محمد نعناني
دكتور في الحقوق
أستاذ باحث بالتعليم العالي
جامعة الحسن الأول

الحقوق العينية
وضوابط الترجيح بين البينات

COPY

الطبعة الأولى

الفهـــــــرس المفصـــل

مقدمة 03
أولا: تعريف الحقوق العينية 04
ثانيا: خصائص الحقوق العينية 08
ثالثا: الإطار التشريعي للحقوق العينية 13
رابعا: أهمية دراسة الحقوق العينية 14
خامسا: الإشكالية في دراسة الحقوق العينية 20
سادسا: خطة الدراسة 21
الباب الأول: الملكية وأسباب اكتسابها 22
الفصل الأول: حق الملكية الحق الجامع المانع 23
الفرع الأول: ماهية حق الملكية 24
المبحث الأول: تعريف حق الملكية 24
المطلب الأول: التعريف اللغوي للملكية ودلالاته الاصطلاحية 25
الفقرة الأولى: التعريف اللغوي للملكية 25
الفقرة الثانية: الدلالات الاصطلاحية للتعريف اللغوي للملكية 25
المطلب الثاني: التعريف الاصطلاحي للملكية 25
الفقرة الأولى: التعريف الاصطلاحي الشرعي للملكية 26
الفقرة الثانية: التعريف الاصطلاحي القانوني لحق الملكية 28
المبحث الثاني: عناصر وخصائص حق الملكية 30
المطلب الأول: عناصر حق الملكية 30
الفقرة الأولى: حق الاستعمال 31
الفقرة الثانية: حق الاستغلال 32
الفقرة الثالثة: حق التصرف 33
المطلب الثاني: خصائص حق الملكية 34
الفقرة الأولى: حق الملكية حق جامع 34
الفقرة الثانية: حق الملكية حق مانع 36
الفقرة الثالثة: حق الملكية حق دائم 36
أولا: الملكية لا تقبل التأقيت 37
ثانيا: الملكية لا تسقط بعدم الاستعمال 38
الفقرة الرابعة: حق الملكية حق مقيد وليس حقا مطلقا 39
أولا: مذهب الحرية الفردية وانعكاسه على إطلاق حق الملكية 39
ثانيا: مذهب المصلحة الاجتماعية لحق الملكية وضرورة تقييد الحق 40
ثالثا: موقف الشريعة الإسلامية من حق الملكية وهل هو حق مطلق أم مقيد 41
رابعا: موقف مدونة الحقوق العينية من تقييد حق الملكية 43

الفرع الثاني: نطاق حق الملكية والقيود الواردة عليه 45
المبحث الأول: نطاق حق الملكية 45
المطلب الأول: نطاق حق الملكية في العلو 46
الفقرة الأولى: امتداد حق للكية إلى البناء والأشجار والأعمدة والموجودات المادية فوق الأرض 46
الفقرة الثانية: امتداد حق الملكية إلى الهواء الذي يعلو الأرض أو البناء 47
المطلب الثاني: نطاق حق الملكية من حيث العمق 48
الفقرة الأولى: الامتداد الواقعي والقانوني لنطاق حق للكية من حيث العمق 49
الفقرة الثانية: القيود التي تحد من نطاق حق الملكية من حيث العمق 50
أولا: القيود الواردة على عمق حق الملكية والمتعلقة بالمناجم 50
ثانيا: القيود الواردة على عمق حق الملكية والمتعلقة بالمقالع 52
ثالثا: القيود الواردة على عمق حق الملكية والمتعلقة بالمحافظة على الآثار 55
المطلب الثالث: نطاق حق الملكية من حيث التفرعات 57
الفقرة الأولى: الملحقات المتفرعة عن حق الملكية 57
الفقرة الثانية: الثمار والمنتجات المتفرعة عن حق الملكية 59
أولا: المنتجات المتفرعة عن حق الملكية 59
ثانيا: الثمار المتفرعة عن حق الملكية 59
أ- حكم الثمار الناتجة عن زراعة أرض الغير 60
ب- حكم الثمار الناتجة وقت حيازة الشيء بحسن نية 62
ج- حكم الثمار المتدلية من فروع الشجر الممتدة إلى أرض أو بناء الجار 65
المبحث الثاني: القيود الواردة على حق الملكية 67
المطلب الأول: القيود الواردة على حق للكية لمنع إساءة الاستعمال ورفع مضار الجوار 67
الفقرة الأولى: دفع مضار الجوار المترتبة عن ملكية الحائط المشترك 71
الفقرة الثانية: رفع مضار ملكية الطريق الخاص المشترك 73
الفقرة الثالثة: رفع المضار المترتبة عن الاستفادة من حق المجرى 75
الفقرة الرابعة: رفع المضار المترتبة عن الاستفادة من حق المسيل أو الصرف 76
الفقرة الخامسة: رفع المضار المترتبة عن فتح المطلات على ملك الجار 77
المطلب الثاني: القيود الواردة على حق الملكية المقررة لحماية المصلحة العامة 78
الفقرة الأولى: قيود المصلحة العامة التي تحد من حق الملكية 80
الفقرة الثانية: قيود المصلحة العامة التي تقيد من حق الملكية 80
الفقرة الثالثة: قيود المصلحة العامة التي تنزع حق الملكية 81
المطلب الثالث: القيود الواردة على حق الملكية بموجب الاتفاق 82
الفصل الثاني: أسباب كسب الملكية 83
الفرع الأول: الأسباب الاعتيادية لكسب الملكية 84
المبحث الأول: الأسباب الاعتيادية لكسب الملكية بين الأحياء 84
المطلب الأول: اكتساب الملكية بعقود المعاوضة 84
الفقرة الأولى: اكتساب الملكية عن طريق البيع أو ممارسة حق الشفعة 85

أولا: اكتساب الملكية بالبيع الوارد على المنقول والعقار 87
أ- اكتساب ملكية المنقول عن طريق البيع 87
ب- اكتساب ملكية العقار عن طريق البيع 89
ثانيا: اكتساب الملكية عن طريق الشفعة 95
أ- أركان الشفعة 97
ب- شروط ممارسة حق الشفعة 97
ج- الآثار المترتبة على ممارسة حق الشفعة 99
الفقرة الثانية: اكتساب الملكية عن طريق المغارسة 100
أولا: شروط عقد المغارسة 101
أ- أن تكون المغارسة في أصول شجر 101
ب- تعيين نوع الشجر وحصة الغارس 102
ج- عدم اشتراط أجل يقل عن حد الإطعام أو يتجاوز تمام الإطعام 102
د- أن تكون ملكية الأرض محل المغارسة مفرزة 103
هـ- أن يبرم عقد المغارسة بموجب محرر رسمي 104
ثانيا: الآثار المترتبة على عقد المغارسة 105
المطلب الثاني: اكتساب الملكية بعقود التبرع – الهبة والصدقة 106
الفقرة الأولى: اكتساب الملكية بالهبة 106
الفقرة الأولى: انعقاد الهبة 108
أولا: أركان عقد الهبة 108
أ- الواهب 108
ب- الموهوب له 110
ج- الموهوب 110
د- الصيغة 110
ثانيا: شروط انعقاد الهبة 111
أ- إبرام عقد الهبة بموجب محرر رسمي 111
ب- حيازة الموهوب له للموهوب 112
الفقرة الثانية: الآثار المترتبة على عقد الهبة 113
أولا: اكتساب الموهوب له لملكية الشيء الموهوب 113
ثانيا: عدم جواز الرجوع في الهبة أو "الاعتصار" 114
المبحث الثاني: الأسباب الاعتيادية لكسب الملكية بسبب الوفاة 117
المطلب الأول: اكتساب الملكية بالميراث 118
الفقرة الأولى: الأركان والشروط اللازمة لاكتساب الملكية بالميراث 119
أولا: أركان الميراث 119
ثانيا: أسباب وموانع الميراث 121
الفقرة الثانية: شروط اكتساب الملكية بالميراث 122
أولا: تحقق موت الموروث حقيقة أو حكما 123
ثانيا: وجود الوارث عند موت الموروث حقيقة أو حكما 124

ثالثا: العلم بجهة الإرث 124
المطلب الثاني: اكتساب الملكية بالوصية 125
الفقرة الأولى: الوصية تصرف مضاف إلى ما بعد موت الموصي لا تكسب الملكية قبله 126
الفقرة الثانية: الطبيعة الخاصة للوصية واكتساب الملكية 127
الفرع الثاني: الأسباب الخاصة لكسب الملكية 128
المبحث الأول: الأسباب الخاصة المكسبة للملك بوضع اليد 129
المطلب الأول: اكتساب الملكية بالحيازة 129
الفقرة الأولى: شروط وصفات الحيازة الاستحقاقية 130
أولا: شروط الحيازة الاستحقاقية المتعلقة بالحائز 130
أ- أن يكون الحائز واضعا يده على الملك 131
ب- أن يتصرف فيه تصرف المالك في ملكه 132
ج- أن ينسب الحائز الملك لنفسه، والناس ينسبونه إليه كذلك 132
د- ألا ينازع الحائز منازع مدة حيازته 133
هـ- أن تستمر الحيازة طول المدة المقررة في القانون 133
و- عدم العلم بالتمويت 136
ثانيا: شروط الحيازة الاستحقاقية المتعلقة بواقعة الحيازة 136
أ- أن تكون الحيازة هادئة 136
ب- أن تكون الحيازة علنية 136
ج- أن تكون الحيازة مستمرة 137
د- أن تكون الحيازة خالية من الالتباس 137
الفقرة الثانية: آثار الحيازة الاستحقاقية 137
أولا: اكتساب ملكية العقار بالحيازة 137
ثانيا: الأملاك التي لا يجوز اكتساب ملكيتها بالحيازة 138
المطلب الثاني: اكتساب الملكية بالاستيلاء 139
الفقرة الأولى: شروط الاستيلاء المكسب للملكية 140
أولا: أن يرد الاستيلاء على منقول 140
ثانيا: أن لا يكون المنقول مملوكا للغير 141
ثالثا: وضع اليد على المنقول 141
رابعا: نية التملك 142
الفقرة الثانية: الآثار المترتبة على الاستيلاء المكسب للملكية 142
أولا: اكتساب ملكية ما لم يكن مملوكا من قبل 142
ثانيا: اكتساب ملكية ما كان مملوكا من قبل 142
المبحث الثاني: الأسباب التي تكسب فيها الملكية بالإحياء والالتصاق 144
المطلب الأول: اكتساب الملكية بإحياء الأراضي الموات والحريم 145
الفقرة الأولى: اكتساب الملكية بإحياء الأراضي الموات 145
أولا: اكتساب الملكية بسبب إحياء الأراضي الموات في الفقه الإسلامي 145
أ- طبيعة الأرض التي يمكن أحياؤها واكتساب ملكيتها 146

ب- الأعمال التي يتم بها إحياء الأراضي الموات 147
ج- مدى اشتراط إذن الإمام في إحياء الأرض الموات 147
ثانيا: إحياء الأراضي الموات في مدونة الحقوق العينية 147
الفقرة الثانية: اكتساب ملكية الحريم 148
المطلب الثاني: اكتساب الملكية بالالتصاق بالعقار 149
الفقرة الأولى: اكتساب الملكية بالالتصاق الطبيعي 150
أولا: اكتساب ملكية الطمي الذي يجرفه السيل إلى الأرض التي ينتهي إليها 150
ثانيا: اكتساب الملكية بسبب تغير مجرى النهر 150
الفقرة الثانية: اكتساب الملكية بسبب الالتصاق بفعل الإنسان 152
أولا: الالتصاق المترتب بالزراعة في أرض الغير 152
ثانيا: الالتصاق المترتب بالبناء أو الغرس في أرض الغير 153
ثالثا: الالتصاق المترتب ببناء الباني في ملكه بمواد مملوكة لغيره 154

الباب الثاني

الحقوق العينية الأصلية دون حق الملكية، والحقوق العينية التبعية. 155
الفصل الأول: الحقوق العينية الأصلية دون حق الملكية 155
الفرع الأول: الحقوق العينية الأصلية القائمة بذاتها على التملك 156
المبحث الأول: الحقوق العينية الأصلية القائمة بذاتها على تملك محل الحق 157
المطلب الأول: حق السطحية 157
الفقرة الأولى: تعريف حق السطحية وتحديد نطاقه 158
أولا: مفهوم حق السطحية ووسائل إنشائه وانتقاله 158
ثانيا: نطاق حق السطحية 159
أ- البناءات والمنشئات والأغراس الممتدة على جميع الأرض 160
ب- البناءات والمنشئات والأغراس الممتدة على جزء أو أجزاء الأرض 160
الفقرة الثانية: الآثار المترتبة على حق السطحية وأسباب انقضائه 160
أولا: الآثار المترتبة على حق السطحية 160
أ- حرية التصرف في حق السطحية 161
ب- استفادة حق السطحية من نظام التحفيظ العقاري 162
ج- عدم جواز مطالبة مالك الأرض صاحب حق السطحية بالقسمة 163
د- عدم جواز تمسك مالك الأرض بحق الشفعة 165
ثانيا: أسباب انقضاء حق السطحية 165
أ- انقضاء حق السطحية بالتنازل عنه صراحة 165
ب- اتحاد حق السطحية مع ملكية الرقبة في يد شخص واحد 165
ج- هلاك البنايات أو المنشآت أو الأغراس هلاكا كليا 166
المطلب الثاني: حق الزينة 166
الفقرة الأولى: تعريف حق الزينة وتحديد نطاقه 166
أولا: مفهوم حق الزينة ووسائل إنشائه وانتقاله 166

ثانيا: نطاق حق الزينة 169
أ- نطاق حق الزينة من حيث المكان في البناء الممتد على جميع الأرض 170
ب- نطاق حق الزينة من حيث المكان في البناء الممتدة على جزء أو أجزاء الأرض ... 170
ج- نطاق حق الزينة من حيث الامتداد الزماني 170
الفقرة الثانية: الآثار المترتبة على حق الزينة وأسباب انقضائه 170
أولا: الآثار المترتبة عن حق الزينة 170
أ- حرية التصرف في حق الزينة 171
ب- استفادة حق الزينة من نظام التحفيظ العقاري 172
ج- عدم جواز مطالبة مالك الأرض صاحب حق الزينة بالقسمة 173
د- عدم جواز تملك مالك الأرض بحق الشفعة 173
ثانيا: أسباب انقضاء حق الزينة 173
أ- انتهاء مدة حق الزينة 174
ب- انقضاء حق الزينة بالتنازل عنه صراحة 174
ج- اتحاد حق الزينة مع ملكية الرقبة في يد شخص واحد 174
د- هلاك البناء هالكا كليا 174
المطلب الثالث: حق الهواء والتعلية 175
الفقرة الأولى: تعريف حق الهواء والتعلية وتحديد نطاقه 175
أولا: مفهوم حق الهواء والتعلية ووسائل إنشائه وانتقاله 175
ثانيا: نطاق حق الهواء والتعلية 177
أ- نطاق حق الهواء والتعلية يمتد إلى جزء الهواء العمودي 177
ب- نطاق حق الهواء والتعلية يشمل الهواء الفارغ قبل البناء والهواء فوق الأجزاء غير المبنية بعلو ... 178
ج- إنشاء حق الهواء والتعلية يقتضي تنازل مالك السفل عن حق الهواء 178
د- الوضع القانوني للهواء العمودي الذي يعلو بناء صاحب حق الهواء والتعلية 178
الفقرة الثانية: الآثار المترتبة على حق الهواء والتعلية وأسباب انقضائه 179
أولا: الآثار المترتبة عن حق الهواء والتعلية 179
أ- حرية التصرف في حق الهواء والتعلية 179
ب- استفادة حق الهواء والتعلية من نظام التحفيظ العقاري 179
ج- عدم جواز مطالبة مالك السفل صاحب حق الهواء والتعلية بالقسمة 180
د- عدم جواز تملك مالك السفل بحق الشفعة 181
ثانيا: أسباب انقضاء حق الهواء والتعلية 181
أ- استعمال حق الهواء والتعلية واستنفاد امتداده المتفق عليه 181
ب- انقضاء حق الهواء والتعلية بالتنازل عنه صراحة 181
ج- اتحاد حق الهواء والتعلية مع ملكية الرقبة في يد شخص واحد 182
د- هلاك البناء هالكا كليا 182
المبحث الثاني: الوقف الحق العيني الأصلي القائم بذاته على تحبيس الأصل 183
المطلب الأول: إنشاء حق الوقف 183
الفقرة الأولى: تعريف الوقف وبيان أدلة مشروعيته وخصائصه 183

أولا: تعريف الوقف 183
ثانيا: أدلة مشروعية الوقف 184
ثالثا: طبيعة الوقف وخصائصه 186
رابعا: التنظيم القانوني للوقف 188
الفقرة الثانية: إنشاء الوقف 190
أولا: أركان الوقف 190
أ- الواقف 191
ب- الموقوف عليه 191
ج – المال الموقوف 193
د- الصيغة 194
ثانيا: شروط الوقف 195
أ- شرط الإشهاد 195
ب- شرط الحوز، أو حيازة الوقف 197
المطلب الثاني: التصرفات الجارية على الوقف 198
الفقرة الأولى: المعاوضة النقدية والمعاوضة العينية 199
أولا: التصرف في الوقف بالمعاوضة النقدية 201
أ- الجهات المخول لها طلب المعاوضة النقدية 201
ب- الرقابة على إجراء المعاوضة النقدية 202
ثانيا: التصرف في الوقف بالمعاوضة العينية 202
ثالثا: كيفية إجراء المعاوضة النقدية والمعاوضة العينية 203
الفقرة الثانية: شراء الحق العرفي وتصفية الوقف المعقب 204
أولا: شراء الحق العرفي 204
ثانيا: تصفية الوقف المعقب 205
الفرع الثاني: الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية 206
المبحث الأول: الحقوق العينية التي يغلب فيها الانتفاع 206
المطلب الأول: حق الانتفاع 206
الفقرة الأولى: خصائص حق الانتفاع وطرق إنشائه 207
أولا: خصائص حق الانتفاع ومميزاته 207
أ- حق الانتفاع حق عيني 207
ب- حق الانتفاع يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك 208
ج- حق الانتفاع حق مؤقت ينتهي لزوما بموت المنتفع 208
د- حق الانتفاع حق مستقل عن الرقبة 208
ثانيا: طرق إنشاء حق الانتفاع 210
أ- حق الانتفاع المقرر بحكم القانون 210
ب- حق الانتفاع المقرر بالعقد 211
ج- حق الانتفاع الناشئ عن طريق الأخذ بالشفعة 211
د- حق الانتفاع الناشئ عن طريق التقادم 212

الفقرة الثانية: الآثار المترتبة على إنشاء حق الانتفاع وأسباب انقضائه 212
أولا: حقوق والتزامات المنتفع 212
أ- حقوق المنتفع المتعلقة بالاستغلال 213
ب- حقوق المنتفع المتعلقة بالاستعمال 213
ج- التزامات المنتفع 214
ثانيا: أسباب انقضاء حق الانتفاع 214
أ- موت المنتفع 214
ب- انصرام المدة المحددة للانتفاع 215
ج- هلاك العقار المنتفع به هالكا كليا 215
د- التنازل عن حق الانتفاع صراحة 216
هـ- اجتماع صفتي المنتفع ومالك الرقبة في شخص واحد 216
و- التعسف في استعمال حق الانتفاع 216
المطلب الثاني: حق العمرى 217
الفقرة الأولى: خصائص حق العمرى وطرق إنشائه 218
أولا: خصائص حق العمرى 218
أ- حق العمرى حق عيني 218
ب- حق العمرى حق يولي صاحبه التمتع بشيء يخص الغير 218
ج- حق العمرى حق مؤقت 218
ثانيا: إنشاء حق العمرى 218
الفقرة الثانية: الآثار المترتبة عن حق العمرى وأسباب انقضائه 221
أولا: حقوق والالتزامات المتمتع بحق العمرى 221
ثانيا: أسباب انقضاء حق العمرى 223
أ- انتهاء مدة حق العمرى 223
ب- موت المعطي أو المعطى له 224
ج- التنازل عن حق العمرى 224
د- اتحاد حق العمرى مع ملكية الرقبة 224
هـ- التعسف في استعمال حق العمرى 224
المبحث الثاني: الحقوق العينية الأصلية التي يغلب فيها الاستعمال 224
المطلب الأول: حق الارتفاق 225
الفقرة الأولى: خصائص حق الارتفاق وطرق إنشائه 226
أولا: خصائص حق الارتفاق 226
أ- حق الارتفاق حق عيني عقاري 226
ب- حق الارتفاق حق دائم 227
ج- حق الارتفاق حق تابع 227
د- حق الارتفاق حق غير قابل للتجزئة 227
ثانيا: إنشاء حق الارتفاق 228
أ- إنشاء حق الارتفاق بالوضعية الطبيعية للأماكن 228

DAR AL AFAK
COPY

ب- إنشاء حق الارتفاق بحكم القانون 228
ج- إنشاء حق الارتفاق بالاتفاق 231
د- اكتساب حق الارتفاق بالحيازة المستجمعة لشروطها 231
الفقرة الثانية: الآثار المترتبة على حق الارتفاق وأسباب انقضائه 231
أولا: الآثار المترتبة على حق الارتفاق 232
ثانيا: أسباب انقضاء حق الارتفاق 233
المطلب الثاني: حق الاستعمال 234
الفقرة الأولى: خصائص ونطاق حق الاستعمال 235
أولا: خصائص حق الاستعمال 235
أ- حق الاستعمال حق عيني أصلي 235
ب- حق الاستعمال يرد على العقار والمنقول 235
ج- حق الاستعمال حق مؤقت 235
د- حق الاستعمال حق قاصر على المستفيد منه ومن تلزمه نفقته 235
ثانيا: نطاق حق الاستعمال 235
الفقرة الثانية: الآثار المترتبة على حق الاستعمال 236
المطلب الثالث: حق الكراء الطويل الأمد 236
الفقرة الأولى: خصائص ونطاق حق الكراء الطويل الأمد 237
أولا: خصائص حق الكراء الطويل الأمد 237
أ- حق الكراء الطويل الأمد حق عيني أصلي عقاري 237
ب- حق الكراء الطويل الأمد حق يعطي صاحبه حق التصرف فيه 237
ج- حق الكراء الطويل الأمد حق طويل المدة 237
د- حق الكراء الطويل الأمد حق مؤقت 237
ثانيا: نطاق حق الكراء الطويل الأمد 238
الفقرة الثانية: الآثار المترتبة على حق الكراء الطويل الأمد 238
الفصل الثاني: الحقوق العينية التبعية 240
الفرع الأول: الرهون الضامنة للديون 241
المبحث الأول: الرهن الحيازي 242
المطلب الأول: خصائص الرهن الحيازي وطرق إنشائه 243
الفقرة الأولى: خصائص الرهن الحيازي 243
أولا: الرهن الحيازي حق عيني 243
ثانيا: الرهن الحيازي حق تابع 243
ثالثا: الرهن الحيازي لا يقبل التجزئة 243
رابعا: الرهن الحيازي قائم على التحويز المخول لحق الحبس 244
الفقرة الثانية: إنشاء الرهن الحيازي 244
أولا: شروط الرهن الحيازي المتعلقة بالعقد 244
أ- إبرام عقد الرهن الحيازي في محرر رسمي 244

DAR AL AFAK
COPY

ب- إبرام عقد الرهن الحيازي لمدة محددة..... 245
ج- أن يتضمن العقد معاينة حوز المالك المرهون إذا كان غير محفظ..... 245
ثانيا: شروط الرهن الحيازي المتعلقة بالعاقدين..... 245
ثالثا: شروط الرهن الحيازي المتعلقة بالشيء المرهون..... 246
المطلب الثاني: الآثار المترتبة على الرهن الحيازي وأسباب انقضائه..... 247
الفقرة الأولى: الآثار المترتبة على الرهن الحيازي..... 247
أولا: حيازة المرهون وحبسه بين يدي الدائن المرتهن..... 247
ثانيا: استحقاق الراهن لثمار الشيء المرهون..... 248
ثالثا: أداء التكاليف والتحملات والمصروفات المتعلقة بالشيء المرهون..... 248
رابعا: استيفاء الدين من ثمن الشيء المرهون..... 248
الفقرة الثانية: أسباب انقضاء الرهن الحيازي..... 249
أولا: الوفاء الطوعي بالدين..... 249
ثانيا: تنازل الدائن المرتهن عن الرهن صراحة..... 249
ثالثا: هلاك المالك المرهون هالكا كليا..... 250
رابعا: اتحاد الذمة..... 250
خامسا: البيع الجبري للمالك المرهون..... 250
المبحث الثاني: الرهن الرسمي..... 250
المطلب الأول: خصائص الرهن الرسمي وطرق إنشائه..... 251
الفقرة الأولى: خصائص الرهن الرسمي..... 251
أولا: الرهن الرسمي حق عيني..... 251
ثانيا: الرهن الرسمي حق عيني عقاري يرد على العقار المحفظ والعقار في طور التحفيظ. 251
ثالثا: الرهن الرسمي حق تابع..... 251
رابعا: الرهن الرسمي لا يقبل التجزئة..... 252
خامسا: الرهن الرسمي لا يلزم منه خروج العقار من حيازة المدين..... 252
سادسا: الرهن الرسمي لا يلزم إبرام عقده بمحرر رسمي..... 252
الفقرة الثانية: إنشاء الرهن الرسمي..... 253
أولا: شروط الرهن الرسمي الاتفاقي المتعلقة بالعقد..... 254
أ- إبرام عقد الرهن الرسمي الاتفاقي كتابة..... 254
ب- إبرام عقد الرهن الرسمي الاتفاقي لمدة محددة..... 254
ج- أن يقيد عقد الرهن الرسمي الاتفاقي بالرسم العقاري..... 254
ثانيا: شروط الرهن الرسمي الاتفاقي المتعلقة بالعاقدين..... 254
ثالثا: شروط الرهن الرسمي الاتفاقي المتعلقة بالشيء المرهون..... 255
رابعا: الشروط الخاصة بالرهون الاتفاقية قصيرة الأجل – الرهن المؤجل..... 255
خامسا: شروط الرهن الرسمي الجبري..... 256
المطلب الثاني: الآثار المترتبة على الرهن الرسمي وأسباب انقضائه..... 256
الفقرة الأولى: الآثار المترتبة على الرهن الرسمي..... 257
أولا: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للراهن..... 257

ثانيا: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للدائن المرتهن 257
ثالثا: آثار الرهن الرسمي بالنسبة لغير المتعاقدين 258
أ- حق الأولوية 258
ب- حق التتبع 258
الفقرة الثانية: أسباب انقضاء الرهن الرسمي 258
الفرع الثاني: حق الامتياز 259
المبحث الأول: خصائص وأنواع الامتياز 260
المطلب الأول: خصائص حق الامتياز 260
الفقرة الأولى: حق الامتياز حق عيني تبعي لا يقبل التجزئة 260
الفقرة الثانية: حق الامتياز حق يقرره القانون لا يجوز التوسع فيه 261
الفقرة الثالثة: حق الامتياز يتميز عن الرهن الرسمي وإن بدا في الظاهر أنه يشابهه ... 261
المطلب الثاني: أنواع حق الامتياز 262
الفقرة الأولى: حقوق الامتياز المنقولة العامة 262
الفقرة الثانية: حقوق الامتياز المنقولة الخاصة 263
الفقرة الثالثة: حقوق الامتياز العقارية الخاصة 264
المبحث الثاني: آثار وأسباب انقضاء حق الامتياز 265
المطلب الأول: آثار حق الامتياز 265
الفقرة الأولى: رتبة حقوق الامتياز الواقعة على عقار 265
الفقرة الثانية: رتبة حقوق الامتياز العامة الواقعة على منقول 265
الفقرة الثالثة: رتبة حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول 266
الفقرة الرابعة: تزاحم أصحاب حقوق الامتياز العامة مع أصحاب حقوق الامتياز الخاصة. 266
المطلب الثاني: أسباب انقضاء حق الامتياز 267
الفقرة الأولى: الأسباب الأصلية لانقضاء حق الامتياز 267
أولا: نزع وصف الامتياز عن الحق 267
ثانيا: التنازل عن حق الامتياز 267
الفقرة الثانية: الأسباب التبعية لانقضاء حق الامتياز 267
خاتمة 269

ملحق

ضوابط الترجيح بين البينات

وهاجس تحقيق العدالة العقارية بين عمل محاكم الموضوع ورقابة محكمة النقض 271
مقدمة 272
المبحث الأول: أهمية محاولة الجمع قبل الإقدام على الترجيح في تحقيق العدالة في النزاعات العقارية 273
المطلب الأول: اختيار مبدأ تقديم الجمع على الترجيح ضمانة أساسية لتحقيق العدالة في النزاعات العقارية 274

الفقرة الأولى: مذهب تقديم الترجيح على الجمع 274
الفقرة الثانية: مذهب تقديم الجمع على الترجيح 276
الفقرة الثانية: مذهب تقديم التهاتر على الجمع لا على الترجيح 278
المطلب الثاني: الجمع والترجيح من مسائل القانون الخاضعة لرقابة محكمة النقض 279
الفقرة الأولى: فكرة التمييز بين الواقع والقانون باعتبارها أساس رقابة محكمة النقض على إعمال محاكم الموضوع لضوابط الجمع والترجيح 279
الفقرة الثانية: رقابة محكمة النقض على إعمال محاكم الموضوع للجمع والترجيح بين البينات المتعارضة 283
المبحث الثاني: إعمال ضوابط الترجيح من قبل القضاء ودور مهن التوثيق في تكريس العدالة العقارية 285
المطلب الأول: إعمال ضوابط الترجيح من قبل القضاء وهاجس العدالة العقارية 286
الفقرة الأولى: شروط التعارض والترجيح 286
الفقرة الثانية: الضوابط العشرة لرفع أوجه التعارض المعتبرة 287
أولا: ذكر سبب الملك مقدم على عدم بيانه 287
ثانيا: تقديم بينة الملك على بينة الحوز 288
ثالثا: زيادة العدالة والعبرة ليست بالعدد 288
رابعا: تقديم بينة النقل على بينة الاستصحاب 290
خامسا: تقديم بينة الإثبات على بينة النفي 290
سادسا: تقديم بينة الأصالة على خلافها 291
سابعا: تقديم تعدد الشهادة على شهادة الواحد 292
ثامنا: تقدم البينة المؤرخة على البينة غير المؤرخة 292
تاسعا: تقديم البينة السابقة على البينة اللاحقة تاريخا 292
عاشرا: تقديم بينة التفصيل على بينة الإجمال 294
المطلب الثاني: مساهمة مهن التوثيق في تكريس العدالة العقارية من خلال إعداد البينات 295
الفقرة الأولى: حرص الموثقين على استجماع البينة لأسباب رجحانها ضمانة أساسية للعدالة العقارية 295
أولا: مثال على الترجيح بتقديم البينة المؤرخة على البينة غير المؤرخة 295
ثانيا: مثال على الترجيح بتقديم البينة التي تذكر سبب الملك على البينة التي لا تذكره 295
ثالثا: مثال على الترجيح بزيادة العدد 296
رابعا: مثال على الترجيح بزيادة العدالة والعبرة ليست بالعدد 296
خامسا: مثال على الترجيح بتقديم البينة المفصلة على البينة المجملة 296
الفقرة الثانية: دور الرقابة القضائية على مهن التوثيق في دعم المرجحات وتحقيق العدالة العقارية 297
خاتمة 297
لائحة المصادر والمراجع 299
الفهرس المختصر 307
الفهرس المفصل 309

DAR AL AFAK
COPY



صدر للمؤلف













DAR AL AFAK
COPY

ISBN 978-9920-24-484-8

120 درهما