# مدخل إلى الحقوق العينية العقارية الأصلية

DAR AL AFAK

تأليف

الدكتورة هدى عبدالله

منشورات الحلبي الحقوقية

# الفهرس


مقدمة ..... 5

الفصل الأول: الحيازة la Possession ..... 7

الفقرة الأولى: تعريف الحيازة ..... 9

الفقرة الثانية: نطاق الحيازة ..... 10

الفقرة الثالثة: عناصر الحيازة ..... 11

I - العنصر المادي: ..... 11

II - العنصر المعنوي ..... 12

الفقرة الرابعة: اكتساب الحيازة ..... 14

الفقرة الخامسة: اثبات الحيازه ..... 14

الفقرة السادسة: انتقال الحيازة ..... 16

الفقرة السابعة: زوال الحيازة ..... 17

الفقرة الثامنة: عيوب الحيازة ..... 18

1 - الإكراه: ..... 19

2 - الخفاء ..... 21

I - هو عيب نسبي: ..... 22

II - هو عيب مؤقت ..... 22


DAR AL AFAK COPY

3 - التقطع ..... 23
4 - الالتباس: ..... 23
- تأثير العيوب على الحيازة: ..... 24
الفقرة التاسعة: الحيازة العرضية ..... 25
الفقرة العاشرة: آثار الحيازة ..... 26
اثر حسن النية في الحيازة: Possession de Bonne foi ..... 27
اكتساب - الثمار: ..... 27
- اكتساب الملكية بمرور الزمن: ..... 28
الدعاوى التي تحمي الحيازة: ..... 28
الفصل الثاني: حق التصرف على العقارات الأميرية ..... 33
الفقرة الأولى: تعريف الأراضي الأميرية ..... 33
الفقرة الثانية: تعريف حق التصرف على الأراضي الأميرية ..... 34
الفقرة الثالثة: خصائص حق التصرف مقارنة مع حق الملكية ..... 35
الفقرة الرابعة: اقتراح القانون المتعلق بدمج الأراضي الأميرية بالأراضي الملك ..... 38
الفصل الثالث: حق الملكية Le droit de propriété ..... 41
الفقرة الأولى: تعريف حق الملكية ..... 41
الفقرة الثانية: تطور حق الملكية ..... 42
الفقرة الثالثة: خصائص حق الملكية ..... 43
أولاً: حق الملكية حق شامل غير محدود ..... 43
ثانياً حق الملكية حق استئثاري مانع ..... 44
ثالثاً: حق الملكية حق دائم ..... 45

DAR AL AFAK
COPY

الفقـرة الرابعـة: عناصـر حـق الملكيـة ..... 46
أولاً: حـق الاستعمـال ..... 47
ثانيـاً: حـق التمتـع Jouissance..... 47
ثالثـاً: حـق التصـرف Disposition..... 48
الفقـرة الخامسـة: (حمايـة حـق الملكيـة) دعـوى الاستحقـاق..... 50
الفقـرة السادسـة: نطـاق حـق الملكيـة ..... 52
النبـذة الأولى: ملكيـة الأرض Le sol..... 52
النبـذة الثانيـة: ملكيـة العلـو Le dessus..... 53
النبـذة الثالثـة ملكيـة العمـق le dessous (tréfonds)..... 55
أولاً: الميـاه..... 55
ثانيـاً: الآثـار القديمـة ..... 56
ثالثـاً: المناجـم Les mines..... 57
رابعـاً: المقالـع..... 59
خامسـاً: الكنـوز..... 60
النبـذة الرابعـة: ملكيـة الملحقـات والثمـار والمنتجـات ..... 61
الفقـرة السابعـة: القيـود علـى حـق الملكيـة ..... 61
النبـذة الأولى: القيـود القانونيـة ..... 61
أولاً: القيـود المفروضـة فـي سبيـل المصلحـة الخاصـة..... 62
1 - القيـود المتعلقـة بمسيـل الميـاه: ..... 62
2 - القيـود المتعلقـة بتصريـف الميـاه وحـق الـرّي: ..... 63
3 - القيـود المتعلقـة بتجفيـف الأراضـي:..... 63
4 - القيـود المتعلقـة بحـق المـرور فـي حالـة الانحبـاس:..... 63

DAR AL AFAK
COPY

أحكام حق المرور في حالة الانحباس: ..... 64
5 - القيود المتعلقة بالأشجار: ..... 66
6 - القيود المتعلقة بالمطلات والمناور ..... 66
7 - الأحكام الخاصة بالمطلات والمناور: ..... 67
8 - القيود المفروضة على استعمال حق الملكية ..... 71
- نظرية التعسف في استعمال الحق ..... 71
I - الاستعمال الشاذ لحق الملكية ..... 73
II - النتيجة الشاذة التي قد تترتب على الاستعمال الطبيعي لحق الملكية (مضار الجوار) ..... 76
ثانياً: القيود المفروضة في سبيل المصلحة العامة: ..... 82
أهم القيود المفروضة في سبيل المصلحة العامة: ..... 82
1 - الارتفاق المقرر لمصلحة مستثمري المياه العامة. ..... 82
2 - الارتفاق المقرر لمصلحة الدولة والجيش: ..... 83
3 - الارتفاق المقرر لمصلحة السكك الحديدية: ..... 83
4 - القيود الموضوعة على حقوق مالك الآثار: ..... 83
5 - القيود الموضوعة على حقوق المالكين المجاورين للعقار الأثري: . 83
6 - القيود المتعلقة بزراعة الأرض: ..... 84
7 - القيود المتعلقة بالبناء: ..... 84
8 - الارتفاقات المقررة لمصلحة الخطوط البرقية والهاتفية القرار رقم /180/ تاريخ /22/ تموز 1925: ..... 84
9 - القيود المقررة لمصلحة الملاحة الجوية: ..... 84
10 - القيود المتعلقة بالمحافظة على الغابات والاحراج ..... 84

DAR AL AFAK
COPY

النبذة الثانية: القيود الارادية (شرط المنع من التصرف) ..... 85
أولاً: الشروط المطلوبة لصحة البند المانع من التصرف ..... 87
الشرط الاول: ورود البند المانع من التصرف في العقد أو الوصية. 87
الشرط الثاني: تحديد مدة المنع من التصرف ..... 88
الشرط الثالث: ان يكون الباعث مشروعاً ..... 89
ثانياً: الشرط المطلوب لسريان التصرف / تسجيل البند في السجل العقاري ..... 90
ثالثاً: الآثار التي تترتب على الشرط المانع من التصرف ..... 90
أ - أثر الشرط المانع من التصرف بالنسبة للمالك ..... 92
ب - اثر الشرط المانع من التصرف بالنسبة للدائنين ..... 94
ج - اثر الشرط المانع من التصرف بالنسبة الى الغير ..... 96
1 - بالنسبة للعقار ..... 96
2 - بالنسبة للمنقول ..... 96
الفقرة الثامنة: الملكية الشائعة أو المشتركة ..... 97
النبذة الأولى: الملكية الشائعة العادية الشيوع العادي ..... 97
أولاً: تعريف الشيوع العادي وصوره L'indivision ..... 98
ثانياً: طبيعة الملكية الشائعة ومصادرها ..... 100
ثالثاً: حقوق الشركاء ..... 101
1 - حقوق الشريك على حصته الشائعة: ..... 102
2 - حقوق الشريك على العقار الشائع: ..... 103
أ - ادارة الشيء المشترك ..... 104
أ - الاستثناءات القانونية: ..... 105

ب - الاستثناءات العقدية: ..... 105
أعمال الادارة غير المعتادة ..... 107
ب - حفظ الشيء الشائع وصيانته: ..... 108
ج - التصرف بالشيء الشائع: ..... 109
رابعاً: أسباب انقضاء الملكية الشائعة ..... 111
- القسمة (قسمة الشيء الشائع) ..... 112
أولاً: الحق بطلب القسمة (المبدأ) ..... 112
ثانياً: الاستثناءات على المبدأ ..... 114
أ - الحالات التي فرض فيها المشترع القسمة: ..... 114
ب - الحالة التي بمقتضاها حمل المشترع الشريك على طلب القسمة: 115
ج - الحالات التي أخر فيها المشترع القسمة: ..... 115
1 - حالة التأخير تطبيقاً لإرادة الشركاء ..... 115
2 - حالة التأخير نظراً لعدم الفائدة المطلوبة في القسمة ..... 116
د - الحالة التي منع فيها المشرع القسمة: ..... 116
ثالثاً: انواع القسمة ..... 116
القسمة الرضائية والقسمة القضائية: ..... 116
القسمة القضائية: ..... 117
القسمة العينية وقسمة التصفية: ..... 118
1 - تعيين الحصص على أساس الحصة الصغرى: ..... 119
2 - القسمة العينية في حالة ضآلة الحصص القسمة الجزئية . 120
1 - القسمة العينية في حالة تلاصق العقارات: ..... 120
2 - القسمة العينية في حالة العقارات غير المتلاصقة: ..... 120

DAR AL AFAK
COPY

قسمة التصفية: ..... 121
مبدأ تفضيل القسمة العينية ومداه في القسمة الرضائية وفي القسمة القضائية: ..... 121
الأسس الرئيسية المتعلقة بقسمة التصفية: ..... 122
القسمة الشاملة والقسمة الجزئية: ..... 122
القسمة الشاملة: ..... 122
القسمة الجزئية: ..... 122
رابعاً: آثار القسمة ..... 123
أ - (للقسمة أثر اعلاني كاشف (Déclaratif) ..... 123
- نطاق الاثر الاعلاني للقسمة: ..... 124
النتائج المترتبة على الاثر الاعلاني للقسمة: ..... 125
ب - ضمان المتقاسمين ..... 129
- 1 - ضمان التعرض والاستحقاق ..... 129
- 2 - ضمان دفع فرق القسمة: ..... 131
ج - إبطال القسمة ..... 132
اسباب البطلان من ناحية الشركاء المتقاسمين ..... 132
- عيوب الرضى ..... 132
- مخالفة شكل عقد القسمة عندما يكون مفروضاً: ..... 133
- مخالفة القواعد المتعلقة بالأهلية أو النيابة أو بالوكالة: ..... 133
اسباب البطلان من ناحية الدائنين ..... 133
أحكام البطلان: ..... 135
نبذة ثانية: الملكية الشائعة الاجبارية: (الشيوع الاجباري) ..... 136

DAR AL AFAK
COPY

I - تعريف الملكية الشائعة الاجبارية وصورها: ..... 136
II - طبيعة حق الشريك في الملكية الشائعة الاجبارية: ..... 137
III - حقوق الشركاء المشتاعين: ..... 137
IV - التزامات الشركاء المشتاعين ..... 138
أولاً: الحائط المشترك ..... 138
I - تعريف الحائط المشترك: ..... 138
II - اثبات الاشتراك في الحائط الفاصل: ..... 139
III - حقوق الشركاء في الحائط المشترك: ..... 140
IV - تعلية الحائط المشترك: ..... 141
V - التزامات الشركاء في الحائط المشترك: ..... 143
ثانياً: الملكية المشتركة في العقارات المبنية: ..... 143
I - تعريف الملكية المشتركة في العقارات المبنية: ..... 143
II - ماهية الاقسام المشتركة: ..... 145
III - تحديد نصيب كل شريك على الأجزاء المشتركة: ..... 147
IV - قيد الاقسام المشتركة في السجل العقاري: ..... 147
V - حقوق الشركاء المالكين في الاجزاء المشتركة: ..... 149
VI - التزامات المالكين بالنسبة الى الاقسام المشتركة: ..... 151
VII - ادارة الاجزاء المشتركة: ..... 153
أ - نظام ادارة العقار ..... 153
ب - جمعية المالكين: ..... 156
الفقرة التاسعة: أسباب كسب الملكية Acqusition de la propriété 158
النبذة الأولى: الالتحاق أو الالتصاق ..... 159

DAR AL AFAK
COPY

أولاً: الالتصاق الطبيعي بالعقار accession naturelle ..... 159
1 - طمي النهر Alluvions ou lars ..... 159
2 - طرح النهر: ..... 160
3 - الأراضي التي تتحول عن موقعها بحادث طارئ Avulsion: .. 160
ثانياً: الالتصاق الاصطناعي: Accession artificielle ..... 161
1 - مالك الأرض يستعمل في البناء أو الغرس مواداً تخص الغير: 161
2 - مالك المواد يستعملها في ارض غيره: ..... 162
أ - القاء البذور في ارض تخص الغير: ..... 162
ب - اقامة المنشآت وغرس الاغراس: ..... 162
الفرضية الأولى: الباني أو الغارس حسن النية: ..... 162
الفرضية الثانية: الباني أو الغارس سيئ النية ..... 163
3 - الباني او الغارس بأرض غيره وبمواد ليست له: ..... 164
النبذة الثانية: كسب الملكية بالاستيلاء ..... 164
1 - الاستيلاء على العقار ..... 164
2 - الاستيلاء على المنقول: ..... 165
النبذة الثالثة: اكتساب الملكية بمرور الزمن ..... 167
أولاً: نطاق مرور الزمن المكسب ..... 167
ثانياً: شروط مرور الزمن المكسب: ..... 168
أ - شرط الهدوء: ..... 169
ب - شرط العلانية: ..... 169
ج شرط الاستمرار: ..... 169
د - شرط الوضوح ..... 170

DAR AL AFAK
COPY

ثالثا: الشروط المتعلقة بالمدة: ..... 170
1 - مفهوم السند الصحيح Juste titre: ..... 170
2 - مفهوم حسن النية ..... 172
3 - كيفية حساب المدة: ..... 172
- انقطاع مرور الزمن Interruption وعدم سريان أو وقف مرور الزمن Suspension ..... 173
1 - اسباب انقطاع مرور الزمن ..... 175
2 - اسباب عدم سريان أو وقف مرور الزمن ..... 175
تفصيل أسباب انقطاع مرور الزمن ..... 176
أ - الانقطاع الطبيعي لمرور الزمن بزوال الحيازة ..... 176
ب - انقطاع مرور الزمن بالمطالبة ..... 176
ج - انقطاع مرور الزمن باقرار الحائز بحق المالك: ..... 177
د - افتراض عدم انقطاع الحيازة ..... 177
تفصيل اسباب وقف مرور الزمن: ..... 178
أ - الاسباب المتعلقة بحالة الشخص: ..... 178
ب - الاسباب الخارجة عن الشخص: ..... 179
رابعاً: اثار مرور الزمن المكسب وكيفية الادلاء به: ..... 180
خامساً: التنازل عن مرور الزمن المكسب Rénonciation à la prescription ..... 181
النبذة الرابعة: اكتساب الملكية عن طريق العقد ..... 182
النبذة الخامسة: اكتساب الملكية بالإرث والوصية والهبة ..... 184
تفصيل أحكام الإرث: ..... 185

DAR AL AFAK
COPY

1 - الإرث بالنسبة للبناني: ..... 185
2 - الإرث بالنسبة للأجنبي ..... 187
3 - الإرث بالنسبة للغير: ..... 188
ثانياً: عقد الهبة ..... 190
أ - دور التسجيل في السجل العقاري في عقد الهبة: ..... 190
ب - نصاب الهبة: ..... 191
ج - الرجوع عن الهبة وإبطالها: ..... 194
ثالثاً: الوصية ..... 194
1 - شكل الوصية: ..... 195
أ - وصية المسيحي: ..... 195
ب - وصية المسلم: (وصيّة السني والشيعي) ..... 196
ج - وصية الدرزي: ..... 196
2 - مفاعيل الوصية: لجهة نقل الملكية العقارية ..... 196
النبذة السادسة: الشفعة ..... 198
أولاً: تعريف الشفعة مصادرها ومزاياها ..... 198
ثانياً: شروط الشفعة ..... 198
الشرط الأول: بيع حصة شائعة في عقار أو حق الرقبة أو حق الانتفاع به ..... 199
الشفعة غير قابلة للتجزئة: ..... 205
الشرط الثاني: وجود شفيع ..... 207
تفصيل الحالات التي يسمح فيها المشترع ممارسة حق الشفعة: . 208
الشروط الواجب توافرها في الشفيع: ..... 210

DAR AL AFAK
COPY

1 - تحقق سبب الشفعة للشفيع وقت نفاذ البيع المشفوع فيه: ... 210
2 - استمرار سبب الشفعة قائماً حتى تمام الأخذ بالشفعة ..... 212
3 - ان يمارس الشفيع الشفعة لمصلحته فقط ..... 214
4 - أن لا يكون طالب الشفعة وقفاً ..... 214
تزاحم الشفعاء: ..... 214
1 - التزاحم بين الشفعاء من فئات مختلفة: ..... 215
2 - التزاحم بين شفعاء من فئة واحدة: ..... 215
ثالثاً: اجراءات الشفعة ..... 216
أ - التبليغ الذي يوجه من المشتري الى الشفيع: ..... 217
ب - ايداع الثمن: ..... 218
الثمن الواجب ايداعه ..... 220
ملحقات الثمن ..... 221
ج - رفع دعوى الشفعة: ..... 222
رابعاً: سقوط الشفعة ..... 224
أ - تنازل الشفيع عن حقه في الأخذ بالشفعة ..... 225
ب - انتقال حق الشفعة بالإرث وعدم انتقاله بالتفرغ: ..... 227
خامساً: آثار الشفعة: ..... 228
سادساً: حكم التصرفات القانونية التي يجريها كل من المشتري
والشفيع على الحق العقاري المشفوع فيه: ..... 231
أ - التصرفات القانونية التي تصدر عن المشتري: ..... 231
ب - التصرفات القانونية التي تصدر عن الشفيع ..... 233
الفصل الرابع: حق الانتفاع L'usufruit ..... 235

DAR AL AFAK
COPY

الفقـرة الأولى: خصائص حق الانتفـاع ..... 236
1 - انـه حق عينـي: ..... 236
2 - انـه حق مؤقت: ..... 236
3 - لا يـرد الا على الأشيـاء غير القابلـة للاستهـلاك: ..... 237
الفقـرة الثانيـة: طـرق انشـاء حـق الانتفـاع ..... 238
النبـذة الأولى: انشـاؤه بـالارادة ..... 238
1 - العقـد: ..... 238
1 - الوصيـة: ..... 239
النبـذة الثانيـة: انشـاؤه عـن طريـق القانـون ..... 239
1 - عـن طريـق الشفعـة: ..... 239
2 - بمـرور الزمـن المكسـب: ..... 239
الفقـرة الثالثـة: آثـار حـق الانتفـاع ..... 240
النبـذة الأولى: موجبـات المنتفـع وحقوقـه ..... 240
أولاً: موجبـات المنتفـع ..... 240
1 - موجبـات المنتفـع قبـل مباشـرة الانتفـاع ..... 241
- تنظيـم كشـف بالعقـارات: ..... 241
تقـديم كفالـة: ..... 241
2 - موجبـات المنتفـع اثنـاء مـدة الانتفـاع: ..... 242
- موجـب حفـظ الشـيء ..... 242
- كيفيـة استعمـال الشـيء ..... 243
تحمـل نفقـات الصيانـة والضرائـب: ..... 245
3 - موجبـات المنتفـع عنـد انتهـاء الانتفـاع: ..... 246

DAR AL AFAK
COPY

1) حلول الاجل: ..... 266
2) استحالة ممارسة الارتفاق: ..... 267
3) عدم الاستعمال مرور الزمن المسقط: ..... 267
4) اجتماع العقارين في ملكية شخص واحد ..... 268
5) هلاك احد العقارين: ..... 268
6) انعدام الفائدة: ..... 268
7) تحقق الشرط الفاسخ للارتفاق: ..... 268
8) التنازل عن الارتفاق (Renonciation) ..... 269
الفصل السادس: حق الاجارة العينية L'emphytéose ..... 271
الفقرة الأولى: تعريف الاجارة العينية ..... 271
الفقرة الثانية: كيفية انشاء الاجارة العينية ..... 272
الفقرة الثالثة: آثار الاجارة العينية (المساقاة) ..... 273
اولا: حقوق المستأجر ..... 273
ثانيا: موجبات المستأجر ..... 273
الفقرة الرابعة: انتهاء الاجارة العينية ..... 275
الفقرة الخامسة: تمييز الاجارة العينية عن بعض الحقوق التي تقوم على الانتفاع بالعقار ..... 276
اولا: الاجارة العينية وحق الانتفاع ..... 276
ثانياً: الاجارة العينية والاجارة العادية ..... 276
الفصل السابع: حق الاستعمال والسكنى Droit de l'usage et de l'habitation ..... 279
الفهرس ..... 281

DAR AL AFAK
COPY

DAR AL AFAK

COPY

منشورات الحلبي الحقوقية

فرع أول: بناية الزين - شارع الشخاشير - قرب المدرسة الإعدادية المستقبل
هاتف: 364561 (1-961+) هاتف خليوي: 640821 - 640544 (3-961+)
فرع ثاني: سوبيكو سنتر هاتف: 612632 (1-961+) - فاكس: 612633 (1-961+)
ص.ب: 11/9475 بيروت - لبنان
E-mail: alhalabi@terra.net.lb - www.halabi-lp.com