

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

الحقوق العينية

وضوابط الترجيح بين البيانات

الطبعة الأولى

الفهرس المفصل

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

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

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

- 124 ثالثا: العلم بجهة الإرث.
- 125 **المطلب الثاني: اكتساب الملكية بالوصية.**
- 126 **الفقرة الأولى: الوصية تصرف مضاف إلى ما بعد موت الموصي لا تكسب الملكية قبله.**
- 127 **الفقرة الثانية: الطبيعة الخاصة للوصية واكتساب الملكية.**
- 128 **الفرع الثاني: الأسباب الخاصة لكسب الملكية.**
- 129 **المبحث الأول: الأسباب الخاصة المكسبة للملك بوضع اليد.**
- 129 **المطلب الأول: اكتساب الملكية بالحيازة.**
- 130 **الفقرة الأولى: شروط وصفات الحيازة الاستحقاقية.**
- 130 أولا: شروط الحيازة الاستحقاقية المتعلقة بالحائز.
- 131 أ- أن يكون الحائز واضعا يده على الملك.
- 132 ب- أن يتصرف فيه تصرف الهالك في ملكه.
- 132 ج- أن ينسب الحائز الملك لنفسه، والناس ينسبونه إليه كذلك.
- 133 د- ألا ينازع الحائز منازع مدة حيازته.
- 133 هـ- أن تستمر الحيازة طول المدة المقررة في القانون.
- 136 و- عدم العلم بالتفويت.
- 136 **ثانيا: شروط الحيازة الاستحقاقية المتعلقة بواقعة الحيازة.**
- 136 أ- أن تكون الحيازة هادئة.
- 136 ب- أن تكون الحيازة علنية.
- 137 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.
- 138 **ثانيا: الأملاك التي لا يجوز اكتساب ملكيتها بالحيازة.**
- 139 **المطلب الثاني: اكتساب الملكية بالاستيلاء.**
- 140 **الفقرة الأولى: شروط الاستيلاء المكسب للملكية.**
- 140 أولا: أن يرد الاستيلاء على منقول.
- 141 **ثانيا: أن لا يكون المنقول مملوكا للغير.**
- 141 **ثالثا: وضع اليد على المنقول.**
- 142 **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.**
- 144 **المبحث الثاني: الأسباب التي تكسب فيها الملكية بالإحياء والالتصاق.**
- 145 **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.
- 146 أ- طبيعة الأرض التي يمكن أحيائها واكتساب ملكيتها.

- 147 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.
- 148 الفقرة الثانية: اكتساب ملكية الحرير.
- 149 المطلب الثاني: اكتساب الملكية بالاتصاق بالعقار.
- 150 الفقرة الأولى: اكتساب الملكية بالاتصاق الطبيعي.
- 150 أولا: اكتساب ملكية الطمي الذي يجرفه السيل إلى الأرض التي ينتهي إليها.
- 150 ثانيا: اكتساب الملكية بسبب تغير مجرى النهر.
- 152 الفقرة الثانية: اكتساب الملكية بسبب الالتصاق بفعل الإنسان.
- 152 أولا: الالتصاق المترتب بالزراعة في أرض الغير.
- 153 ثانيا: الالتصاق المترتب بالبناء أو الغرس في أرض الغير.
- 154 ثالثا: الالتصاق المترتب ببناء الباني في ملكه بمواد مملوكة لغيره.

الباب الثاني

- 155 الحقوق العينية الأصلية دون حق الملكية، والحقوق العينية التبعية.
- 155 الفصل الأول: الحقوق العينية الأصلية دون حق الملكية.
- 156 الفرع الأول: الحقوق العينية الأصلية القائمة بذاتها على التملك.
- 157 المبحث الأول: الحقوق العينية الأصلية القائمة بذاتها على تملك محل الحق.
- 157 المطلب الأول: حق السطحية.
- 158 الفقرة الأولى: تعريف حق السطحية وتحديد نطاقه.
- 158 أولا: مفهوم حق السطحية ووسائل إنشائه وانتقاله.
- 159 ثانيا: نطاق حق السطحية.
- 160 أ- البناءات والمنشآت والأغراس الممتدة على جميع الأرض.
- 160 ب- البناءات والمنشآت والأغراس الممتدة على جزء أو أجزاء الأرض.
- 160 الفقرة الثانية: الآثار المترتبة على حق السطحية وأسباب انقضائه.
- 160 أولا: الآثار المترتبة على حق السطحية.
- 161 أ- حرية التصرف في حق السطحية.
- 162 ب- استفادة حق السطحية من نظام التحفيظ العقاري.
- 163 ج- عدم جواز مطالبة مالك الأرض صاحب حق السطحية بالقسمة.
- 165 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.
- 166 ج- هلاك البناءات أو المنشآت أو الأغراس هالكا كلياً.
- 166 المطلب الثاني: حق الزينة.
- 166 الفقرة الأولى: تعريف حق الزينة وتحديد نطاقه.
- 166 أولا: مفهوم حق الزينة ووسائل إنشائه وانتقاله.

- 169 ثانيا: نطاق حق الزينة.
- 170 أ- نطاق حق الزينة من حيث المكان في البناء الممتد على جميع الأرض.
- 170 ب- نطاق حق الزينة من حيث المكان في البناء الممتد 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.
- 171 أ- حرية التصرف في حق الزينة.
- 172 ب- استفادة حق الزينة من نظام التحفظ العقاري.
- 173 ج- عدم جواز مطالبة مالك الأرض صاحب حق الزينة بالقسمة.
- 173 د- عدم جواز تمسك مالك الأرض بحق الشفعة.
- 173 ثانيا: أسباب انقضاء حق الزينة.
- 174 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 كلياً.
- 175 المطلب الثالث: حق الهواء والتعلية.
- 175 الفقرة الأولى: تعريف حق الهواء والتعلية وتحديد نطاقه.
- 175 أولا: مفهوم حق الهواء والتعلية ومسائل إنشائه وانتقاله.
- 177 ثانيا: نطاق حق الهواء والتعلية.
- 177 أ- نطاق حق الهواء والتعلية يمتد إلى جزء الهواء العمودي.
- 178 ب- نطاق حق الهواء والتعلية يشمل الهواء القلغ قبل البناء والهواء فوق الأجزاء غير البنية بعده.
- 178 ج- إنشاء حق الهواء والتعلية يقتضي تنازل مالك السفلى عن حق الهواء.
- 178 د- الوضع القانوني للهواء العمودي الذي يعلو بناء صاحب حق الهواء والتعلية.
- 179 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 التحفظ العقاري.
- 180 ج- عدم جواز مطالبة مالك السفلى صاحب حق الهواء والتعلية بالقسمة.
- 181 د- عدم جواز تمسك مالك السفلى بحق الشفعة.
- 181 ثانيا: أسباب انقضاء حق الهواء والتعلية.
- 181 أ- استعمال حق الهواء والتعلية واستفاد امتداده المتفق عليه.
- 181 ب- انقضاء حق الهواء والتعلية بالتنازل عنه صراحة.
- 182 ج- اتحاد حق الهواء والتعلية مع ملكية الرقبة في يد شخص واحد.
- 182 د- هلاك البناء هالكا كلياً.
- 183 المبحث الثاني: الوقف الحق العيني الأصلي القائم بذاته على تحببب الأصل.
- 183 المطلب الأول: إنشاء حق الوقف.
- 183 الفقرة الأولى: تعريف الوقف وبيان أدلة مشروعيته وخصائصه.

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

- 212 الفقرة الثانية: الآثار المترتبة على إنشاء حق الانتفاع وأسباب انقضائه
- 212 أولا: حقوق والتزامات المستفع
- 213 أ- حقوق المستفع المتعلقة بالاستغلال
- 213 ب- حقوق المستفع المتعلقة بالاستعمال
- 214 ج- التزامات المستفع
- 214 ثانيا: أسباب انقضاء حق الانتفاع
- 214 أ- موت المستفع
- 215 ب- انصرام المدة المحددة للانتفاع
- 215 ج- هلاك العقار المستفع به هالكا كلياً
- 216 د- التنازل عن حق الانتفاع صراحة
- 216 هـ- اجتماع صفتي المستفع ومالك الرقبة في شخص واحد
- 216 و- التعسف في استعمال حق الانتفاع
- 217 **المطلب الثاني: حق العمرى**
- 218 **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
- 221 **الفقرة الثانية: الآثار المترتبة عن حق العمرى وأسباب انقضائه**
- 221 أولا: حقوق والالتزامات المتمتع بحق العمرى
- 223 ثانيا: أسباب انقضاء حق العمرى
- 223 أ- انتهاء مدة حق العمرى
- 224 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**
- 225 **المطلب الأول: حق الارتفاق**
- 226 **الفقرة الأولى: خصائص حق الارتفاق وطرق إنشائه**
- 226 أولا: خصائص حق الارتفاق
- 226 أ- حق الارتفاق حق عيني عقاري
- 227 ب- حق الارتفاق حق دائم
- 227 ج- حق الارتفاق حق تابع
- 227 د- حق الارتفاق حق غير قابل للتجزئة
- 228 ثانيا: إنشاء حق الارتفاق
- 228 أ- إنشاء حق الارتفاق بالوضعية الطبيعية للأماكن

- 228 ب- إنشاء حق الارتفاق بحكم القانون.
- 231 ج- إنشاء حق الارتفاق بالاتفاق.
- 231 د- اكتساب حق الارتفاق بالحيازة المستجمعة لشروطها.
- 231 الفقرة الثانية: الآثار المترتبة على حق الارتفاق وأسباب انقضائه.
- 232 أولاً: الآثار المترتبة على حق الارتفاق.
- 233 ثانياً: أسباب انقضاء حق الارتفاق.
- 234 المطلب الثاني: حق الاستعمال.
- 235 الفقرة الأولى: خصائص ونطاق حق الاستعمال.
- 235 أولاً: 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 ثانياً: نطاق حق الاستعمال.
- 236 الفقرة الثانية: الآثار المترتبة على حق الاستعمال.
- 236 المطلب الثالث: حق الكراء الطويل الأمد.
- 237 الفقرة الأولى: خصائص ونطاق حق الكراء الطويل الأمد.
- 237 أولاً: 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.
- 238 ثانياً: نطاق حق الكراء الطويل الأمد.
- 238 الفقرة الثانية: الآثار المترتبة على حق الكراء الطويل الأمد.
- 240 الفصل الثاني: الحقوق العينية التبعية.
- 241 الفرع الأول: الرهون الضامنة للديون.
- 242 المبحث الأول: الرهن الحيازي.
- 243 المطلب الأول: خصائص الرهن الحيازي وطرق إنشائه.
- 243 الفقرة الأولى: خصائص الرهن الحيازي.
- 243 أولاً: الرهن الحيازي حق عيني.
- 243 ثانياً: الرهن الحيازي حق تابع.
- 243 ثالثاً: الرهن الحيازي لا يقبل التجزئة.
- 244 رابعاً: الرهن الحيازي قائم على التحويز المخول لحق التحبس.
- 244 الفقرة الثانية: إنشاء الرهن الحيازي.
- 244 أولاً: شروط الرهن الحيازي المتعلقة بالعقد.
- 244 أ- إبرام عقد الرهن الحيازي في محرر رسمي.

245	ب- إبرام عقد الرهن الحيازي لمدة محددة.....
245	ج- أن يتضمن العقد معاينة حوز الملك المرهون إذا كان غير محفظ.....
245	ثانيا: شروط الرهن الحيازي المتعلقة بالعاقدين.....
246	ثالثا: شروط الرهن الحيازي المتعلقة بالشيء المرهون.....
247	المطلب الثاني: الآثار المترتبة على الرهن الحيازي وأسباب انقضائه.....
247	الفقرة الأولى: الآثار المترتبة على الرهن الحيازي.....
247	أولا: حيازة المرهون وحسبه بين يدي الدائن المرتهن.....
248	ثانيا: استحقاق الراهن لثمار الشيء المرهون.....
248	ثالثا: أداء التكاليف والتحملات والمصروفات المتعلقة بالشيء المرهون.....
248	رابعا: استيفاء الدين من ثمن الشيء المرهون.....
249	الفقرة الثانية: أسباب انقضاء الرهن الحيازي.....
249	أولا: الوفاء الطوعي بالدين.....
249	ثانيا: تنازل الدائن المرتهن عن الرهن صراحة.....
250	ثالثا: هلاك الملك المرهون هالكا كلياً.....
250	رابعا: اتحاد الذمة.....
250	خامسا: البيع الجبري للملك المرهون.....
250	المبحث الثاني: الرهن الرسمي.....
251	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 التحفظ.....
251	ثالثا: الرهن الرسمي حق تابع.....
252	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.....
253	الفقرة الثانية: إنشاء الرهن الرسمي.....
254	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 يقيّد عقد الرهن الرسمي الاتفاقي بالرسم العقاري.....
254	ثانيا: شروط الرهن الرسمي الاتفاقي المتعلقة بالعاقدين.....
255	ثالثا: شروط الرهن الرسمي الاتفاقي المتعلقة بالشيء المرهون.....
255	رابعا: الشروط الخاصة بالرهن الاتفاقي قصيرة الأجل - الرهن المؤجل.....
256	خامسا: شروط الرهن الرسمي الجبري.....
256	المطلب الثاني: الآثار المترتبة على الرهن الرسمي وأسباب انقضائه.....
257	الفقرة الأولى: الآثار المترتبة على الرهن الرسمي.....
257	أولا: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للراهن.....

257	 ثانياً: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للدائن المرتهن
258	 ثالثاً: آثار الرهن الرسمي بالنسبة لغير المتعاقدين
258	 أ- حق الأولوية
258	 ب- حق التبعية
258	 الفقرة الثانية: أسباب انقضاء الرهن الرسمي
259	 الفرع الثاني: حق الامتياز
260	 المبحث الأول: خصائص وأنواع الامتياز
260	 المطلب الأول: خصائص حق الامتياز
260	 الفقرة الأولى: حق الامتياز حق عيني تبقي لا يقبل التجزئة
261	 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
262	 المطلب الثاني: أنواع حق الامتياز
262	 الفقرة الأولى: حقوق الامتياز المنقولة العامة
263	 الفقرة الثانية: حقوق الامتياز المنقولة الخاصة
264	 الفقرة الثالثة: حقوق الامتياز العقارية الخاصة
265	 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
266	 الفقرة الثالثة: رتبة حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول
266	 الفقرة الرابعة: تراحم أصحاب حقوق الامتياز العامة مع أصحاب حقوق الامتياز الخاصة
267	 المطلب الثاني: أسباب انقضاء حق الامتياز
267	 الفقرة الأولى: الأسباب الأصلية لانقضاء حق الامتياز
267	 أولاً: نزاع وصف الامتياز عن الحق
267	 ثانياً: النزاع عن حق الامتياز
267	 الفقرة الثانية: الأسباب التبعية لانقضاء حق الامتياز
269	 خاتمة

ملحق

ضوابط الترجيح بين البيئات

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

274	الفقرة الأولى: مذهب تقديم الترجيح على الجمع
276	الفقرة الثانية: مذهب تقديم الجمع على الترجيح
278	الفقرة الثانية: مذهب تقديم التهاجر على الجمع لا على الترجيح
279	المطلب الثاني: الجمع والترجيح من مسائل القانون الخاصة لرقابة محكمة النقض
279	الفقرة الأولى: فكرة التمييز بين الواقع والقانون باعتبارها أساس رقابة محكمة النقض على أعمال محاكم الموضوع لضوابط الجمع والترجيح
283	الفقرة الثانية: رقابة محكمة النقض على أعمال محاكم الموضوع للجمع والترجيح بين البيئات المتعارضة
285	المبحث الثاني: أعمال ضوابط الترجيح من قبل القضاء ودور مهن التوثيق في تكريس العدالة العقارية
286	المطلب الأول: أعمال ضوابط الترجيح من قبل القضاء وماهية العدالة العقارية
286	الفقرة الأولى: شروط التعارض والترجيح
287	الفقرة الثانية: الضوابط العشرة لرفع أوجه التعارض المعبرة
287	أولاً: ذكر سبب الملك مقدم على عدم بيانه
288	ثانياً: تقديم بيئة الملك على بيئة الخوذة
288	ثالثاً: زيادة العدالة والعبرة ليست بالعدد
290	رابعاً: تقديم بيئة النقل على بيئة الاستصحاب
290	خامساً: تقديم بيئة الإثبات على بيئة النفي
291	سادساً: تقديم بيئة الأصالة على خلافها
292	سابعاً: تقديم تعدد الشهادة على شهادة الواحد
292	ثامناً: تقدم البيئة المؤرخة على البيئة غير المؤرخة
292	تاسعاً: تقديم البيئة السابقة على البيئة اللاحقة تاريخاً
294	عاشراً: تقديم بيئة التفصيل على بيئة الإجمال
295	المطلب الثاني: مساهمة مهن التوثيق في تكريس العدالة العقارية من خلال إعداد البيئات
295	الفقرة الأولى: حرص الموثقين على استجلاء البيئة لأسباب رجحانها ضماناً أساسية للعدالة العقارية
295	أولاً: مثال على الترجيح بتقديم البيئة المؤرخة على البيئة غير المؤرخة
295	ثانياً: مثال على الترجيح بتقديم البيئة التي تذكر سبب الملك على البيئة التي لا تذكره
296	ثالثاً: مثال على الترجيح بزيادة العدد
296	رابعاً: مثال على الترجيح بزيادة العدالة والعبرة ليست بالعدد
296	خامساً: مثال على الترجيح بتقديم البيئة المفصلة على البيئة المجملية
297	الفقرة الثانية: دور الرقابة القضائية على مهن التوثيق في دعم المرجحات وتحقيق العدالة العقارية
297	خاتمة
299	لائحة المصادر والمراجع
307	الفهرس المختصر
309	الفهرس المفصل

صدر للمؤلف



مكتبة الأستاذية - الرياض 2005

120 درهما

