أحكام الحقوق العينية الأصلية

حق الملكية والحقوق المتفرعة عنه

وأسباب كسبها

دراسة مقارنة

مذيل بجدول لكل مواد الحقوق العينية الأصلية
المقابلة بالقوانين والأنظمة المدنية العربية

DAR AL AFAK
COPY

د. محمد علي فرح محمد علي

أستاذ القانون المدني والتجاري بكلية الشريعة والقانون
جامعة إفريقيا العالمية
المحامي أمام كافة المحاكم
ورئيس الشؤون القانونية - جامعة إفريقيا العالمية

منشورات الحلبي الحقوقية

احكام الحقوق العينية الاصلية حق الملكية والحقوق المتفرعة عنه واسباب كسبها

محتوى الكتاب

اهداء

المقدمة

الفصل التمهيدي: تعريف المال والشيء والحق

المبحث الأول: تعريف المال

المطلب الأول: تعريف المال في اللغة والفقه الإسلامي

تعريف المال في الاصطلاح اللغوي:

تعريف المال في الاصطلاح الفقهي:

أولاً/تعريف المال في المذهب الحنفي:

ثانياً: تعريف المال في المذهب المالكي والشافعي والحنبلي:

ثالثا: وجه الاختلاف في عناصر المالية بين الحنفية وبين تعريفات المالكية والشافعية والحنابلة:

المطلب الثاني: تعريف المال في القانون

خصائص تعريف المشرع للمال:

المطلب الثالث: الأموال العامة

الأشياء محل الأموال العامة:

آثار ملكية الدولة للمال العام:

أمثلة للأشياء المخصصة للمنفعة العامة:

عدم جواز التصرف في المال العام:

عدم جواز الحجز على المال العام:

عدم جواز تملك الشيء العام بالتقادم:

المال العام غير المخصص للمنفعة العامة:

المبحث الثاني: تعريف الأشياء المثلية والقيمية والقابلة للاستهلاك وغير القابلة للاستهلاك

المطلب الأول: الأشياء المثلية

DAR AL AFAK

COPY

المطلب الثاني: الأشياء القيمية

المطلب الثالث: أهمية تقسيم الأشياء إلى مثلية وقيمية

المطلب الرابع: الشيء القابل للاستهلاك والشيء الاستعمالي

الأشياء القابلة للاستهلاك:

الأشياء الاستعمالية:

أهمية تقسيم الأشياء إلى استهلاكية واستعمالية:

المبحث الثالث: العقار والمنقول

المطلب الأول: تعريف العقار بطبيعته

تعريف العقار:

الأبنية:

بناء غير المالك:

ملحقات المباني:

المناجم والمحاجر:

المطلب الثاني: العقار بالتخصيص

شروط العقار بالتخصيص:

- 1اتحاد المالك:

- 2التخصيص:

آثار تخصيص المنقول عقارا:

تطبيق بعض أحكام المنقولات على العقارات بالتخصيص:

المطلب الثالث: تعريف المنقول

المنقولات بالطبيعة:

المنقولات بالمآل:

ثبوت صفة المنقول بالمآل:

آثار ثبوت صفة المنقول بالمآل:

المنقولات المعنوية:

أهمية التقسيم إلى عقار ومنقول:

- 1من حيث انتقال الملكية:

- 2من حيث الحقوق العينية:

DAR AL AFAK
COPY

- 3حق الشفعة:

- 4الحيازة:

- 5الاختصاص القضائي:

- 6قيود التملك:

- 7في قانون الإجراءات المدنية:

- 8في القانون الدولي الخاص:

- 9في القانون التجاري:

- 10تضيق الولاية على مال الصغير في العقار عما هي عليه في المنقول:

المبحث الرابع: أقسام الحق

المطلب الأول: تعريف الحق الشخصي والعيني

تعريف الحق الشخصي

تعريف الحق العيني:

المطلب الثاني: التفرقة بين الحق العيني والحق الشخصي

محاولات هدم التفرقة بين الحق العيني والحق الشخصي:

تقريب الحق الشخصي من الحق العيني:

الحق العيني والحق الشخصي في الفقه الإسلامي:

الروابط القانونية المشمولة بالالتزام في الفقه الإسلامي:

- 1الالتزام بالدين:

الالتزام بالعين:

الالتزام بعمل:

الالتزام بالتوثيق:

مقارنة الدين والعين بالحق الشخصي والحق العيني:

المطلب الثالث: نتائج التمييز بين الحق العيني والحق الشخصي

- 1من حيث المحل:

- 2الحق العيني حق مطلق:

- 3من حيث المدة:

- 4من حيث الآثار:

أ/ حق التتبع:

DAR AL AFAK
COPY

ب/ حق الافضلية:

- 5من حيث النزول:

- 6من حيث الحيازة:

المطلب الرابع: الاتفاق على انشاء حقوق عينية بخلاف ما ذكر في القانون

المطلب الخامس: الحقوق المعنوية

تقسيم الحقوق إلى مادية ومعنوية:

طبيعة الحق المعنوي على الأشياء غير المادية:

اختلاف طبيعة الملكية عن طبيعة الفكر

- 1سلطة التصرف:

- 2مدة الحق:

الفصل الأول: التعريف بحق الملكية والقيود التي ترد عليه

المبحث الأول: تعريف حق الملكية وخصائصه ومضمونه ومحله وحمايته

المطلب الأول: تعريف وخصائص حق الملكية

تعريف الملك في اللغة:

تعريف الملكية في الفقه الإسلامي:

تعريف الملكية في القانون:

خصائص حق الملكية:

الملكية حق جامع:

الملكية حق استئثاري مانع:

الملكية حق دائم:

نتائج دوام حق الملكية:

عدم توقيت حق الملكية:

عدم جواز اسقاط الملكية:

عدم سقوط الملكية بالتقادم:

المطلب الثاني: مضمون سلطات حق الملكية

سلطة الاستعمال:

سلطة الاستغلال:

المقصود بالثمار:

DAR AL AFAK
COPY

أنواع الثمار:

أهمية التفرقة بين الثمار والمنتجات في عدة حالات:

سلطة التصرف:

التصرف المادي:

التصرف القانوني:

المطلب الثالث: طبيعة حق الملكية العقارية في السودان بعد صدور قانون المعاملات المدنية

المطلب الرابع: محل سلطات حق الملكية وحمايته

عناصر الشيء الجوهرية

العلو والعمق:

حماية حق الملكية:

المبحث الثاني: غرض وطبيعة القيود القانونية التي ترد على حق الملكية

المطلب الأول: غرض القيود القانونية

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لقيود حق الملكية

مصدر القيود القانونية:

الفرق بين القيود القانونية وحق الارتفاق:

آثار التفرقة بين القيود القانونية وحقوق الارتفاق:

المطلب الثالث: قيود التصرف في العقارات المملوكة ملكاً عاماً والمتعلقة بها حقوق الغير

المقصود بالمتصرف:

قيود التصرف في العقار المملوك العين للدولة:

تعلق حق الغير بالملكية:

المبحث الثالث: قيود استعمال حق الملكية

مضار الجوار غير المألوفة:

المطلب الأول: التعريف بمضار الجوار غير المألوفة

- 1الخطأ في استعمال حق الملكية:

- 2التعسف في استعمال الحق:

- 3مضار الجوار غير المألوفة:

المطلب الثاني: عناصر تقدير الضرر غير المألوف

أ/ العرف:

DAR AL AFAK
COPY

ب/ طبيعة العقارات:

ج/ موقع كل عقار بالنسبة للعقار الآخر:

د/ الغرض الذي خصص له العقار

أثر الترخيص الصادر من الإدارة على مسؤولية المالك:

المطلب الثالث: تضرر صاحب البناء الحديث من الملك القديم

الضرر القديم في المذاهب الإسلامية:

المطلب الرابع: جزاء الاخلال بقيود الجوار

المبحث الرابع: القيود الارادية أو الشروط المقيدة للتصرف

مدى مشروعية الشرط المانع من التصرف:

الشرط المانع من التصرف:

المطلب الأول: شروط صحة المنع من التصرف

- 1مشروعية الباعث:

أ/ حماية مصلحة مشروعة للمتصرف:

ب/ حماية مصلحة مشروعة للمتصرف اليه:

ج/ حماية مصلحة مشروعة للغير:

معقولية مدة المنع من التصرف:

جزاء مخالفة شرط المنع للباعث المشروع أو معقولية المنع:

المطلب الثاني: آثار صحة شرط المنع من التصرف

امتناع التصرف في العين على المشترط عليه:

الاستبدال:

عدم قابلية العين للحجز:

حكم التصرف المخالف للشرط المانع:

المبحث الخامس: القيود الخاصة بالري الزراعي

المطلب الأول: حق الشرب

التعريف بحق الشرب:

شروط حق الشرب:

- 1ان يكون لمالك مسقاة خاصة:

- 2استيفاء المالك حاجته من المسقاة:

DAR AL AFAK
COPY

- 3الجوار:

- 4ان يكون في حاجة لري أرضه:

- 5المساهمة في نفقات الانشاء والصيانة:

المطلب الثاني: مرور مياه السقيا والصرف عبر أراضي الغير

الفرع الأول: حق المجرى

التعريف بحق المجرى:

شروط ثبوت حق المجرى:

- 1البعد عن مورد المياه:

- 2عدم كفاية المياه لحاجة الأرضي البعيدة:

- 3دفع تعويض مقدما:

الفرع الثاني: حق المسيل أو الصرف

التعريف بحق المسيل:

الفرق بين حق الصرف وبين حق المجرى:

المطلب الثالث: المسؤولية عن استخدام المصارف ووسائل الري

الفرع الأول: الضرر الناشئ عن المصارف ووسائل الري

الفرع الثاني: التزام المنتفعين بإصلاح المسقاة ووسائل الري

المبحث السادس: القيود الخاصة بالاتصال بالطريق العام والتلاصق في الجوار

المطلب الأول: عدم حبس الأرض من الطريق العام

سبب المرور بأرض الغير:

كيفية تقدير الممر الكافي للمرور:

انحباس الأرض بفعل المالك:

عدم سقوط حق المرور المقرر للأرض المحبوسة من الطريق العام بالتقادم:

نطاق حق المرور:

المطلب الثاني: القيود الخاصة بالإجبار على تحديد الحدود الفاصلة وعدم هدم الحائط المشرك

الفرع الأول: الاجبار على تحديد الحدود الفاصلة

الفرع الثاني: عدم هدم الحائط الفاصل

المطلب الثالث: القيود الخاصة بفتح المنفذ المطل على الجار

المطلات:

DAR AL AFAK
COPY

قيد فتح المطل المواجه:

كسب ارتفاق المطل:

المطلب الرابع: القيود الخاصة بفروع الأشجار وجذورها

الفرع الأول: منع امتداد اغصان الشجر إلى الغير

الفرع الثاني: منع امتداد عروق الشجر إلى ارض الغير

الفرع الثالث: منع غرس الأشجار بجوار البناء

الفصل الثاني: بعض صور الملكية

المبحث الأول: الملكية الشائعة

المطلب الأول: التعريف بالملكية الشائعة وطبيعتها واسباب كسبها

الفرع الأول: التعريف بالملكية الشائعة

الفرع الثاني: طبيعة الملكية الشائعة

الفرع الثالث: اسباب كسب الملكية الشائعة

المطلب الثاني: حق المالك على الشيوع في التصرف بحصته

الفرع الأول: حق المالك على الشيوع في التصرف في حصته

الفرع الثاني: تصرف الشريك في جزء مفرز

الفرع الثالث: حظر تصرفات الشريك التي تضر بباقي الشركاء

المطلب الثالث: إدارة المال الشائع

الفرع الأول: إدارة المال الشائع

التعريف بإدارة المال الشائع:

حالة تولي أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين:

مسؤولية حفظ المال الشائع:

الاغلبية اللازمة لإدارة المال الشائع:

تعيين مدير لإدارة المال الشائع:

الفرع الثاني: أعمال الإدارة غير المعتادة

أولا: تعريف أعمال الإدارة غير المعتادة:

ثانيا: الاغلبية اللازمة لتقرير أعمال الإدارة غير المعتادة:

ثالثاً: حق الشركاء المعارضين للقرار في التظلم للمحكمة:

الفرع الثالث: نفقات إدارة المال الشائع

DAR AL AFAK
COPY

المطلب الرابع: انتهاء حالة الشيوع بالقسمة

المبحث الثاني: ملكية الأسرة

المطلب الأول: إنشاء ملكية الأسرة

التعريف بملكية الأسرة:

أركان ملكية الأسرة:

- 1الاتفاق المكتوب:

- 2اعضاء الأسرة الواحدة:

- 3أموال مملوكة لأعضاء الأسرة:

- 4مدة ملكية الأسرة:

المطلب الثاني: احكام ملكية الأسرة

حكم إخراج الشريك لنصيبه قبل انتهاء الأجل المحدد لملكية الأسرة:

حكم إخراج الشريك لنصيبه في حالة عدم تحديد أجل لملكية الأسرة:

حكم المطالبة بقسمة ملكية الأسرة:

حكم تصرف الشريك في نصيبه لأجنبي عن ملكية الأسرة:

المطلب الثالث: إدارة ملكية الأسرة

تعيين مدير لملكية الأسرة:

سلطات المدير في ملكية الأسرة:

تطبيق قواعد الوكالة وأحكام التركة على ملكية الأسرة:

المبحث الثالث: ملكية الطبقات والشقق

المطلب الأول: التعريف بملكية الطبقات والشقق وضوابط انشاؤها

مفهوم ملكية الطبقات والشقق:

ضرورة توافر الممرات والمنافذ الكافية بالعمارة:

المطلب الثاني: نوع الملكية في العمارة والشقق

الفرع الأول: الملكية المفرزة في العمارة والشقق

الفرع الثاني: الملكية الشائعة في العمارة والشقق المتعددة

الفرع الثالث: ملكية الحوائط المشتركة بين شقتين

المطلب الثالث: الانتفاع بالأجزاء المشتركة في العمارة

الفرع الأول: استعمال الأجزاء المشتركة في العمارة

DAR AL AFAK
COPY

الفرع الثاني: إدارة وحفظ وصيانة الأجزاء المشتركة

الفرع الثالث: اتحاد ملاك الطبقات والشقق

الفرع الرابع: تسجيل الطوابق والشقق

المطلب الرابع: مسؤولية صاحب السفل والعلو

التعريف بملكية السفل والعلو:

مسؤولية صاحب السفل:

التزامات صاحب السفل:

مسؤولية صاحب العلو:

المطلب الخامس: التصرف في الأجزاء المفرزة وهلاك العمارة

الفرع الأول: التصرف في الأجزاء المفرزة

الفرع الثاني: حق الشفعة في الطوابق والشقق

الفرع الثالث: هلاك العمارة

الفصل الثالث: أسباب كسب الملكية

المبحث الأول: احراز الأموال المباحة

المطلب الأول: تملك المنقول المباح

تعريف الاحراز:

شروط كسب المنقول بالإحراز:

المطلب الثاني: ملكية الكنوز والمعادن

تعريف الكنز:

تعريف المعادن:

تعريف الركاز:

المطلب الثالث: ملكية صيد البحر والبر

تعريف ومشروعية الصيد في الفقه الإسلامي:

صيد الأسماك البحرية:

صيد الأسماك النيلية:

حظر القانون صيد الأسماك بالوسائل الآتية:

رخصة القوارب التي تعمل في صيد السمك:

العقوبات:

DAR AL AFAK
COPY

صيد الحيوانات البرية:

أنواع رخص الصيد:

حيازة الحيوانات المحمية وتحف الصيد والاتجار فيها:

المخالفات والعقوبات:

المطلب الرابع: تملك اللقطة

تعريف اللقطة:

حكم اللقطة:

تملك اللقطة في الفقه الإسلامي:

اللقطة في قانون المال الضائع والمفقود لسنة 1905:

السلطة المختصة وسجل المال الضائع والتعريف به:

بيع المال الضائع بواسطة سلطة الحفظ:

المطالبة بنسبة من عائد البيع:

تراعي المحاكم عن تطبيق القوانين الخاصة المبادئ العامة:

المطلب الخامس: تملك الأشياء الأثرية

تعريف الأشياء الأثرية:

حقوق مكتشفي الأثار:

حقوق البعثات الأثرية المترتبة عن اكتشافاتهم:

حظر تصدير الأثار أو اتلافها أو التنقيب عنها:

المبحث الثاني: أنواع الملكية العقارية وأثرها على سجل الأراضي واختصاص المحاكم

المطلب الأول: أنواع ملكية الأراضي وتصحيح سجل الأراضي

ملكية العين:

ملكية المنفعة:

المطلب الثاني: الدولة مالكة عين الأرض صاحبة مصلحة في منازعات المنفعة

المطلب الثالث: حظر اختصاص المحاكم بدعاوى الملكية في مواجهة الحكومة

المطلب الرابع: بطلان القضايا المتعلقة بحق الملكية

ملكية الدولة للأرض لا تمنع المواطن من الطعن في قرارات تخصيص المنافع:

المبحث الثالث: ملكية منافع الأرض والعقارات واحياء الموات وضوابطها واثارها واستردادها

المطلب الأول: احياء الأرض الموات والحماية القانونية للمنفعة من النزع

DAR AL AFAK
COPY

إحياء الأرض الموات:

تعريف الأرض الموات:

مسافة بعد الأرض الموات من العمران:

كيفية احياء الأرض الموات:

الحماية القانونية للمنفعة من النزع:

المطلب الثاني: ضوابط منح منافع الأراضي

القرار الإداري سبب من أسباب كسب ملكية المنفعة:

الضوابط الخاصة بمنح منافع الأراضي الزراعية:

الضوابط الخاصة بالطرق الزراعية:

ضوابط منح منافع الأراضي والعقارات السكنية:

ضوابط منح منافع الأسواق والأغراض التجارية والصناعية:

ضوابط تخصيص منافع الرعي والاحتطاب:

تنظيم إجراءات منح المنافع والغش في منحها أو الحصول عليها:

المطلب الثالث: جواز الطعن لمخالفة ضوابط منح المنافع وحماية حقوق المنافع

جواز الطعن لمخالفة ضوابط منح المنافع

حماية حقوق الانتفاع بالأرض:

المطلب الرابع: الحقوق المترتبة على منح منافع الأرض وحق السلطات العامة والتزامات مالك المنفعة

نطاق حق مالك منفعة الأرض المملوكة العين للدولة:

التصرف في ملكية المنفعة لأجنبي:

التزامات مالك المنفعة:

المطلب الخامس: استرداد منفعة الأرض وانتهائها

منشور تسجيلات الأراضي رقم 47

الإشكالية الأولى: طلب مصلحة الأراضي لعقد القطعة من التسجيلات لإلغائه:

ضرورة مراجعة عقود الإجارة مع ملحق 8 وعدم إعادتها لسلطات الأراضي بعد استلامها:

الإشكالية الثانية مدى احقية مصلحة الأراضي في الغاء تسجيل العقد:

مسلك المحاكم حيال سلطة الأراضي في استرداد المنفعة:

تعارض قانون المعاملات المدنية مع قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة 1925م:

اختصاص المحكمة بالطعن في قرار استرداد المنفعة:

DAR AL AFAK
COPY

استثناء الأراضي السكنية من إجراءات استرداد المنفعة:

استثناء وتفسير:

مدة المنفعة وانتهاؤها:

انتهاء الحق في المنفعة:

الاستحالة المؤقتة:

المبحث الرابع: كسب الملكية بالالتصاق والقصاد

المطلب الأول: التعريف بالالتصاق وخصائصه

تعريف الالتصاق:

خصائص الالتصاق:

المطلب الثاني: كسب ملكية العقار بالالتصاق الطبيعي والقصاد

الفرع الأول: الأرض التي تتكون من طمي النهر أو السيل

الفرع الثاني: المطالبة بالأرض التي تتحول عن مكانها بسبب قاهر

الفرع الثالث: ملكية الجزر والأرض التي ينكشف عنها البحر أو البحيرات

الفرع الرابع: حق القصاد

التعريف بحق القصاد:

المطلب الثالث: كسب الملكية بالالتصاق الصناعي بالعقار

الفرع الأول: ملكية ما على الأرض أو تحتها

الفرع الثاني: حكم ما التصق بالأرض من مواد مملوكة للغير

الفرع الثالث: احداث بناء أو منشآت أو غراس في أرض الغير

الفرض الأول: إقامة المنشآت في ارض الغير بسوء نية:

الفرض الثاني: إقامة المنشآت في ارض الغير بحسن نية:

الفرع الرابع: البناء بحسن نية على جزء من أرض الغير

الفرع الخامس: احداث بناء أو منشآت أو غراس على أرض الغير بمواد لشخص ثالث

ملكية المنشآت الصغيرة على أرض الغير:

المطلب الرابع: كسب الملكية بالتصاق المنقول بالمنقول

شروط التصاق المنقول بالمنقول:

المبحث الخامس: كسب الملكية بالتصرف القانوني

المطلب الأول: التعريف بالتصرف القانوني المُكسِب للملكية والحقوق العينية وشروطه صحته العامة

DAR AL AFAK
COPY

تعريف بالتصرف القانوني المُكسِب للملكية والحقوق العينية:

شروط نقل الملكية بالتصرف القانوني:

- 1ان يكون التصرف على عين معينة بالذات:

- 2ان يكون المتصرف هو صاحب الحق الذي يتصرف فيه:

- 3ان لا يعلق القانون أو الاتفاق نقل الملكية على عمل معين:

المطلب الثاني: وقت نقل الملكية بالتصرف القانوني

وقت انتقال ملكية المبيع في الفقه الإسلامي:

وقت انتقال ملكية المبيع في القانون:

وقت انتقال ملكية العقار في التصرف القانوني:

تأخير نقل الملكية بالاتفاق:

المطلب الثالث: كسب ملكية المنقول المعين بنوعه

المطلب الرابع: الشكل اللازم لكسب الملكية العقارية بالتصرف القانوني

المبحث السادس: كسب الملكية بالشفعة

المطلب الأول: تعريف الشفعة

تعريف الشفعة لغة

تعريف الشفعة اصطلاحا:

تعريف الشفعة في القانون:

ملاحظات على تعريف الشفعة في الفقه الإسلامي:

تملك العقار بما قام عليه من الثمن والنفقات:

المطلب الثاني: الشفيع

ثبوت حق الشفعة:

الشفيع في الفقه الإسلامي:

الشفيع في القانون:

المقصود بالشريك في عين المبيع:

المقصود بالشريك بحق من حقوق الارتفاق:

مدى جواز الشفعة في الأراضي المملوكة المنفعة:

اجتماع أسباب الشفعة وتفضيل الشفعاء:

التزاحم بين شفعاء من طبقات مختلفة:

DAR AL AFAK
COPY

التزاحم بين شفعاء من طبقة واحدة:

تقديم الشفيع الأخص على الشفيع الأعم:

منع التحايل على الشفعاء:

أثر موت الشفيع أو البائع أو المشتري على حق الشفعة:

المطلب الثالث: وقت ثبوت الشفعة وشروط المشفوع والمشفوع فيه

وقت ثبوت الحق في الشفعة:

الهبة بشرط العوض:

شروط المشفوع:

شروط المشفوع في الفقه الإسلامي:

شروط المشفوع في القانون:

شروط المشفوع به:

المطلب الرابع: موانع الشفعة

عدم جواز الشفعة في الوقف:

عدم جواز الشفعة فيما ملك بغير عوض:

عدم جواز الشفعة في البناء والشجر المبيع قصداً بغير الأرض القائم عليها:

عدم جواز الشفعة في الأراضي الحكومية التي تحت يد المستحقين لمنفعتها:

عدم جواز الشفعة في القسمة:

عدم جواز الشفعة في البيع بالمزاد العلني:

عدم جواز الشفعة في البيع بين الأصول والفروع أو الزوجين أو الأقارب:

نزول الشفيع عن حقه في الشفعة:

المطلب الخامس: إجراءات الشفعة

إقامة دعوى الشفعة في الميعاد القانوني:

العذر الشرعي المانع من إقامة دعوى الشفعة:

سقوط دعوى الشفعة:

المحكمة المختصة بنظر دعوى الشفعة:

وقت اكتساب الشفيع لملكية المشفوع:

تجزئة الشفعة:

المطلب السادس: آثار الشفعة

DAR AL AFAK
COPY

ثبوت خيار الرؤية والعيب للشفيع:

عدم انتفاع الشفيع بالأجل الممنوح للمشتري في دفع الثمن:

استحقاق العقار المشفوع للغير بعد اخذه بالشفعة:

الزيادة في قيمة العقار المشفوع:

نقض تصرفات المشتري:

عدم نفاذ الرهن أو الامتياز في حق الشفيع بعد إقامة دعوى الشفعة:

تطبيق أحكام الشفعة على الأولوية في كسب المباحات وتخصيص المنفعة:

المبحث السابع: كسب الملكية بالحيازة

المطلب الأول: تعريف الحيازة وركنيها المادي والمعنوي

الأساس القانوني للحيازة في الفقه الإسلامي والقانون:

تعريف الحيازة:

الركن المادي للحيازة:

الركن المعنوي للحيازة:

الحيازة بالواسطة:

تغيير صفة الحيازة:

المطلب الثاني: عيوب الحيازة

عيب الاكراه في الحيازة:

عيب الخفاء في الحيازة:

عيب اللبس أو الغموض في الحيازة:

عيب التقطع أو عدم الاستمرار في الحيازة:

المطلب الثالث: اثبات الحيازة

أثر ثبوت الحيازة بين وقتين حالي وسابق:

الحائز من يباشر السيطرة الفعلية:

احتفاظ الحيازة بصفتها التي بدأت بها:

المطلب الرابع: الحيازة بحسن نية والحيازة بسوء نية

الحيازة بحسن نية:

الحيازة بسوء نية:

أهمية التفرقة بين حسن النية وسوؤها في الحيازة:

DAR AL AFAK
COPY

المطلب الخامس: انتقال الحيازة

المقصود بانتقال الحيازة:

انتقال الحيازة من الحائز إلى الخلف العام:

انتقال الحيازة إلى خلف خاص:

انتقال الحيازة بالتسليم الفعلي:

انتقال الحيازة بالتسليم الحكمي:

انتقال الحيازة بالتسليم الرمزي:

ضم حيازة الخلف إلى حيازة السلف:

شروط ضم حيازة الخلف الخاص إلى حيازة السلف:

المطلب السادس: زوال الحيازة

زوال الحيازة بتخلي الحائز عن الحيازة:

زوال الحيازة بفقد السيطرة المادية:

المطلب السابع: آثار الحيازة

الحماية القانونية للحيازة:

دعاوى الحيازة:

خصائص دعاوى الحيازة:

دعوى استرداد الحيازة:

دعوى منع التعرض:

دعوى وقف الأعمال الجديدة التي تهدد الحيازة:

حق الحائز في قبض الثمار والمنفعة:

رد مالك العين للمصروفات التي أنفقها الحائز:

احكام المصروفات الضرورية التي أنفقها الحائز:

أحكام المصروفات النافعة التي أنفقها الحائز:

أحكام المصروفات الكمالية التي أنفقها الحائز:

رد المالك للمصروفات التي أداها الحائز الخلف إلى الحائز السلف:

الحكم بوفاء المالك لمصروفات الحائز بأقساط دورية:

مسؤولية الحائز عن هلاك الشيء المُحاز وتلفه:

المطلب الثامن: التقادم المكسب للملكية

DAR AL AFAK
COPY

طبيعة الدفع بمرور الزمان المانع من سماع الدعوى:

الفرق بين الدفع بمرور الزمان والدفع بالتقادم:

- 1السبب الصحيح

- 2حسن نية الحائز طوال مدة الحيازة:

- 3استمرار حيازة الحائز عشرة سنوات دون انقطاع:

- 4ادعاء الحائز ملكية الشيء المحاز أو انه صاحب حق عيني عليه:

- 5ان تكون الحيازة خالية من العيوب:

- 6ان لا تكون حيازة الحائز عرضية:

- 7ترك المدعي دعوى الملك أو الحق العيني طوال المدة المقررة لعدم سماعها بغير عذر شرعي:

- 9الحكم بعدم سماع دعوى الملك:

هل يقر قانون المعاملات المدنية اكتساب الملكية بالتقادم:

دعاوى الوارث:

الأموال والعقارات المملوكة للدولة:

سريان قواعد التقادم المانع:

المطلب التاسع: كسبب ملكية المنقول

عدم سماع دعوى الملك على من حاز حق على منقول أو سند:

استرداد المنقول أو السند من الحائز في حالة الفقدان والسرقة:

تعارض نصوص القانون في مدة كسب ملكية المنقول بالحيازة:

المبحث الثامن: كسب الملكية بالميراث

المطلب الأول: انتقال التركة بالميراث للورثة

الميراث وتعيين الورثة وتحديد أنصبتهم وانتقال التركة:

نفقات تجهيز الميت في الفقه الإسلامي:

محل الدين بعد الوفاة ومدى تعلقه بالتركة في الفقه الإسلامي:

وقت انتقال الملكية للورثة في الفقه الإسلامي:

وقت انتقال الملكية للورثة في القانون:

المطلب الثاني: تعيين مصفي للتركة وتنحيه وعزله

تعيين وصي التركة:

أصحاب الشأن الذين يحق لهم تقديم طلب تعيين وصي التركة:

DAR AL AFAK
COPY

قيد تعيين الوصي في السجل:

أثر القيد بتعيين وصي التركة في السجل:

المطلب الثالث: إجراءات تصفية وإدارة التركة بواسطة المحكمة

نفقات تصفية التركة:

المحافظة على التركة بوساطة المحكمة:

تجهيز الميت وصرف نفقة مؤقتة لمن كان الميت يعولهم:

إدارة التركة ومسؤولية الوصي:

تكليف الدائنين والمدينين بتقديم بيان عن مالهم من حقوق وما عليهم من ديون:

جرد وصي التركة لحقوق والتزامات التركة:

وفاء وتسوية ديون التركة:

ما تستوفى منه ديون التركة:

تعجيل الوفاء بالديون المؤجلة:

وفاء الديون التي لم تظهر بقائمة الجرد:

تنفيذ وصايا المورث:

المطلب الرابع: أيلولة التركة للورثة واحكام قسمتها

ايلولة التركة للورثة:

قسمة الوصي للتركة:

احكام قسمة أعيان التركة:

قسمة المورث لأعيان التركة حال حياته:

أحكام التركات التي لم تصف:

المبحث التاسع: كسب الملكية بالوصية

المطلب الأول: تعريف الوصية وأثرها

تعريف الوصية وأثرها:

المطلب الثاني: القانون الذي يحكم الوصايا ودعوى الوصية

القانون المطبق على الوصية:

دعوى اثبات الوصية عند الانكار:

القانون المطبق على وصايا غير المسلمين اللاوثنيين:

صحة الوصية وتفسيرها:

DAR AL AFAK
COPY

المطلب الثالث: التحايل على أحكام الوصية

التصرف في مرض الموت:

شروط تطبيق أحكام الوصية على التصرف في مرض الموت:

التصرفات التي تسري عليها أحكام الوصية:

الفصل الرابع: الحقوق المتفرعة عن حق الملكية

المبحث الأول: حق التصرف

المطلب الأول: تعريف حق التصرف وتسجيل سنده

تعريف حق التصرف:

تمييز حق التصرف عن حق الملكية:

الفرق بين حق التصرف وبين حق الانتفاع:

ضرورة تسجيل عقد التصرف:

الإجراءات السابقة للتصرف:

المطلب الثاني: حقوق المتصرف في الأراضي الحكومية

نطاق حق التصرف:

التصرف في تراب الأرض ورمالها وأحجارها:

المطلب الثالث: القيود واحكام الشيوع في حق التصرف

قيود حق التصرف:

الشيوع في حق التصرف:

حق التصرف في العين والمنفعة:

المبحث الثاني: حق الانتفاع

المطلب الأول: تعريف حق الانتفاع وخصائصه

تعريف حق الانتفاع:

خصائص حق الانتفاع:

الفرق بين حق الانتفاع في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي:

المطلب الثاني: كسب حق الانتفاع

كسب حق الانتفاع بالعقد:

كسب حق الانتفاع بالوصية:

كسب حق الانتفاع بالحيازة:

DAR AL AFAK
COPY

عدم كسب حق الانتفاع بالشفعة:

كسب حق الانتفاع بالميراث:

المطالبة بحق الانتفاع بعد كسبه:

المطلب الثالث: حقوق المنتفع والتزاماته

حق المنتفع في استعمال الشيء واستغلاله:

حق التصرف المعتاد في العين المنتفع بها:

حق المنتفع في التصرف المقيد:

التزام المنتفع بنفقات حفظ العين المنتفع بها:

نفقات الانتفاع غير المعتادة:

التزام المنتفع بحفظ العين المنتفع بها:

هلاك العين المنتفع بها بعد انقضاء مدة الانتفاع:

وضع مالك الرقبة اثناء حق الانتفاع:

المطلب الرابع: انتهاء حق الانتفاع

انتهاء حق الانتفاع بانتهاء الأجل أو بموت المنتفع:

انتهاء حق الانتفاع بهلاك العين:

انتهاء حق الانتفاع بالنزول عنه:

انتهاء حق الانتفاع لسوء الاستعمال:

انتهاء حق الانتفاع باتحاد صفتي المالك والمنتفع:

ما يترتب على انتهاء حق الانتفاع:

المبحث الثالث: حق الاستعمال وحق السكنى

المطلب الأول: التعريف بحقي الاستعمال والسكنى

التعريف بحق الاستعمال وبحق السكنى:

المطلب الثاني: نطاق حقي الاستعمال والسكنى والتزامات المنتفع

تحديد مدى حق الاستعمال أو حق السكنى:

المطلب الثالث: تطبيق أحكام حق الانتفاع على حق الاستعمال والسكنى

المبحث الرابع: حق المساطحة (حق القرار)

المطلب الأول: تعريف حق المساطحة وخصائصه

تعريف حق المساطحة:

DAR AL AFAK
COPY

خصائص حق المساطحة:

محل عقد المساطحة:

المطلب الثاني: كسب حق المساطحة وانتقاله وما يترتب عليه

كسب حق المساطحة بالاتفاق:

مشتملات عقد المساطحة:

كسب حق المساطحة بالحيازة:

كسب حق المساطحة بالوصية:

كسب حق المساطحة بالميراث:

المطلب الثالث: حقوق والتزامات المساطح في عقد المساطحة

حق المساطح في إقامة البناء وغرس الأشجار:

تملك ما أحدث في الأرض من مبان أو غراس:

التزامات المساطح:

المطلب الرابع: انتهاء حق المساطحة

حكم زوال البناء والأشجار قبل انتهاء مدة العقد:

مصير البناء والأشجار عند انتهاء عقد المساطحة:

المبحث الخامس: الوقف

المطلب الأول: التعريف بالوقف ومحله وشخصيته

الأحكام التي تسري على الوقف:

تعريف الوقف:

محل الوقف:

شخصية الوقف وذمته المالية:

المطلب الثاني: شروط الواقفين

حق التغيير والتبديل.... الخ

التغيير والتبديل:

الاعطاء والحرمان:

الزيادة والنقصان:

البدل والاستبدال:

الشرط غير المعتبر:

DAR AL AFAK
COPY

فهم شروط الوقف وتفسيرها:

شروط صحة الموقوف وشروط الواقف وقواعد الاستحقاق:

تغيير ناظر الوقف:

المطلب الثالث: الاشهاد على الوقف وآثاره

الاشهاد على الوقف أو تغيير مصارفه وشروطه:

تسجيل وقف العقار:

رفض سماع الاشهاد وبطلان الشرط غير الصحيح:

ما يترتب على تمام الوقف:

استبدال الموقوف:

وقف المسجد:

المطلب الرابع: الانتفاع بالوقف وادارته

قسمة الوقف:

ممثل الوقف:

الاشراف على الوقف:

عزل ناظر الوقف:

المبحث السادس: حقوق الارتفاق

المطلب الأول: تعريف حق الارتفاق وخصائصه

تعريف الارتفاق:

عناصر تعريف الارتفاق:

صور الارتفاق المختلفة:

الفرق بين حقوق الارتفاق والقيود القانونية التي ترد على حق الملكية:

خصائص حق الارتفاق:

المطلب الثاني: كسب حقوق الارتفاق

كسب حق الارتفاق بالتصرف القانوني والحيازة:

تسجيل حقوق الارتفاق في سجل الأراضي:

كسبب الارتفاق بالتصرف القانوني:

كسب حق الارتفاق بتخصيص المالك الأصلي:

التعريف بحالة كسب الارتفاق بتخصيص المالك الأصلي:

DAR AL AFAK
COPY

شروط ترتيب حق الارتفاق بتخصيص المالك الأصلي:

عدم نشوء حق الارتفاق لوجود الشرط الصريح بعدم نشوئه:

انشاء حقوق ارتفاق ارادية:

الارتفاق على أراضي الدولة:

المطلب الثالث: آثار حقوق الارتفاق

مضمون حق الارتفاق:

تجزئة العقار المرتفق:

تجزئة العقار المرتفق به:

استعمال حق الارتفاق بأقل الأضرار:

نفقات حق الارتفاق:

الانتقاص من حق الارتفاق:

شروط تغيير الموضع المحدد للارتفاق:

المطلب الرابع: بعض أنواع حقوق الارتفاق واحكامها

الفرع الأول: الحائط المشترك

اصلاح الحائط المشترك والنزول عنه وهدمه:

الفرع الثاني: حق الطريق

حماية الطريق:

الطرق الخاصة:

الفرع الثالث: حق المرور

الفرع الرابع: حق الشرب

التصرف في حق الشرب وتوريثه:

الفرع الخامس: حق المجرى

إزالة الضرر الناجم عن حق المجرى:

شق المجرى في أرض الغير:

الفرع السادس: حق المسيل

تصريف المياه الفائضة:

الانتفاع المشترك بالمنشآت:

المسيل الضار ومسيل المنشآت الجديدة:

DAR AL AFAK
COPY

مسيل مياه الأسطح:

المطلب الخامس: انتهاء حقوق الارتفاق

انتهاء حق الارتفاق باجتماع العقارين في يد مالك واحد:

انتهاء حق الارتفاق لاستحالة الاستعمال:

انعدام الفائدة من حق الارتفاق:

عدم الاستعمال والتقادم المانع من سماع الدعوى:

النتائج والتوصيات:

جدول مواد أسباب كسب حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة منه في قانون المعاملات المدنية مقابلة بمواد اثني عشر تقنين مدني عربي

فهرس الموضوعات

DAR AL AFAK

COPY