - الحالة الثالثة .

٢١٨ - شروط تطبيق قواعد الالتصاق في حالات إقامة المنشآت في أرض
الغير .

٢١٩ الشرط الأول : أن يكون من أقام المنشآت غير مالك للأرض .

٢٢٠ الشرط الثاني : أن يكون مقيم المنشآت قد أقامها لحساب نفسه .

٢٢١ الشرط الثالث : لا توجد أحكام خاصة بشأن المنشآت المقامة في
أرض الغير .

٢٢٢ الشرط الرابع : لا يوجد اتفاق يخالف أحكام الالتصاق .

٢٢٣ - كيفية أداء التعويض في حالة الالتصاق الخاص بإقامة صاحب المأوى
المنشآت في أرض مملوكة لغيره .

الفرع الثالث : إقامة الشخص منشأ على أرض مملوكة لغيره
ويمواد مملوكة لثالث .

- ٢٢٢ - علاقه صاحب الأرض بمن قام المنشآت .
٢٢٣ - علاقه صاحب الموارد بصاحب المنشآت (البلاغي) .
٢٢٤ - علاقه صاحب الموارد بصاحب الأرض .
المبحث الثالث : التصاق المنقول بالمنقول .

- ٢٢٤ - تعريف وتمهيد .
٢٢٥ - شروطه .
٢٢٦ - أحكام التصاق المنقول بالمنقول .

الفصل الثاني : العقد .

- ٢٢٧ - تمهيد .
٢٢٨ - كسب الملكية بالعقد .
٢٢٩ - نقل الملكية بالعقد في المنقول .
٢٣٠ - نقل الملكية بالعقد في العقار .
٢٣١ - الآثار المترتبة على الشهر .
الفرع الأول : في قانون تنظيم الشهر العقارى .

أولاً : الآثار المترتب على شهر التصرفات والأحكام المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية أو الناقلة أو المعدلة أو المزيلة لها .

ثانياً : الآثار المترتب على شهر التصرفات ، والأحكام الكاشفة عن حق عيني عقاري أصلى .

- ثالثاً : الآثار المترتب على شهر الدعاوى .
الفرع الثاني : في قانون السجل العيني .
٢٤٨ - الآثار المنشئ للقيد في السجل العيني .
٢٥٠ - الآثار المطهر للقيد في السجل العيني .
الفصل الثالث : الشفعة .

- ٢٥٢ - تعريف .
٢٥٣ - الحكمة من الشفعة .
٢٥٤ - تكييف الشفعة .
٢٥٥ - أهم خصائص الشفعة .
٢٥٦ - عدم قابلية الشفعة للتجزئة .
أولاً : حالة تعدد المشترين مع وحدة العقار .
ثانياً : حالة تعدد العقارات مع وحدة المشتري .
ثالثاً : حالة تعدد الشفعاء .
٢٦١ - لا ترد الشفعة إلا على العقارات .

- ٣- مدى اتصال الشفعة بشخص الشفيع .
 أولاً : عدم إمكان دائم الشفيع استعمال رخصة الشفعة نيابة عنه .
 ثانياً : الشفعة لا تنتقل بالحالة .
 ثالثاً : النزول عن الحق في الأخذ بالشفعة .
 رابعاً : هل ينتقل حق الأخذ بالشفعة إلى ورثة الشفيع .
 - خطة البحث .
- المبحث الأول : شروط الأخذ بالشفعة .**
- تمهيد وتقسيم .
 - الفرع الأول : البيع العقاري .**
 - تمهيد .
- المطلب الأول : المبدأ : جواز الشفعة في حالة البيع العقاري .**
- أولاً : وجود العقار .
 - إحالة .
- ثانياً : وجود عقد بيع .
 - لا تجوز الشفعة إلا في عقد البيع .
- ١- لا شفعة في حالة نقل ملكية العقار بسبب لا يعد تصرفًا قانونيًّا .
 - ٢- لا شفعة في حالة انتقال الملكية بتصرف قانوني من جانب واحد .
 - ٣- لا شفعة في حالة إنتقال الملكية بتصرف كاشف أو مقرر .
 - ٤- لا تجوز الشفعة في نزع ملكية العقار للمنفعة العامة .
 - ٥- مدى جواز الشفعة في المقايسة .
 - ٦- لا تجوز الشفعة في الهبة .
 - ٧- لا تجوز الشفعة في الوفاء بمقابل .
 - ٨- لا تجوز الشفعة في البيع الباطل بطلاً مطلقاً .
 - ٩- مدى جواز الشفعة في البيع الباطل بطلاً نسبياً .
 - ١٠- تجوز الشفعة في البيع غير النافذ في حق المالك .
 - ١١- هل تجوز الشفعة في البيع الصورى .
 - ١٢- يجوز الأخذ بالشفعة في البيع الابتداى ، والبيع غير المسجل .
 - ١٣- هل تجوز الشفعة في البيع المعلق على شرط ؟
 - ١٤- لا يجوز الأخذ بالشفعة في الشركة .
 - إثبات البيع .
 - الشفعة عند توالي البيوع .

- ٢٨٦ - مدى مسؤولية المشتري الأول في حالة توالى البيوع
المطلب الثاني : البيوع التي لا يجوز الأخذ فيها بالشفعة .
- ٢٨٦ تمهيد
٢٨٧ أولاً : البيع بالمزاد العلنى .
٢٨٩ ثانياً : البيع للأقارب والأصحاب .
٢٩١ ١- البيع بين الأصول والفرع .
٢٩٠ ٢- البيع بين الأزواج .
٢٩٠ ٣- البيع بين الأقارب من الحواشى .
٢٩١ ٤- البيع بين الأصحاب .
٢٩٢ القرابة ومبدأ عدم جواز تجزئة الشفعة .
٢٩٢ ثالثاً : ما بيع ليجعل محل غبادة .
الفرع الثاني : في الشفيع أو أسباب الشفعة
٢٩٢ - تمهيد .
٢٩٢ المطلب الأول : في الشفاعة .
٢٩٢ - تمهيد .
٢٩٣ ١- الشفعة لجمع ما تفرق من حق الملكية .
٢٩٤ - تمهيد
٢٩٤ لولاً : مالك الرقبة إذا بيع كل حق المنفعة أو بعضه .
٢٩٥ ثانياً : صاحب حق الانتفاع إذا بيعت كل الرقبة أو بعضها .
٢٩٧ ثالثاً : مالك الرقبة والمستحكر في الحكر .
٢٩٨ ٢- الشفعة بسبب الشركة ، الشريك في الشيوع .
٢٩٩ أولاً : الشفعة في العقار الشائع .
٢٠١ ثانياً : ثبوت الشفعة في حالة بيع حصة شائعة .
٢٠٢ ثالثاً : ثبوت الشفعة عند وقوع البيع لأجنبي عن الشركاء .
٢٠٢ ثبوت الشفعة للشريك في حق الانتفاع .
٢٠٢ - ٢- الشفعة بسبب الجوار .
٢٠٣ - أحوال شفعة الجار .
٢٠٣ **الحالة الأولى** : الشفعة في المباني والأراضي المعدة للبناء .
٢٠٤ **الحالة الثانية** : إذا كان للأراضي المبيعة حق ارتفاع على أرض
الجار ، أو كان حق الارتفاع لأرض الجار على الأرض
٢٠٨ المبيعة .
٢٠٩ **الحالة الثالثة** : إذا كانت أرض الجار ملائمة للأرض المبيعة من
جهتين وتساوي من القيمة نصف ثمن الأرض المبيعة
٢١٠ على الأقل ..

أولاً : شرط ملاصقة الأرض الشفيع للأرض المباعة من جهةين .
ثانياً : شرط تكون الأرض الشفيع مسارية ؛ على الأقل ، لمنصف
لعن الأرض المباعة .

الفرع الثالث : الشروط اللازم توافرها في الشفيع .

- تمهيد .

- شرط ملكية الشفيع للعقار المشفوع به .

١- يجب أن يكون الشفيع مالكاً لما يشفع به .

٢- يجب أن تكون ملكية الشفيع سابقة على البيع .

٣- هل يشترط أن يكون سند ملكية الشفيع مسجلاً ؟

٤- الحكم في حالة كون الشفيع حاصلاً على حكم بحصة التعاقد
وأثر ذلك على تاريخ تملكه .

٥- هل تجوز الشفعة إذا كان سند ملكية الشفيع قابلاً للابطال ؟

٦- الحكم في حالة كون سند ملكية الشفيع مستنداً إلى التقادم
المكسب .

٧- لا بد أن يبقى الشفيع مالكاً للمشفوع به إلى أن يتملك العين
المشفوعة قضاها أو رضاه .

٨- هل تثبت الشفعة للشفيع المالك تحت شرط

الفرع الرابع : تعدد الشفاعه وتزاحمهم .

- تعدد الشفاعه وتزاحمهم

أولاً : تزاحم الشفاعه من طبقات مختلفة .

ثانياً : تزاحم الشفاعه من طبقة واحدة .

١- تزاحم ملاك الرقبة .

٢- تزاحم الشركاء في الشيوع .

٣- تزاحم أصحاب حق الانتفاع .

٤- التزاحم بين ملاك الرقبة والمستحكر في الحكر .

٥- التزاحم بين الجيران .

ثالثاً : تزاحم الشفاعه مع المشتري وهو شفيع مثلهم .

- الفرض الأول :

- الفرض الثاني :

- الفرض الثالث :

المبحث الثاني : اجراءات الشفعة .

٣٢٩ - تمهيد وتقسيم .

الفرع الأول : الانذار الرسمي .

الانذار الرسمي بوقوع البيع .

٣٣٠

الفرع الثاني : اعلان الرغبة في الشفعة .

- تمهيد .
- طريقة الاعلان .
- المدة المحددة لاعلان الرغبة .
- ١- حالة انذار الشفيع بوقوع البيع .
- ب- حالة عدم انذار الشفيع بوقوع البيع .
- ج- حالة عدم انذار الشفيع وعدم تسجيل عقد البيع .
- تسجيل اعلان الرغبة .

الفرع الثالث : دعوى الشفعة .

- ٢٣٧ ايداع الثمن خزاناً المحكمة قبل رفع دعوى الشفعة .
- متى يتم الايداع .
- ٣٣٩ ما الذي يجب ايداعه .
- هل يتلزم الشفيع باداع ملحقات الثمن أيضاً ؟
- ما الحكم إذا كان المشتري لم يدفع إلا جزءاً من الثمن ؟
- ٣٤١ رفع دعوى الشفعة .

- ٣٤١ على من ترفع الدعوى .
- ٣٤٢ المحكمة المختصة بنظر دعوى الشفعة .
- ٣٤٢ ما الحكم إذا رفعت الدعوى أمام محكمة غير مختصة ؟
- ٣٤٤ رفع الدعوى وقيدها في الميعاد القانوني .
- ٣٤٨ الحكم النهائي بثبوت الشفعة .

المبحث الثالث : آثار الشفعة .

- ٣٤٩ وضع المسألة .

الفرع الأول : طبيعة الحكم بالشفعة .

الملك بالشفعة في الشريعة الإسلامية .

- حقيقة التملك بالشفعة في القانون المدني على ضوء أحكام

الشريعة الإسلامية .

١- الملك بالشفعة .

أولاً : للشفيع حرية التملك .

ثانياً : للشفيع رخصة التملك .

ثالثاً : لشفيع حق التملك .

رابعاً: للشفيع حق الملك .

- خلاصة .

٢- طبيعة الحكم بالشفعة .

الفرع الثاني : آثار الحكم بالشفعة .

- تمهيد .

- ٣٥٦
٣٥٧ أولاً : علاقة الشفيع بالبائع .
٣٥٧ ١- التزام البائع بنقل ملكية المبيع إلى الشفيع .
٣٥٩ ٢- التزام البائع بتسليم العقار إلى الشفيع .
٣٥٩ ٣- التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق للشفيع .
٣٦٠ ٤- التزام الشفيع بدفع الثمن إلى البائع .

ثانياً : علاقة الشفيع بالمشتري .

- ٣٦٢ - حكم تملك الشفيع للثمار في القانون المدني .
٣٦٢ - بناء وغراس المشتري في العين المشفوع فيها .

ثالثاً : علاقة الشفيع بالغير .

- ٣٦٤ ١- الحقوق العينية التي ترتب على العقار المشفوع فيه قبل تسجيل اعلان الرغبة في الشفعة .

٣٦٤ أ- الحقوق العينية التي رتبها البائع .

٣٦٤ ب- الحقوق العينية التي رتبها المشتري .

- ٣٦٥ ٢- الحقوق العينية التي ترتب على العقار المشفوع فيه بعد تسجيل اعلان الرغبة في الشفعة .

٣٦٥ أ- الحقوق التي يرتباها البائع .

٣٦٦ ب- الحقوق العينية التي يرتباها المشتري .

الفصل الرابع : الحياة .

٣٦٧ - تعريف .

٣٦٨ - حماية الحياة .

٣٧٠ - الحياة تعد سبباً لاكتساب الحق .

٣٧٠ - تنظيم المشرع للحياة .

٣٧٠ - خطة البحث .

المبحث الأول : النظرية العامة للحياة .

٣٧١ - تقسيم .

الفرع الأول : كسب الحياة وانتقالها وزوالها .

٣٧١ - تقسيم .

المطلب الأول : كسب الحياة .

أولاً : عناصر الحياة وإنباتها .

٣٧٢ - عناصر الحياة .

أولاً : العنصر المادي .

٣٧٢ ١- الأشياء التي تكون محلًا للحياة (مجال الحياة) .

٣٧٥ ٢- الأعمال التي يباشرها الحائز .

- ٣٧٦ - كافية مباشرة الأعمال المادية (الحيازة بالواسطة) .
 ثانياً : العنصر المعنوي .
- ٣٧٨ - النظرية الشخصية والمادية في تحديد عنصر القصد .
- ٣٧٩ - موقف الشرع المصري من النظريتين .
- ٣٨٠ - انتفاء عنصر القصد في اتيا الرخصة من المباحثات وفي أعمال التسامح .
- ٣٨١ أولاً : لا تقوم الحيازة على عمل من الشخص المباحثة .
- ٣٨٢ ثانياً : لا تقوم الحيازة على عمل من أعمال التسامح .
- ٣٨٣ - ضرورة توافر عنصر القصد عند الحائز شخصياً (حيازة غير المميز) .
- ٣٨٤ - الحيازة العرضية وأحكامها .
- ٣٨٥ - آثار الحيازة العرضية .
- ٣٨٦ - تغيير صفة الحيازة العرضية .
- ٣٨٧ - الطريقة الأولى : تغيير أصل الحيازة بفعل الغير .
- ٣٨٨ - الطريقة الثانية : تغيير الحيازة بفعل من الحائز يعتبر معارضة لحق المالك .
- ٣٩٠ - إثبات الحيازة .
- ٣٩١ ثانياً : عيوب الحيازة .
- ٣٩٢ أولاً : عيب عدم الاستمرار (القطع) .
- ٣٩٣ ثانياً : عيب الخفاء .
- ٣٩٤ ثالثاً : عيب الاكراه .
- ٣٩٥ رابعاً : عيب الغموض أو اللبس .
- ٣٩٦ ثالثاً : الحيازة بحسن نية وبسوء نية .
- ٣٩٧ ١- المقصود بحسن النية .
- ٣٩٨ ٢- المقصود بسوء النية .
- ٤٠٠ - حالات اعتبار الحائز سبيلاً للحياة ولو كان يعتقد أن له حقاً في الحياة .
- ٤٠١ - احتفاظ الحيازة بصفتها حتى يثبت العكس .
- ٤٠٢ - أهمية التفرقة بين حسن النية وسوء النية في الحيازة .
- ٤٠٣ - المطلب الثاني : انتقال الحيازة وزوالها .
- ٤٠٤ أولاً : انتقال الحيازة .
- ٤٠٥ أ- انتقال الحيازة إلى الخلف العام .
- ٤٠٦ ب- انتقال الحيازة إلى الخلف الخاص .
- ٤٠٧ ثانياً : زوال الحياة .

- تمهيد .
- ٤١٠ - زوال الحيازة بفقدان عنصرها المادي .
- ٤١١ - زوال الحيازة بفقدان عنصرها المعنوي .
- ٤١٢ - زوال الحيازة بفقدان عنصريها معاً .
- الفرع الثاني : حماية الحيازة (دعاوى الحيازة الثلاث) .
 - ٤١٣ - حماية الحيازة لذاتها .
 - ٤١٤ - دعاوى الحياة .
- المبحث الثاني : آثار الحياة .
 - ٤١٥ - تمهيد وتقسيم .
- الفرع الأول : آثر الحياة في إثبات الحق العيني .
 - ٤١٦ - افتراض القانون أن الحائز هو صاحب الحق .
- الفرع الثاني : آثر الحياة في كسب الحق العيني .
 - ٤١٧ - تقسيم .
- المطلب الأول : التقادم المكسب (مرور الزمن المكسب) .
 - ٤١٨ - تمهيد وتقسيم .
 - أولاً : أساس التقادم المكسب ومجال تطبيقه .
 - ٤١٩ - التقادم المكسب والتقادم المسقط .
 - ٤٢٠ - أساس التقادم .
 - ٤٢١ - طبيعة التقادم .
 - ٤٢٢ - مجال تطبيق التقادم المكسب .
 - أولاً : الحقوق الجائز اكتسابها بالتقادم .
 - ثانياً : الأشخاص الذين يستطيعون الافادة من التقادم المكسب .
 - ثانياً : شروط التقادم المكسب .
 - ٤٢٣ - تمهيد .
 - ٤٢٤ - الشروط المشتركة لأنواع التقادم المختلفة .
 - ٤٢٥ - تحديد هذه الشروط .
 - ٤٢٦ - الشرط الأول : الحيازة .
 - ٤٢٧ - الشرط الثاني : استمرار الحيازة مدة معينة .
 - ٤٢٨ - كيفية حساب مدة التقادم .
 - ٤٢٩ - بدء سريان مدة التقادم .
 - ٤٣٠ - افتراض قيام الحيازة ما بين بدء التقادم ونهايته .
 - ٤٣١ - فسح الحيازات عند تعاقب الحائزين .
 - ٤٣٢ - انتقال الحيازة إلى الخلف العام وفسح حيازة السلف .
 - ٤٣٣ - انتقال الحيازة إلى الخلف الخاص وفسح حيازة السلف .

- وقف التقادم .

- تمهيد .

أولاً : الأسباب العامة لوقف التقادم .

١ - قد يكون المانع مادياً .

٢ - قد يكون المانع أدبياً .

ثانياً : الأسباب الخاصة لوقف التقادم .

- الأثر المترتب على وقف التقادم .

- انقطاع التقادم .

- تمهيد .

١ - انقطاع التقادم بزوال الحيازة .

٢ - انقطاع التقادم بالطالة القضائية .

٣ - انقطاع التقادم بالتنبيه .

٤ - انقطاع التقادم باقرار الحائز بالحق .

- أثر انقطاع التقادم :

٢ - الشروط الخاصة بالتقادم القصير (الخمسى) .

٤٥١ - تمهيد وتحديد .

٤٥٢ - **الشرط الأول : السبب الصحيح .**

٤٥٢ - تعريف السبب الصحيح .

٤٥٣ - الشروط الواجب توافرها في السبب الصحيح .

أولاً : تصرف قانوني صادر إلى الحائز باعتباره خلفاً

خاصاً .

ثانياً : تصرف قانوني ناقل للملكية أو الحق العيني .

٤٥٥ لا يعد تصرفًا قانونيًّا ما يأتي :

٤٥٥ ١ - العقود التي تنشئ التزامات شخصية .

٤٥٥ ٢ - التصرفات الكاشفة عن الحق أو المقررة له .

٤٥٦ ٣ - التصرف غير المسجل .

٤٥٧ ٤ - التصرف القانوني الباطل .

٤٥٧ ٥ - التصرف القانوني القابل للأبطال .

٤٥٨ ٦ - التصرف الصورى .

٤٥٨ ٧ - التصرف المعلق على شرط .

٤٥٩ ٨ - التصرف الظننى .

٤٥٩ ثالثاً : تصرف قانوني صادر من غير صاحب الحق .

٤٦١ - إثبات السبب الصحيح .

٤٦١ الشرط الثاني : حسن النية .

- المقصود بحسن النية .
 - الوقت الذي يجب أن يتواتر فيه حسن النية .
 - إثبات حسن النية .
- ثالثاً :** إعمال التقاضي المكسب وإثاره .
- إعمال التقاضي المكسب .
 - تقسيم .
- ٤٦٧**
- وجوب التمسك بالتقاضي .
- ٤٦٧**
- أولاً : ضرورة التمسك بالتقاضي .
- ٤٦٩**
- ثانياً : أصحاب المصلحة في التقاضي بالتقاضي .
- ٤٧٠**
- ثالثاً : جواز التمسك بالتقاضي في أية حالة كانت عليها الدعوى .
- ٤٧١**
- ٢ - النزول عن التقاضي المكسب .
- ٤٧١**
- أولاً : النزول مقدماً عن التقاضي المكسب قبل ثبوت الحق فيه .
- ٤٧١**
- ثانياً : النزول عن التقاضي المكسب بعد ثبوت الحق فيه .
- ٤٧٤**
- ثالثاً : النزول عن المدة التي انقضت في تقاضي لم يكتمل .
- ٤٧٤**
- ب- إثار التقاضي المكسب .
- ٤٧٦**
- أولاً : كسب الملكية أو الحق العيني محل الحيازة .
- ٤٧٦**
- ثانياً : الأثر الرجعي للتقاضي المكسب .
- ٤٧٧**
- ثالثاً : مصير التكاليف العينية للحمل بها الشئ من جانب المالك الحقيقي .
- ٤٧٨**
- المطلب الثاني :** تملك المتنقل بالحيازة (الحيازة في المتنقل سند الملكية) .
- تمهيد .
- ٤٨٠**
- أولاً : دور قاعدة الحيازة في المتنقل في الإثبات وكسب لكسب الملكية .
- ٤٨٠**
- ١ - وظيفة قاعدة الحيازة في المتنقل في الإثبات .
- ٤٨١**
- ٢ - وظيفة قاعدة الحيازة في المتنقل في كسب الملكية .
- ٤٨١**
- ثانياً : نطاق تطبيق قاعدة الحيازة في المتنقل ، في كسب الملكية .
- ٤٨١**
- ١ - المنشولات التي تنطبق عليها القاعدة .
- ٤٨٢**
- ٢ - القاعدة العامة في شأن المنشولات التي تنطبق عليها القاعدة .
- ٤٨٣**
- ٤٨٣**
- ب- الاستثناءات :
- ٤٨٣**
- ١ - المنشولات ذات الطبيعة الخاصة .
- ٤٨٤**
- ٢ - المنشولات التابعة للعقار .
- ٤٨٤**
- ٢ - حكم المنشولات الضائعة والمسروقة .
- ٤٨٤**
- أولاً : شروط استرداد المتنقل أو الضائعة .

- ١- أن يكون المنشول مسروقاً أو ضائعاً .
 ٤٨٤
- ٢- أن يكون المنشول في حيازة شخص حسن النية ولديه سبب صحيح .
 ٤٨٥
- ٣- أن ترفع دعوى الاسترداد خلال ثلاث سنوات .
 ٤٨٥
- ثانياً: الآثار المترتبة على استرداد المنشولات المسروقة أو الضائعة .
 ٤٨٦
- ١- للملك الحق في استرداد المنشول المسروق أو الضائع .
 ٤٨٧
- ٢- للحائز الرجوع على من تصرف إليه .
 ٤٨٧
- ٣- للحائز أن يسترد الثمن الذي دفعه من الملك في بعض الحالات .
 ٤٨٧
- ٤- حق الملك في الرجوع بالثمن الذي دفعه .
 ٤٨٧
- ٥- الحقوق التي يجوز كسبها على المنشول بمقتضى قاعدة الحيازة
 ٤٨٨
- ثالثاً : شروط تطبيق قاعدة العيازة في المنشول .
 الشرط الأول : الحيازة .
 ٤٨٩
- لشرط الثاني : حسن النية .
 ٤٩٠
- الشرط الثالث : السبب الصحيح .
 ٤٩٢
- رابعاً : الآثار التي تترتب على قاعدة الحيازة في المنشول .
 ٤٩٢
- أ- الأثر المكسب .
 ٤٩٣
- ب- الأثر المسقط .
 ٤٩٣
- الفرع الثالث : أثر الحيازة في تملك الحائز للثمار .
 ٤٩٥
- تمهيد .
 ٤٩٥
- أولاً : شروط كسب الثمار بالحيازة .
 ٤٩٦
- ١- الحيازة .
 ٤٩٧
- ٢- حسن النية .
 ٤٩٧
- ثانياً : آثار كسب الثمار بالحيازة .
 ٤٩٨
- ١- كيفية كسب الثمار بالحيازة .
 ٤٩٩
- ٢- متى لا يتملك الحائز حسن النية للثمار .
 ٥٠٠
- ٣- مسؤولية الحائز سوء النية عن الثمار .
 ٥٠٠
- الفرع الرابع : استرداد الحائز للمصروفات .
 ٥٠١
- تمهيد .
 ٥٠٢
- أولاً : التزام الملك برد المصروفات إلى الحائز .
 ٥٠٢
- ١- المصروفات الضرورية .
 ٥٠٢
- ٢- المصروفات النافعة .
 ٥٠٢
- ٣- المصروفات الكمالية .
 ٥٠٢

- ثانية) : رد المتصروفات إلى خلف الحائز .
- ثالثاً) : التيسير على المالك في الوفاء بالمتصروفات .
- الفرع الخامس : مسؤولية الحائز عن ال�لاك أو التلف .
- أولاً) : مسؤولية الحائز حسن النية ..
- ثانية) : مسؤولية الحائز سوء النية .
- القسم الثاني
- الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية**
- بيان تلك الحقوق
 - الباب الأول : حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكنى .**
 - الفصل الأول : حق الانتفاع .**
 - تعريف .
 - 507 - خصائص حق الانتفاع .
 - 509 - الأموال التي يرد عليها حق الانتفاع .
 - المبحث الأول : أسباب كسب حق الانتفاع .**
 - تحديد هذه الأسباب .
 - 510 - السبب الأول : العقد .
 - 511 - السبب الثاني : الوصية .
 - 512 - السبب الثالث : الشفعة .
 - 513 - السبب الرابع : التقادم .
 - المبحث الثاني : الآثار التي تترتب على قيام حق الانتفاع .**
 - المطلب الأول : حقوق المنتفع .**
 - أولاً) : حق المنتفع في استعمال الشئ واستغلاله .
 - ثانية) : سلطات المنتفع على الشئ محل حق الانتفاع .
 - 518 - 1- أعمال الادارة .
 - 519 - 2- أعمال التصرف .
 - 520 - 3- حق مباشرة الدعاوى .
 - المطلب الثاني : التزامات المنتفع .**
 - أولاً) : الالتزام باستعمال الشئ والانتفاع به بحسب ما أعد له وإدارته
 - 521 - ادارة حسنة .
 - ثانية) : الالتزام بصيانة الشئ والقيام بنفقات الصيانة وبالتكليف
 - 522 - المعتادة .
 - ثالثاً) : الالتزام بحفظ الشئ والمسؤولية عن هلاكه .
 - 523 - رابعاً) : التزام المنتفع بجرد المتنقل وتقديم كفالة به .
 - 525 - المطلب الثالث : آثار حق الانتفاع بالنسبة لمالك الرقبة .

٥٢٦	- حقوق مالك الرقبة .
٥٢٧	- علاقة مالك الرقبة بالمنتفع .
٥٢٨	المبحث الثالث : انتهاء حق الانتفاع .
٥٢٨	١- انتهاء حق الانتفاع بانقضائه الأجل وبموت المنتفع .
٥٢٨	٢- انتهاء حق الانتفاع بهلاك الشئ المنتفع به .
٥٢٩	٣- انتهاء حق الانتفاع بعدم الاستعمال .
٥٣٠	٤- انتهاء حق الانتفاع بتملكه بالتقادم المكسب .
٥٣٠	٥- انتهاء حق الانتفاع بالنزول عنه .
٥٣٠	٦- انتهاء حق الانتفاع باتحاد الذمة .
	الفصل الثاني : حق الاستعمال وحق السكنى .
٥٣١	- تعريف .
٥٣١	- أحكام حق الاستعمال وحق السكنى .
..	باب الثاني : حق الارتفاع .
	الفصل الأول : التعريف بحق الارتفاع وشروطه وأنواعه .
٥٣٣	- تعريف حق الارتفاع .
٥٣٤	- خصائص حق الارتفاع .
٥٣٥	- الأشياء التي تصلح لأن يرد عليها حق الارتفاع .
٥٣٦	- أقسام حق الارتفاع .
٥٣٦	١- الإرتفاقات الايجابية والارتفاعات السلبية .
٥٣٦	٢- الارتفاعات المستمرة وغير المستمرة .
٥٣٦	٣- الارتفاعات الظاهرة وغير الظاهرة .
	الفصل الثاني : أسباب كسب حق الارتفاع .
	المبحث الأول : التصرف القانوني .
٥٣٧	- العقد والوصية .
	المبحث الثاني : التقادم المكسب .
٥٤٠	١- لا يجوز اكتساب حق الارتفاع غير الظاهر بالتقادم .
٥٤١	٢- يجوز اكتساب حق الارتفاع الظاهر المستمر بالتقادم .
٥٤١	حيازة حق الارتفاع ومدة التقادم .
	المبحث الثالث : تخصيص المالك الأصلى .
٥٤٣	شروط إنشاء الارتفاع بتخصيص المالك الأصلى .
٥٤٣	أولاً : يجب أن يوجد عقاران كانا مملوكيين لشخص واحد .
٥٤٣	ثانياً : أن يجعل المالك أحد العقارين خادماً بالفعل للعقار الآخر .
	ثالثاً : يجب أن تكون هناك علامات ظاهرة دالة على الحالة الواقعية
٥٤٤	التي تؤدي إلى نشوء حق الارتفاع .

- ٨٤٦ = تأميناً يوجه أن ينحصر العقاران بملاكين ملائكة في :
- التصصل الثالث : إثبات حق الارتفاق ،
- المبحث الأول : إثبات حق الارتفاق بالتنمية إلى ذلك العقار المرافق = مدعى حق الارتفاق ،
- ٨٤٧ = ثبوتاً العقار المرافق ،
- ٨٤٨ = ثبوتاً العقار المرافق به ،
- ٨٤٩ = استعمال حق الارتفاق ،
- ٨٥٠ = الدعوى المخولة مالك العقار المرافق ،
- ٨٥١ = دعوى الأقران بحق الارتفاق ،
- ٨٥٢ = دعوى العدالة المقدمة بحق الارتفاق ،
- المبحث الثاني : إثبات حق الارتفاق بالتنمية بذلك العقار المرافق به :
- ٨٥٣ = واجبات مالك العقار المرافق به ،
- ٨٥٤ = الدعوى المخولة مالك العقار المرافق به ،
- ٨٥٥ = دعوى إثبات حق الارتفاق ،
- ٨٥٦ بـ دعوى العيادة ،
- التصصل الرابع : انتهاء حق الارتفاق :
- ٨٥٧ = انقضائه أجل بحق الارتفاق ،
- ٨٥٨ = (هذاك أحد المغارين)
- ٨٥٩ = اتحاد الذمة ،
- ٨٦٠ = عدم استعمال حق الارتفاق ،
- ٨٦١ = استعماله استعمال حق الارتفاق ،
- ٨٦٢ = انعدام القاعدة من حق الارتفاق ،
- ٨٦٣ = تحقق الشرط الفاسد وفسخ ملكية صاحب العقار المرافق به ،
- ٨٦٤ = النزول عن حق الارتفاق ،
- ٨٦٥ = محظيات الكتاب ،

الكرنك للكمبيوتر

ت : ٤٨٣٢٧١١ (٣٠) اسكندرية