www.daralthaqafa.com

مزيدة ومنقحة

شرح أحكام الحقوق العينية

دراسة تحليلية موازنة في النصوص الناظمة للحقوق العينية في القانون المدني والتشريعات ذات العلاقة وفقاً لأحدث التعديلات

الأستاذ الدكتور
أحمد إبراهيم الحياري
أستاذ القانون المدني
كلية الحقوق - الجامعة الأردنية

محكّم علمياً

دار الثقافة للنشر والتوزيع
عمّان - الأردن

www.daralthaqafa.com

شـــرح
أحكـام الحقـوق العينيـة
دراســة تحليليــة موازنــة

www.daralthaqafa.com

346, 56504
رقم الإيداع لدى دائرة المكتبة الوطنية: (2021/1/408)
المؤلف: أحمد إبراهيم الحياري
الكتاب: شرح أحكام الحقوق العينية
الواصفات: قانون الملكية - القانون المدني - الأردن
لا يعبر هذا المصنف عن رأي دائرة المكتبة الوطنية أو أي جهة حكومية أو الناشر
ISBN: 978-9923-15-092-4

الطبعة الثانية 2024م - 1445هـ

جميع الحقوق محفوظة All rights reserved © Copyright

رتبت كافة التشريعات مسؤولية جزائية على انتهاك حقوق المؤلف وحقوق الناشر وحقوق الملكية الفكرية سواء كان هذا الانتهاك بالاستنساخ أو التصوير أو التخزين أو الترجمة أو التسجيل الصوتي أو المرئي أو تحويل المصنف (الكتاب) إلى صيغة إلكترونية و/أو بأية طريقة أخرى دون الموافقة الخطية للمؤلف والناشر مالكي حقوق الملكية، وتعتبر جميع الأفعال المذكورة أعلاه من الجرائم، وتصل عقوبتها إلى الحبس، ولم تقف التشريعات عند ذلك، بل يترتب على هذه الجرائم مسؤولية مدنية، تتمثل بمطالبة المعتدي بالتعويض عن الضرر المادي والمعنوي.

وعليه نهيب بالجميع الالتزام واحترام قانون حق المؤلف وحقوق الملكية الفكرية تجنباً للمساءلة القانونية وتحت طائلة المسؤولية الجزائية والمدنية والإدارية

الناشر:

أسسها خالد محمود جابر حيف عام 1984عمان - الأردن
Est. Khaled M. Jaber Haif 1984 Amman - Jordan

المركز الرئيسي
عمان - وسط البلد - قرب الجامع الحسيني - سوق البتراء - عمارة الحجيري - رقم 3 د
هاتف: 4646361 6 (962 +) - فاكس: 4610291 6 (962 +) ص. ب 1532 عمان 11118 الأردن

فرع الجامعة
عمان - شارع الملكة رانيا العبد الله - مقابل بوابة العلوم - مجمع عربيات التجاري - رقم 261
الطابق الأول - هاتف: 5341929 6 (962 +) - ص. ب 20412 عمان 11118 الأردن

Dar Al-Thaqafa For Publishing & Distributing
Website: www.daralthaqafa.com e-mail: info@daralthaqafa.com

الثقافة للتصميم والإخراج

www.daralthaqafa.com

شـــرح
أحكـام الحقـوق العينيـة

دراســة تحليليــة موازنــة
في النصــوص الناظمــة للحقــوق العينيــة
في القانون المدني والتشريعات ذات العلاقة
وفقــاً لأحــدث التعديــلات

الأستاذ الدكتور
أحمــد إبراهيــم الحيــاري
أستــاذ القانــون المدنــي
كلية الحقوق - الجامعة الأردنية

محكّـم علميـاً

دار الثقافة
للنشر والتوزيع
1445هـ - 2024م

www.daralthaqafa.com

الإهـــــــداء

إلى روح والدتي التي زرعت بنفسي حب التميز

إلى رفيقة دربي التي كانت ولا تزال السند الذي يشد أزري

إلى النجوم اللواتي أنرن طريقي، فلذات كبدي؛ حنين وشهد وحلا

www.daralthaqafa.com

المقدمة

يقدم هذا الكتاب شرحاً موجزاً للأحكام العامة الناظمة لموضوع الحقوق العينية وفق أحكام القانون المدني الأردني[1] والتشريعات ذات العلاقة، وبشكل خاص قانون الملكية العقارية[2] الصادر حديثاً والذي ألغى ثلاثة عشر قانوناً سابقاً[3] وحل محلها في تنظيم هذه المسائل، وقانون ضمان الحقوق بالأموال المنقولة لسنة 2018[4] الذي نظم ضمان الالتزامات بالأموال غير المنقولة التي لا يتطلب القانون تسجيلها وعدل بعض أحكام القانون المدني المتعلقة بالرهن الحيازي للمنقولات ورهن الديون حيازياً وحقوق الامتياز الواردة على المنقولات غير الخاضعة لإجراءات التسجيل[5].

وفي تحليل هذه النصوص سيتم التركيز على الفقه العربي والأردني والإشارة إلى مواقف بعض التشريعات العربية والأجنبية كلما دعت الحاجة لذلك. مع التنويه إلى أن محور هذه الدراسة الرئيس هو القانون المدني، أما القوانين والتشريعات الخاصة الأخرى فستكون الإشارة إليها بقدر تعلقها بنصوص هذا القانون، سيما تلك التي ألغت بعض نصوصه أو عدلتها، وبشكل موجز.

---

(1) القانون المؤقت رقم (43) لسنة 1976 المنشور على الصفحة رقم (2) وما يلي من عدد الجريدة الرسمية رقم (2645) الصادر بتاريخ: 1976/8/1، والذي أصبح قانوناً دائماً بموجب الإعلان المنشور على الصفحة رقم (829) من عدد الجريدة الرسمية رقم (4106) الصادر بتاريخ: 1996/3/16 وسيشار إليه لاحقاً باسم "القانون المدني".

(2) قانون رقم (13) لسنة 2019 المنشور في عدد الجريدة الرسمية رقم (5573) الصادر بتاريخ: 2019/5/16، ص: 2792-2877، وسيشار إليه لاحقاً باسم "قانون الملكية العقارية". وقد عدل هذا القانون بالقانون رقم 23 لسنة 2023 المنشور في عدد الجريدة الرسمية رقم (5881) الصادر بتاريخ: 2023/9/17.

(3) ألغى قانون الملكية العقارية كلاً من: قانون الأراضي العثماني؛ قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952؛ قانون تحويل الأراضي من نوع الميري إلى ملك رقم (41) لسنة 1953؛ قانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها رقم (42) لسنة 1953؛ قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (46) لسنة 1953؛ قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة رقم (48) لسنة 1953؛ قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953؛ قانون تصرف الأشخاص المعنويين في الأموال غير المنقولة رقم (61) لسنة 1953؛ قانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958؛ قانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964؛ قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (25) لسنة 1968؛ قانون الاستملاك رقم (12) لسنة 1987؛ قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006.

(4) قانون رقم 20 لسنة 2018 المنشور في عدد الجريدة الرسمية رقم 5513 الصادر بتاريخ: 2018/5/2 وسيشار له فيما بعد بـ "قانون ضمان الحقوق بالأموال المنقولة".

(5) المادة (4) من قانون ضمان الحقوق بالأموال المنقولة.

www.daralthaqafa.com

وتستهدف هذه الدراسة بالدرجة الأولى طلبة الدرجة الجامعية الأولى بكليات الحقـوق في الجامعات الأردنية؛ لتكون معيناً لهم لفهم هذا الموضوع بالغ الأهمية والتشـعب، وحتـى يتحقق هذا الهدف كان لا بد من معالجة جميع مفردات مساق الحقوق العينية بإيجـاز غيـر مخل، يتضمن تحليلاً للنصوص التشريعية ذات العلاقة، بحسب تسلسل ورودها في القـانون المدني (ما أمكن ذلك)، والتوجهات القضائية، ممثلة بقـرارات محكمـة التمييـز الأردنيـة وبعض الأحكام الصادرة عن محاكم الموضوع المتعلقة بتفسير هذه النصوص وتطبيقها.

www.daralthaqafa.com

تمهيد وتقسيم

دراسة الحقوق العينية تتطلب تحديد موقع هذه الحقوق في صرح النظرية العامة للحق ثم تمييزها عن أهم ما يتشابه بها من الحقوق المالية وبشكل خاص الحقوق الشخصية.

أولاً: موقع الحقوق العينية في نظرية العقد

اختلف الفقهاء في تحديد مفهوم الحق[1]، وتمركز هذا الاختلاف حول تحديد العنصر الجوهري له؛ فمن الفقهاء من نظر إلى الحق من خلال صاحبه؛ فعرف الحق بأنه: "قدرة أو سلطة إرادية يخولها القانون لشخص من الأشخاص في نطاق معلوم، يكون له بمقتضاها استعمال أو استغلال محل الحق والتصرف فيه في حدود يرسمها القانون"[2]. ومنهم من ركز على محل الحق أو موضوعه والغاية المرجوة منه؛ فعرفه بأنه: "مصلحة يحميها القانون"[3]. ودمج اتجاه ثالث بين المذهبين السابقين؛ فنظر إلى صاحب الحق وموضوعه في آن واحد، إلا أن أنصار هذا الاتجاه اختلفوا فيما بينهم حول تغليب أحد العنصرين على الآخر؛ حيث قدم البعض عنصر الإرادة على المصلحة؛ فعرف الحق بأنه: "قدرة إرادية يعترف بها القانون للشخص ويكفل حمايتها في سبيل تحقيق مصلحة معينة"، في حين غلب البعض الآخر دور المصلحة على دور الإرادة؛ فعرف الحق بأنه: "المصلحة التي يحميها القانون وتقوم على تحقيقها والدفاع عنها قدرة إرادية معينة"[4]. وأخيراً حاول اتجاه فقهي أكثر حداثة تجنب الانتقادات التي وجهت إلى الاتجاهات الثلاث السابقة[5] وتعريف الحق من خلال تحليل وإبراز عناصره، حيث رأى أنصار هذا الاتجاه في الحق:

---

(1) حول تعريف الحق وعلاقته بالقانون وتقسيمات الحقوق انظر: د. عوض أحمد الزعبي، مدخل إلى علم القانون، ط3، إثراء للنشر والتوزيع/الأردن ومكتبة الجامعة/الشارقة، 2014، ص: 205- 234.

(2) د. محمد إبراهيم دسوقي، النظرية العامة للقانون والحق في القانون الليبي، ط 2، جامعة قار يونس، بنغازي، 1989، ف 163 ص: 221-222؛ د. عبد القادر الفار، المدخل لدراسة العلوم القانونية (مبادئ القانون ـ النظرية العامة للحق والقانون)، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان: 1994، ص131؛ د. إدريس العلوي العبداللاوي، المدخل لدراسة القانون، ج2 (نظرية الحق)، ط2، مطبعة النجاح، الدار البيضاء: 1975، ص: 30؛ د. خالد الزعبي ومنذر الفضل، المدخل إلى علم القانون، ط2، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان: 1998، ص130-131؛ د. عبد الرحمن البزاز، مبادئ أصول القانون، (مطبعة العاني)، بغداد: 1954، ص28؛ د. سعيد مبارك، أصول القانون، مطابع مديرية دار الكتاب والنشر، جامعة الموصل: 1982، ص: 259.

(3) د. عبد القادر الفار، المدخل لدراسة العلوم القانونية، م س، ص: 132؛ د. محمد إبراهيم دسوقي، النظرية العامة للحق والقانون، م س، ف163، ص: 222.

(4) د. محمد إبراهيم دسوقي، النظرية العامة للقانون والحق، م س، ف165، ص: 223- 224؛ د. عبد القادر الفار، المدخل لدراسة العلوم القانونية، م س، ص: 133؛ د. عبد الباقي البكري وزهير البشير، المدخل لدراسة القانون، مطبعة التعليم العالي، الموصل، 1989، ص: 224؛ د. سعيد مبارك، أصول القانون، م س، ص: 261؛ د. عبد المنعم البدراوي، المدخل للعلوم القانونية، دار النهضة، بيروت: 1966، ص: 444.

(5) في عرض هذه الانتقادات انظر د. عوض الزعبي، المدخل إلى علم القانون، ط1، دار وائل للطباعة والنشر، عمان: 2001، ص304- 310.

www.daralthaqafa.com

"ميزة يخولها القانون لشخص معين ويضمنها بوسائله، وبمقتضاها يتصرف الشخص بمال أو بقيمة معترف بثبوتها له، إما باعتبارها مملوكة أو باعتبارها مستحقة له"[1].

ورغم الانتقادات التي وجهت إلى الاتجاه الأخير[2] إلا أنه امتاز عن غيره بإبراز العناصر الجوهرية للحق؛ فالحق يفترض استئثار شخص معين أو اختصاصه بمال أو بقيمة معينة، ويؤدي إلى تسلط هذا الشخص على هذا المال أو تلك القيمة، بمعنى إمكانية تصرفه بهما، وهذا هو العنصر الجوهري الأول للحق، ولهذا العنصر أهمية كبيرة في التعريف بالحقوق العينية. من جانب آخر، لا بد أن يستند هذا الاستئثار والتسلط إلى نص قانوني يقره ويحميه، الأمر الذي يبرز العلاقة بين الحق والقانون؛ فالقانون هو مصدر كل الحقوق بحيث لا يمكن أن ينشأ حق إلا إذا اعترف به القانون، ومتى اعترف القانون بالحق كفل حمايته، وعلى هذا الأساس يمكن تقسيم الحقوق بالنظر إلى القوانين التي أقرتها.

فالقانون الدولي العام يقر للدولة وغيرها من أشخاص القانون الدولي العام بمجموعة من الحقوق التي تمكنها من القيام بنشاطها خارج إقليمها وداخل المجتمع الدولي، لذا يطلق على هذه الحقوق اسم "الحقوق الخارجية أو الدولية" (Droits internationaux ou externes)، ومن أمثلتها حق الدولة في السيادة على إقليمها واستغلال مواردها. كما وتقر القوانين الداخلية أو الوطنية للشخص مجموعة من الحقوق اصطلح على تسميتها بالحقوق الداخلية (Droits internes).

والحقوق الداخلية إما أن تكون سياسية أو مدنية؛ الحقوق السياسية (Droits politiques) هي سلطات تقررها فروع القانون العام للفرد بوصفه عضواً في الجماعة السياسية لدولة معينة لتمكينه من المشاركة في الحياة السياسية للجماعة، ومن أمثلتها الحق في تولي الوظائف العامة والحق بالانتخاب والترشح للمجالس النيابية. بالمقابل، تتقرر الحقوق المدنية (Droits civils) لحماية الشخص في كيانه وحريته ولتمكينه من مزاولة نشاطه المدني في الجماعة، وتكون إما عامة أو خاصة.

الحقوق العامة (Droits publics) شرعت لحماية شخصية الفرد بمظاهرها المختلفة (المادية والأدبية)، كحق الإنسان بالحياة وسلامة جسده وحقه بالمحافظة على سمعته وشرفه وحقه بالعمل. وارتباط هذه الحقوق بشخص الإنسان يقتضي أن يتمتع بها كافة الأفراد وأن يتكفل القانون الجزائي بحمايتها. بالمقابل، الحقوق الخاصة (Droits privés) تنشأ بمقتضى قواعد القانون الخاص، ويتمتع بها الأشخاص الذين تتوافر فيهم شروط وأسباب خاصة لكسبها، وتهدف إلى حماية مصالحهم الخاصة حتى يتمكنوا من ممارسة أعمالهم في المجالين الأسري والمالي على حدٍ سواء.

---

(1) عبد الحي حجازي، المدخل لدراسة العلوم القانونية، ج2 (نظرية الحق)، 1970، ص: 109؛ د. محمد إبراهيم دسوقي، النظرية العامة للحق والقانون، م س، ف 166، ص: 225؛ خالد الزعبي ومنذر الفضل، المدخل إلى علم القانون، م س، ص132؛ د. إدريس العلوي العبداللاوي، المدخل لدراسة القانون، م س، ج1، ص40.

(2) في عرض هذه الانتقادات انظر د. عوض الزعبي، المدخل إلى علم القانون، ط1، م س، ص: 314.

www.daralthaqafa.com

فالحقوق الأسرية أو العائلية (Droits de famille) تثبت للشخص بحكم مركزه في الأسرة التي ينتمي إليها وباعتباره عضواً فيها في مواجهة عضو آخر، سواء أكان ذلك بسبب الزواج أو المصاهرة أو النسب، كحقوق كل من الزوجين على الآخر وعلى أبنائهما.

أما الحقوق المالية (Droits patrimoniaux) فيمكن تقييم محلها بالمال وتصلح للتداول. وتقسم الحقوق المالية إلى ثلاثة أنواع هي: الحقوق الشخصية (Droits personnels)، الحقوق العينية (Droits réels) والحقوق المعنوية[1] (Droits moraux). فالحقوق المعنوية "هي التي ترد على شيء غير مادي"[2]، وتتمثل بسلطة الشخص على نتاجه الفكري أو الأدبي أو الفني أو الصناعي والتجاري، وبذلك تشمل الحقوق المعنوية ما اصطلح على تسميته بـ "حقوق الملكية الفكرية" و"حقوق الملكية الصناعية والتجارية". وتبرز أهمية تقرير القانون لهذه الحقوق في تمكين أصحابها من الاحتفاظ بنسبة هذا النتاج الفكري لأنفسهم والحصول على عائد مالي من استغلاله. وحول التنظيم القانوني لهذه الحقوق نجد أن المشرع الأردني عرف الحقوق المعنوية في الفقرة الأولى من المادة (71) من القانون المدني، ثم عاد في الفقرة الثانية من هذه المادة ليقرر بأن هذه الحقوق تخضع لأحكام القوانين الخاصة؛ أي أن القانون المدني اقتصر على تنظيم الحقوق العينية والحقوق الشخصية.

ويقصد بالحق الشخصي، كما عرفته المادة (68) من القانون المدني الأردني: "رابطة قانونية بين دائن ومدين يطالب بمقتضاها الدائن مدينه بنقل حق عيني أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل"، أما الحق العيني فقد عرفته الفقرة الأولى من المادة (69) من هذا القانون بأنه: "سلطة مباشرة على شيء معين يعطيها القانون لشخص معين".

ونحن إذ نعني في هذه الدراسة بالحقوق العينية لا بد لنا وأن نبدأ ببيان خصائص هذه الحقوق من خلال مقارنتها بغيرها من الحقوق المالية وبالذات الحقوق الشخصية.

ثانياً: خصائص الحقوق العينية

ظهرت بعض الآراء الفقهية التي حاولت هدم التفرقة بين الحقوق العينية والشخصية[3]، إلا أن هذه المحاولات باءت بالفشل؛ نظراً لما تتميز به هذه الحقوق (العينية) عن غيرها من الحقوق المالية والتي يمكن تلخيصها بما يلي:

(1) وهذا نصت عليه المادة (67) من القانون المدني.
(2) المادة (71) من القانون المدني.
(3) في محاولات التقريب بين الحق الشخصي والحق العيني انظر:
AUBRY et RAU, Droit civil français, 7em éd. Tome 2, Librairies Techniques, 1961, § 172, p: 86 et s.

www.daralthaqafa.com

1. يتمثل الحق العيني بسلطة مباشرة يمنحها القانون لشخص على شيء

أي أن لصاحب الحق العيني الحصول على الميزات التي يمنحها له والانتفاع به مباشرة دون وساطة أو تدخل أحد. وبذلك يختلف الحق العيني عن الحق الشخصي الذي يتجسد محله بالقيام بعمل[1] ومضمونه بسلطة اقتضاء أداء هذا العمل والذي يتطلب تدخل شخص آخر وهو المدين[2].

ويترتب على هذه الصفة نتيجة مفادها أن صاحب الحق العيني يستطيع الاحتجاج به على الكافة، فعلى الجميع احترام هذا الحق وعدم التعرض لصاحبه في ممارسة السلطات التي يتمتع بها أو مشاركته بها، وذلك بخلاف صاحب الحق الشخصي الذي لا يستطيع أن يحتج بحقه إلا في مواجهة مدين معين[3].

2. ترد الحقوق العينية على أشياء مادية معينة

طبيعة محل الحق العيني هي التي تميزه عن الحق المعنوي؛ فعلى الرغم من أن كلاً منهما يتمثل بسلطة مباشرة يمنحها القانون لشخص ما على شيء[4] فإن محل الحق العيني يقتصر على الأشياء المادية دون المعنوية.

كما يتوجب في محل الحق العيني أن يكون معيناً؛ فالعقارات والمنقولات المعينة بالذات (القيميات) تنتقل ملكيتها بمجرد تمام العقد، ما لم يتطلب القانون لذلك مراعاة إجراءات خاصة كالتسجيل[5]، أما المنقولات المعينة بالنوع (المثليات) فلا تنتقل ملكيتها إلا بالفرز اللاحق للتصرف الناقل للملكية[6].

ويبرر هذا الحكم بحقيقة أن الحقوق العينية تتمثل بسلطة على شيء، ولا يعقل عملياً أن ترد سلطة على شيء غير محدد بعينه، أما الحق الشخصي فيمكن أن يرد على شيء معين بالنوع أو على القيام بعمل أو الامتناع عن عمل. ويترتب على هذا الاختلاف إمكان اكتساب

(1) وذلك لأن صور الحق الشخصي الواردة في المادة (68) من القانون المدني تتمحور على القيام بالعمل بصورته الإيجابية (نقل حق عيني أو القيام بعمل بالمعنى الدقيق) أو السلبية (الامتناع عن عمل).

(2) د. وليد القسوس، إدارة وإزالة المال الشائع "دراسة مقارنة"، مطبعة الجامعة النموذجية، 1993، ص:10.

(3) د. محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1997، ص:12؛
CARBONNIER Jean, Droit civil / 3- Les Biens, Presses Universitaires de France, 11em éd.1983, p: 60.

(4) نصت المادة (54) من القانون المدني على أن: "كل شيء يمكن حيازته مادياً أو معنوياً والانتفاع به انتفاعاً مشروعاً ولا يخرج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون يصح أن يكون محلاً للحقوق المالية".

(5) ويطبق هذا الحكم على المثليات الموجودة في مكان معين في بيع الجزاف (المادة 486 من القانون المدني).

(6) المادة (1147) من القانون المدني.

www.daralthaqafa.com

الحقوق العينية بمرور الزمن (التقادم)، من خلال حيازة الأشياء المادية التي تشكل محلاً لها[1]، أما الحقوق الشخصية فلا تكتسب بالتقادم.[2]

3. الحق العيني حق دائم

الحق العيني يتمثل بسلطة من شخص على شيء، وهذه السلطة تبقى مازال هذا الشيء قائماً، وبذلك يختلف عن الحق الشخصي المتجسد بالتزام المدين بالقيام بعمل معين أو الامتناع عن عمل؛ فينقضي هذا الحق بتحقيق هذا الأداء.[3]

لكن ينبغي الإشارة إلى أن هذا الوصف يصدق على الحالة الغالبة وليس حكماً مطلقاً؛ ذلك أن الحقوق العينية التبعية تنشأ لضمان الوفاء بحقوق شخصية وترتبط معها وجوداً وعدماً؛ وبالتالي تنقضي بانقضاء الحق المضمون وإن بقي محلها قائماً[4].

4. لصاحب الحق العيني النزول عن حقه بإرادته المنفردة

يستخلص هذا الحكم من المادتين (445) و(253) من القانون المدني الأردني فبموجبهما يجوز للمدين أن يرد الإبراء من الدين[5]، أما صاحب الحق الشخصي فلا يملك مثل هذا الحق[6].

5. يمنح الحق العيني صاحبه ميزتي التتبع والتقدم

يقصد بميزة التتبع سلطة صاحب الحق العيني بتتبع الشيء محل الحق في أي يد يكون، مما يمكن المالك من تتبع ملكه في يد من انتقلت إليه حيازته، ويسمح للدائن المرتهن بالتنفيذ على المال المرهون في أي يد يكون واستيفاء حقه من ثمنه[7]. أما التقدم فيقصد به تفضيل صاحب الحق العيني على من يزاحمه (الدائن العادي وصاحب الدين المضمون) في الإفادة من الشيء محل الحق[8].

---

(1) وسنتناول هذه الجزئية بالتفصيل عند الحديث عن الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية.

(2) د. محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية، م س، ص: 12، 13؛ د. وليد القسوس، إدارة وإزالة المال الشائع، م س، ص:12؛ د. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني ـ الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2000، ص:7.
CARBONNIER Jean, Droit civil / 3- Les Biens, op. cit., p : 60.

(3) د. محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية، م س، ص:12؛ د. وليد القسوس، إدارة وإزالة المال الشائع، م س، ص: 12.

(4) د. غازي أبو عرابي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية "دراسة مقارنة"، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، 2016، ص: 16.

(5) د. محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية، م س، ص: 13.

(6) CARBONNIER Jean, Droit civil / 3- Les Biens, op. cit., p : 59-60.

(7) المادة (1352) من القانون المدني.

(8) وهذا هو الرأي الراجح، ولكن ذهب جانب آخر من الفقه بأن حق التقدم مقصور على الحقوق العينية التبعية لأنها مقررة لضمان حقوق شخصية، أما الحقوق العينية الأصلية فهي لأصحابها ولا يشاركهم فيها غيرهم (في هذا الخلاف انظر: د. سعيد عبد الكريم مبارك، موجز أحكام القانون المدني الأردني، الحقوق العينية، ط1، 1996،1، ص: 5؛ د. توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية 1984، ص: 20).

www.daralthaqafa.com

وترتبط هاتان المزيتان بجوهر الحق العيني؛ فالحق العيني يتمثل بسلطة مباشرة على شيء، ولا يتوقف وجوده عن أي رابطة بين الأشخاص، فيكون لصاحبه تتبعه أينما كان وممارسة سلطاته عليه بالتقدم على غيره، وذلك على خلاف الحق الشخصي الذي يتمثل برابطة قانونية تجمع طرفين (الدائن والمدين)[1]؛ ويقتصر دوره على تخويل صاحبه مكنة مطالبة مدينه بالقيام بعمل أو بالامتناع عن القيام بعمل.

6. حدد المشرع الحقوق العينية على سبيل الحصر

فالقانون هو المصدر الوحيد للحقوق العينية ولا يجوز للأفراد إنشاء حقوق عينية أخرى[2]، أما الحقوق الشخصية فتستعصي على الحصر[3]؛ وذلك لأن نسبية أثر الحق الشخصي تسمح للأفراد إنشاء ما يريدون من الحقوق الشخصية في حدود القانون، أما الحق العيني فإن إطلاقه، أي إمكانية الاحتجاج به في مواجهة الكافة، يقتضي تقييد حرية الأفراد في إنشاء الحقوق العينية، فلا يجوز إخضاع عموم الناس لالتزام لم ينص عليه القانون، بل نشأ عن اتفاق بين بعض الأفراد. وكذلك فإن أهمية الحقوق العينية في اقتصاد الدولة تتطلب اعتبار بعض الأحكام الخاصة بها من الأمور المتعلقة بالنظام العام، خصوصاً فيما يتعلق بتحديد نطاق هذه الحقوق وأهم القيود الواردة عليها والتي نظمها القانون بقواعد آمرة، لا يجوز للأفراد الاتفاق على مخالفة ما ورد فيها، وهذه القاعدة تنطبق على كافة الحقوق العينية[4].

وقد ميز المشرع الأردني بين الحقوق العينية الأصلية والتبعية. فالحقوق العينية الأصلية هي الحقوق التي تقوم بذاتها دون أن تستند في وجودها إلى حق آخر تتبعه وحددتها الفقرة الثانية من المادة (70) من القانون المدني بكل من: حق الملكية، حق التصرف، حق الانتفاع، حق الاستعمال، والسكنى، حق السطحية (القرار)، الوقف، الحقوق المجردة

(1) د. محمد وحيد سوار، حق الملكية، م س، ص13؛ د. وليد القسوس، إدارة وإزالة المال الشائع، م س، ص:10،11؛ د. علي هادي العبيدي، الحقوق العينية، م س، ص: 7.
CARBONNIER Jean, Droit civil / 3- Les Biens, op. cit., p : 60-61.

(2) وهذا الموقف الصريح للقانون المدني الأردني حيث جاء نص المادة صريحاً في أن تعداد الحقوق على سبيل الحصر لا المثال. أما في القانون المقارن فقد ثار خلاف فقهي حول هذه المسألة حيث ذهب بعضهم إلى أن الحقوق العينية واردة في القانون على سبيل الحصر في حين ذهب آخرون إلى أن المشرع ذكر الحقوق العينية على سبيل المثال، وأن للأفراد إنشاء حقوق عينية جديدة غير الواردة في القانون تطبيقاً لمبدأ سلطان الإرادة. يراجع في هذا الخلاف الفقهي: د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت/لبنان، 2000، ص:214. د. توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، م س، ص: 8-18.
AUBRY et RAU, Droit civil français, op. cit., § 172, p: 91 et s.

(3) د. محمد وحيد سوار، حق الملكية، م س، ص13.؛ د. وليد القسوس، إدارة وإزالة المال الشائع، م س، ص10، 11؛ د. علي هادي العبيدي، الحقوق العينية، م س، ص:7.

(4) د. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1997، ص12-14؛ د. محمد وحيد سوار، حق الملكية، م س، ص13.؛ د. وليد القسوس، إدارة وإزالة المال الشائع، م س، ص10، 11؛ د. علي هادي العبيدي، الحقوق العينية، م س، ص7.

www.daralthaqafa.com

(حقوق الارتفاق)، الحكر، الإجارتين وخلو الانتفاع. أما الحقوق العينية التبعية فهي حقوق مقررة على أشياء معينة لضمان الوفاء بالتزام ما، وتشمل الرهن بنوعيه الحيازي والتأميني وحقوق الامتياز.

وبعد أن حدد المشرع الأردني أنواع الحقوق العينية في المادة (70) من القانون المدني، عاد وأفرد لها الكتابين الثالث والرابع، حيث خصص الكتاب الثالث للأحكام الخاصة بالحقوق العينية الأصلية في حين تناول الأحكام الناظمة للحقوق العينية التبعية في الكتاب الرابع.

وباستعراض نصوص الكتاب الثالث في القانون المدني الأردني نجد أن المشرع نظم الحقوق العينية الأصلية (Les droits réels principaux) في بابين؛ الباب الأول (المواد: 1018- 1197) خصصه للأحكام المتعلقة بحق الملكية بوجه عام وتلك الخاصة بالملكية الشائعة وأسباب كسب الملكية، في حين تناول بقية الحقوق العينية الأصلية (حق التصرف، حق الانتفاع، حق الاستعمال، والسكنى، حق السطحية (القرار)، الوقف، الحقوق المجردة، الحكر، الإجارتين وخلو الانتفاع) في الباب الثاني الموسوم بـ: "الحقوق المتفرعة عن حق الملكية" (المواد: 1198 – 1321).

أما الكتاب الرابع المتعلق بالحقوق العينية التبعية (Les droits réels accessoires) فتضمن ثلاثة أبواب؛ خصص الأول للرهن التأميني (المواد: 1322- 1371)، وعالج الثاني الرهن الحيازي (المواد: 1372- 1423)، أما الباب الثالث والأخير فتناول التوثيق العيني بنص القانون أو حقوق الامتياز (المواد: 1424- 1447).

وسوف تتناول هذه الدراسة هذه النصوص وما تعلق بها من أحكام وردت في قوانين خاصة أخرى بالشرح والتحليل في خمسة أبواب؛ الباب الأول نعرض فيه للأحكام العامة لحق الملكية[1]، ونتناول في الثاني الأحكام الخاصة بالملكية الشائعة[2]، أما الباب الثالث فنبحث فيه أسباب كسب الملكية[3]، فيما نشرح الأحكام الناظمة للحقوق المتفرعة عن حق الملكية في الباب الرابع[4]، ونختم بشرح الأحكام الخاصة بالحقوق العينية التبعية في الباب الخامس.

(1) حددها المشرع الأردني بشكل عام في المواد 1018 - 1029 من القانون المدني.
(2) نظمها المشرع الأردني في المواد 1030 - 1060 من القانون المدني والمواد 94 - 120 من قانون الملكية العقارية.
(3) المواد 1076- 1197 من القانون المدني.
(4) المواد 1198- 1321 من القانون المدني.

www.daralthaqafa.com

الفهرس

المـــقـدمـة..... 7
تمهيد وتقسيم 9

الباب الأول

الأحكام العامة لحق الملكيـة

(Dispositions générales du droit de propriété)

الفصل الأول: التعريف بحق الملكية..... 21
المبحث الأول: مفهوم حق الملكية..... 22
المطلب الأول: التعريف التشريعي لحق الملكية..... 22
المطلب الثاني: خصائص حق الملكية..... 25
الفرع الأول: حق الملكية حق جامع..... 25
الفرع الثاني: حق الملكية حق استئثاري..... 26
الفرع الثالث: حق الملكية حق دائم..... 27
المبحث الثاني: عناصر حق الملكية..... 30
المطلب الأول: مضمون حق الملكية..... 30
الفرع الأول: سلطة الاستعمال..... 30
الفرع الثاني: سلطة الاستغلال..... 31
الفرع الثالث: سلطة التصرف..... 31
المطلب الثاني: نطاق حق الملكية..... 33
الفرع الأول: الشيء المملوك وما يتفرع عنه..... 33
الفرع الثاني: نطاق ملكية الأرض..... 34
الفصل الثاني: قيود الملكية..... 36
المبحث الأول: القيود الواردة على حق التملك..... 37
المطلب الأول: تملك الأشخاص الحكمية للعقارات..... 38
الفرع الأول: تملك الأشخاص الحكمية لعقارات داخل حدود مناطق التنظيم..... 38
الفرع الثاني: تملك الأشخاص الحكمية لعقارات خارج حدود مناطق التنظيم..... 40
المطلب الثاني: تملك غير الأردنيين للأموال غير المنقولة..... 40
الفرع الأول: تملك غير الأردنيين للأموال غير المنقولة داخل حدود التنظيم..... 41
الفرع الثاني: تملك غير الأردنيين للأموال غير المنقولة خـارج حـدود منـاطق التنظيم..... 42
المطلب الثالث: أحكام عامة..... 43
الفرع الأول: احتساب الحد الأعلى لتملك العقار..... 43

www.daralthaqafa.com

الفرع الثاني: أحكام متعلقة بإذن التملك 43
الفرع الثالث: ارتباط التملك بانجاز مشروع 44
الفرع الرابع: تقييد حق المالك بالتصرف 45
الفرع الخامس: تملك غير الأردني والشخص الحكمي للعقار المرهون لمصلحته 45
المبحث الثاني: قيود حق الملكية 46
المطلب الأول: القيود القانونية الواردة على سلطات المالك 46
الفرع الأول: القيود القانونية التي تهدف إلى حماية الصالح العام 46
الفرع الثاني: القيود القانونية المقررة لتحقيق مصلحة خاصة 50
المطلب الثاني: شرط المنع من التصرف 58
الفرع الأول: شروط صحة الشرط المانع من التصرف 59
الفرع الثاني: أحكام شرط المنع من التصرف 61

الباب الثاني

الملكية الشائعة (La propriété indivise)

الفصل الأول: سلطات الشريك على الشيوع 71
المبحث الأول: سلطة الاستعمال 72
المطلب الأول: مفهوم المهايأة 72
المطلب الثاني: الأحكام الخاصة بالمهايأة الاتفاقية 73
المطلب الثالث: الأحكام الخاصة بالمهايأة القضائية 74
المبحث الثاني: إدارة المال الشائع 76
المطلب الأول: الإدارة المعتادة 76
المطلب الثاني: الإدارة غير المعتادة 78
المبحث الثالث: سلطة التصرف 79
المطلب الأول: الأحكام الخاصة بتصرفات الشريك على الشيوع 79
الفرع الأول: سلطة الشريك على الشيوع بالتصرف بحصته الشائعة 79
الفرع الثاني: تصرف الشريك على الشيوع بجزء مفرز من المال الشائع 80
المطلب الثاني: تطبيق الأحكام العامة على بعض التصرفات الواقعة على المال الشائع 81
الفرع الأول: التصرفات المادية المتعلقة بالمال الشائع 81
الفرع الثاني: التصرف القانوني بكامل المال الشائع 82
الفرع الثالث: حكم تصرف الشريك بجزء مفرز من المال الشائع وآثاره قبل القسمة 82
الفصل الثاني: انقضاء الشيوع 83
المبحث الأول: الأحكام العامة لإزالة الشيوع وفق أحكام القانون المدني 84
المطلب الأول: نطاق حق الشريك على الشيوع بطلب القسمة 84

www.daralthaqafa.com

الفرع الأول: البقاء على الشيوع بالاتفاق 84
الفرع الثاني: البقاء على الشيوع بحكم القانون 85
المطلب الثاني: أنواع القسمة وكيفية إجرائها 86
الفرع الأول: القسمة الرضائية 86
الفرع الثاني: القسمة الجبرية أو القضائية 88
المبحث الثاني: الأحكام الخاصة بإزالة الشيوع في العقارات وفق أحكام قانون الملكية العقارية 90
المطلب الأول: إزالة الشيوع بالتصرف الناقل للملكية 91
الفرع الأول: التصرف بحصة أحد الشركاء أو بكامل العقار بناء على طلب أحد الشركاء 92
الفرع الثاني: التصرف بالعقار المملوك على الشيوع 92
المطلب الثاني: إزالة الشيوع بالقسمة 95
الفرع الأول: القسمة الرضائية 96
الفرع الثاني: القسمة بواسطة لجنة إزالة الشيوع 97
الفرع الثالث: كيفية إجراء القسمة من قبل لجنة إزالة الشيوع 98
الفرع الرابع: الإجراءات واجبة الاتباع لدى لجنة إزالة الشيوع 100
المبحث الثالث: أحكام القسمة 102
المطلب الأول: إنهاء حالة الشيوع هدف القسمة 102
المطلب الثاني: عدالة القسمة 104
الفرع الأول: الوسائل المتاحة للشركاء 104
الفرع الثاني: الوسائل المتاحة لغير الشركاء 106
الفصل الثالث: صور عن الملكية الشائعة 109
المبحث الأول: ملكية الأسرة 110
المطلب الأول: التعريف بملكية الأسرة 110
المطلب الثاني: الأحكام الخاصة بملكية الأسرة 112
المبحث الثاني: ملكية الأجزاء المشتركة في الطوابق والشقق 115
المطلب الأول: حقوق الشركاء في ملكية الأجزاء المشتركة 116
المطلب الثاني: التزامات الشركاء في ملكية الأجزاء المشتركة 121
المبحث الثالث: ملكية العلو والسفل 123
المطلب الأول: التزامات صاحب السفل 123
المطلب الثاني: التزامات صاحب العلو 124

الباب الثالث

أسباب كسب الملكية

(Des modes d'acquisition de la propriété)

الفصل الأول: إحراز المباحات 130
المبحث الأول: تملك المنقولات بالإحراز 131

www.daralthaqafa.com

المطلب الأول: شروط تملك المنقولات المباحة بالإحراز 131
المطلب الثاني: تطبيقات لكسب ملكية المنقولات عن طريق الإحراز..... 132
الفرع الأول: الكنوز والمعادن..... 132
الفرع الثاني: تطبيقات أخرى..... 134
المبحث الثاني: تملك العقار بالإحراز..... 136
المطلب الأول: نطاق تملك العقار بالإحراز..... 136
المطلب الثاني: شروط تملك العقار بالإحراز..... 137
الفصل الثاني: كسب الملكية بالخلفية..... 139
المبحث الأول: الضمان..... 140
المبحث الثاني: الميراث..... 141
المطلب الأول: الإجراءات التمهيدية لتصفية التركة 142
المطلب الثاني: تصفية التركة 145
المبحث الثالث: الوصية 153
المطلب الأول: الأحكام الخاصة بالوصية في القانون المدني..... 153
المطلب الثاني: التصرفات التي تأخذ حكم الوصية..... 154
الفصل الثالث: انتقال الملكية بين الأحياء..... 158
المبحث الأول: الاتصال..... 159
المطلب الأول: الاتصال بالعقار..... 159
الفرع الأول: الاتصال الطبيعي بالعقار..... 160
الفرع الثاني: الاتصال الصناعي 162
المطلب الثاني: الاتصال بمنقول..... 170
المبحث الثاني: العقد 172
المطلب الأول: العقد سبب لاكتساب ملكية المنقول..... 172
الفرع الأول: انتقال ملكية المنقول المعين بالذات..... 172
الفرع الثاني: انتقال ملكية المنقول المعين بالنوع 173
الفرع الثالث: أحكام خاصة..... 174
المطلب الثاني: العقد سبب لاكتساب ملكية العقار..... 178
الفرع الأول: اكتساب ملكية عقار في منطقة تمت فيها أعمال التسوية بالعقد 178
الفرع الثاني: اكتساب ملكية عقار لم تتم فيه أعمال التسوية بالعقد 180
الفرع الثالث: اكتساب ملكية الأبنية والطوابق والشقق بالعقد..... 181
المبحث الثالث: الشفعة..... 182
المطلب الأول: التعريف بالشفعة..... 182
الفرع الأول: تعريف الشفعة وخصائصها..... 182
الفرع الثاني: شروط الشفعة 184
المطلب الثاني: أحكام الشفعة 190

www.daralthaqafa.com

الفرع الأول: إجراءات الأخذ بالشفعة قضاءً 190
الفرع الثاني: آثار الشفعة 193
المبحث الرابع: الحيازة 199
المطلب الأول: الأحكام العامة للحيازة 199
الفرع الأول: التعريف بالحيازة 199
الفرع الثاني: أركان وأنواع الحيازة 201
الفرع الثالث: شروط الحيازة 206
الفرع الرابع: الأحكام الخاصة باكتساب الحيازة وزوالها 209
الفرع الخامس: حماية الحيازة 212
المطلب الثاني: آثار الحيازة 214
الفرع الأول: الأحكام العامة لكسب الملكية بالتقادم 215
الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالتقادم السباعي (القصير) 222
الفرع الثالث: اكتساب ملكية المنقول وفق قاعدة "الحيازة في المنقول سند الملكية" 226
الفرع الرابع: آثار الحيازة بحد ذاتها 232

الباب الرابع

الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية

Les droits réels principaux découlants du droit de propriété

الفصل الأول: حق الانتفاع 241
المبحث الأول: التعريف بحق الانتفاع 242
المطلب الأول: خصائص حق الانتفاع 242
المطلب الثاني: أسباب كسب حق الانتفاع 244
الفرع الأول: العقد 245
الفرع الثاني: الوصية 245
الفرع الثالث: مرور الزمان (التقادم المكسب) 246
المبحث الثاني: آثار حق الانتفاع 247
المطلب الأول: حقوق المنتفع 247
الفرع الأول: الحق بممارسة بعض سلطات المالك 247
الفرع الثاني: التصرف بحق الانتفاع 249
الفرع الثالث: حماية حق الانتفاع 250
المطلب الثاني: التزامات المنتفع 250
الفرع الأول: مراعاة القانون وسند الإنشاء في استعمال المنتفع به واستغلاله ... 251
الفرع الثاني: حفظ محل حق الانتفاع وصيانته وتحمل النفقات المترتبة على ذلك .. 251

www.daralthaqafa.com

الفرع الثالث: إخطار المالك بما يقتضي تدخله..... 252
الفرع الرابع: رد المنتفع به عند انتهاء حق الانتفاع..... 253
المبحث الثالث: انتهاء حق الانتفاع..... 255
المطلب الأول: انتهاء حق الانتفاع لأسباب تعود للمنتفع 255
الفرع الأول: تنازل المنتفع عن حقه بالانتفاع 255
الفرع الثاني: إنهاء حق الانتفاع لسوء الاستعمال..... 256
الفرع الثالث: مرور الزمان المانع من سماع دعوى المنتفع (التقادم) 256
الفرع الرابع: موت المنتفع 256
المطلب الثاني: انتهاء حق الانتفاع لأسباب أخرى..... 257
الفرع الأول: انقضاء الأجل المحدد لحق الانتفاع..... 257
الفرع الثاني: هلاك العين المنتفع بها 258
الفرع الثالث: اتحاد صفتي المالك والمنتفع..... 259
الفصل الثاني: تطبيقات خاصة لحق الانتفاع..... 260
المبحث الأول: حق الاستعمال وحق السكنى..... 261
المطلب الأول: أحكام مشتركة 261
المطلب الثاني: أوجه الاختلاف بين حق الاستعمال وحق السكنى..... 263
المبحث الثاني: حق المساطحة أو القرار 264
المطلب الأول: أسباب اكتساب حق المساطحة 264
الفرع الأول: الأسباب المنشأة لحق المساطحة..... 265
الفرع الثاني: الأسباب الناقلة لحق المساطحة..... 266
المطلب الثاني: آثار حق المساطحة..... 266
الفرع الأول: حقوق المساطح..... 267
الفرع الثاني: التزامات المساطح 267
المطلب الثالث: انتهاء حق المساطحة..... 268
الفرع الأول: أسباب الانقضاء المشتركة 268
الفرع الثاني: الأسباب الخاصة بحق المساطحة 269
الفصل الثالث: الوقف..... 270
المبحث الأول: التعريف بالوقف 271
المطلب الأول: ماهية الوقف 271
الفرع الأول: التعريف التشريعي..... 271
الفرع الثاني: أنواع الوقف..... 272
الفرع الثالث: إنشاء الوقف..... 272
المطلب الثاني: أحكام الوقف 273
الفرع الأول: آثار الوقف..... 273
الفرع الثاني: إدارة الوقف..... 274

www.daralthaqafa.com

المبحث الثاني: الحقوق المترتبة على العقارات الموقوفة 276
المطلب الأول: حق الحكر 276
الفرع الأول: إنشاء الحكر 276
الفرع الثاني: آثار الحكر 278
الفرع الثالث: انتهاء حق الحكر 279
المطلب الثاني: تطبيقات للحكر 281
الفرع الأول: عقد الإجارتين 281
الفرع الثاني: خلو الانتفاع 281
الفصل الرابع: الحقوق المجردة 283
المبحث الأول: الأحكام العامة للحقوق المجردة 284
المطلب الأول: التعريف بالحقوق المجردة 284
الفرع الأول: مفهوم الحقوق المجردة 284
الفرع الثاني: تقسيمات الحقوق المجردة 287
المطلب الثاني: إنشاء الحقوق المجردة 289
الفرع الأول: الأسباب الواردة في المادة (1272) من القانون المدني 289
الفرع الثاني: تخصيص المالك الأصلي 291
المطلب الثالث: آثار الحقوق المجردة 293
الفرع الأول: حقوق مالك العقار المنتفع والتزاماته 293
الفرع الثاني: حقوق مالك العقار الخادم والتزاماته 295
المطلب الرابع: انقضاء الحقوق المجردة 296
الفرع الأول: الأسباب المشتركة 297
الفرع الثاني: الأسباب الخاصة بالحقوق المجردة 298
المبحث الثاني: الأحكام الخاصة ببعض الحقوق المجردة 301
المطلب الأول: الحائط المشترك 301
الفرع الأول: الجدار الفاصل بين ملكين متلاصقين 301
الفرع الثاني: الحائط المشترك بالمعنى الدقيق 302
المطلب الثاني: حق الطريق 305
الفرع الأول: أحكام الطريق العام 305
الفرع الثاني: أحكام الطريق الخاص 306
المطلب الثالث: حق المرور 307
الفرع الأول: شروط ثبوت حق المرور 308
الفرع الثاني: أحكام حق المرور 309
المطلب الرابع: حق الشرب 311
الفرع الأول: حق الشرب الوارد على ملكية مفرزة 312
الفرع الثاني: حق الشرب الوارد على ملكية شائعة 312

www.daralthaqafa.com

المطلب الخامس: حق المجرى 313
الفرع الأول: شروط اكتساب حق المجرى..... 313
الفرع الثاني: أحكام حق المجرى..... 314
المطلب السادس: حق المسيل..... 315
الفرع الأول: شروط حق المسيل..... 316
الفرع الثاني: أحكام حق المسيل..... 317

الباب الخامس

الحقوق العينية التبعية (التأمينات العينية)

Les droits réels accessoires (Les sûretés réelles)

الفصل الأول: الرهن التأميني..... 328
المبحث الأول: التعريف بالرهن التأميني..... 329
المطلب الأول: تعريف الرهن التأميني 329
المطلب الثاني: خصائص الرهن التأميني..... 330
الفرع الأول: خصائص الرهن التأميني باعتبار مصدره..... 330
الفرع الثاني: خصائص الرهن التأميني باعتباره تأميناً عينياً 331
المبحث الثاني: إنشاء الرهن التأميني 333
المطلب الأول: التراضي 333
الفرع الأول: وجود التراضي..... 333
الفرع الثاني: صحة التراضي..... 335
المطلب الثاني: محل عقد الرهن التأميني..... 336
الفرع الأول: شروط المحل وفق النظرية العامة للعقد 336
الفرع الثاني: شروط تطلبتها طبيعة الرهن التأميني والغرض من إبرامه 339
المطلب الثالث: سبب الرهن..... 343
الفرع الأول: تكريس شروط السبب وفق القواعد العامة..... 343
الفرع الثاني: أن يكون الدين محدداً "تخصيص الرهن" 345
المطلب الرابع: شكلية عقد الرهن التأميني..... 346
المبحث الثالث: آثار الرهن التأميني..... 348
المطلب الأول: آثار الرهن التأميني بالنسبه لعاقديه 348
الفرع الأول: آثار الرهن التأميني بالنسبة للراهن..... 348
الفرع الثاني: آثار الرهن بالنسبة للدائن المرتهن 355
المطلب الثاني: آثار الرهن التأميني بالنسبة للغير..... 358
الفرع الأول: الأحكام الخاصة بالتنفيذ على المال المرهون..... 359
الفرع الثاني: إجراءات التنفيذ على المال المرهون..... 367

www.daralthaqafa.com

المبحث الرابع: انقضاء الرهن التأميني 374
المطلب الأول: انقضاء الرهن التأميني بصورة تبعية 374
المطلب الثاني: انقضاء الرهن التأميني بصفة أصلية 376
الفرع الأول: التنفيذ على المال المرهون ببيعه وفقاً للإجراءات القانونية 376
الفرع الثاني: اتحاد الصفة 376
الفرع الثالث: تنازل المرتهن عن الرهن 377
الفرع الرابع: هلاك المرهون 378
الفرع الخامس: تقادم حق الرهن 379
الفصل الثاني: الرهن الحيازي 381
مبحث تمهيدي: التعريف بالرهن الحيازي 383
المطلب الأول: تعريف الرهن الحيازي 383
المطلب الثاني: خصائص الرهن الحيازي 384
المبحث الأول: إنشاء الرهن الحيازي 386
المطلب الأول: الشروط العامة 386
الفرع الأول: التراضي 386
الفرع الثاني: المحل 387
الفرع الثالث: السبب 391
المطلب الثاني: شرط الحيازة 392
الفرع الأول: لمن تنتقل الحيازة 392
الفرع الثاني: الآثار المترتبة على انتقال حيازة المرهون 393
المبحث الثاني: آثار الرهن الحيازي 395
المطلب الأول: آثار الرهن الحيازي بالنسبة للمتعاقدين 395
الفرع الأول: آثار الرهن الحيازي بالنسبة للراهن 395
الفرع الثاني: آثار الرهن الحيازي بالنسبة للمرتهن 398
المطلب الثاني: آثار الرهن الحيازي بالنسبة للغير 404
الفرع الأول: حق الحبس 404
الفرع الثاني: حق (مزية) التقدم 406
الفرع الثالث: حق (مزية) التتبع 406
المبحث الثالث: انقضاء الرهن الحيازي 407
المطلب الأول: انقضاء الرهن الحيازي بصورة تبعية 407
المطلب الثاني: انقضاء الرهن بصورة أصلية 407
الفرع الأول: تنازل الدائن المرتهن عن حق الرهن 408
الفرع الثاني: اتحاد الصفة (الذمة) 408
الفرع الثالث: هلاك المرهون 408
الفرع الرابع: التنفيذ على المال المرهون 409

www.daralthaqafa.com

المبحث الرابع: أحكام خاصة ببعض الرهون 410
المطلب الأول: أحكام خاصة ببعض الرهون الحيازية الواردة في القانون المدني 410
الفرع الأول: رهن العقار 410
الفرع الثاني: رهن المنقول 412
الفرع الثالث: رهن الديون 413
المطلب الثاني: صور مستحدثة لضمان الحقوق بالأموال المنقولة 417
الفرع الأول: الأحكام العامة لحق الضمان 419
الفرع الثاني: أحكام خاصة بالتنفيذ على الضمانة 427
الفصل الثالث: حقوق الامتياز 433
المبحث الأول: الأحكام العامة لحقوق الامتياز 435
المطلب الأول: التعريف بحقوق الامتياز 435
الفرع الأول: تعريف حقوق الامتياز 435
الفرع الثاني: خصائص حقوق الامتياز 436
المطلب الثاني: المبادئ الناظمة للتزاحم 438
الفرع الأول: تزاحم حقوق الامتياز فيما بينها 439
الفرع الثاني: تزاحم حقوق الامتياز مع الرهون 439
المبحث الثاني: أنواع الحقوق الممتازة 441
المطلب الأول: حقوق الامتياز الخاصة الواردة على منقول وحقوق الامتياز العامة ... 442
الفرع الأول: امتياز المصروفات القضائية 422
الفرع الثاني: امتياز المبالغ المستحقة للدولة 445
الفرع الثالث: امتياز نفقات حفظ المنقول وإصلاحه 447
الفرع الرابع: حقوق الامتياز العامة الواردة في المادة (1435) من القانون المدني ... 448
الفرع الخامس: امتياز مصروفات الزراعة وأثمان الآلآت الزراعية 450
الفرع السادس: امتياز مؤجر العقار وامتياز صاحب الفندق 452
الفرع السابع: امتياز بائع المنقول وامتياز المتقاسم في المنقول 458
المطلب الثاني: حقوق الامتياز الخاصة على عقار 461
الفرع الأول امتياز بائع العقار 461
الفرع الثاني: امتياز حق متقاسمي العقار 462

المراجع 465