

الدكتور: هشام المراكشي

أستاذ باحث بجامعة شعيب الدكالي بالجزيرة
كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بالجزيرة

الوسيط في مدونة الحقوق العينية

دراسة في قانون 39 - 08 والنصوص العقارية الخاصة وعزلة ب 400 قرار قضائي

➤ تاريخ الملكية العقارية بالغرب والتواعي

➤ حق الملكية العقارية والقيود الواردة عليه

➤ الحقوق العينية الأصلية (الأرض والتعلقات الطارية - الانتفاع - المرور - الاستعمال -

حق السطحية - حق التكرار الطويل الأمد - حق الجير - حق الزينة - حق الهواء والتظلية)

➤ الحقوق العرفية (حق الجيرة - حق المزارع)

➤ الحقوق العينية التبعية (الامتيازات - الرهن العقاري - الخرجين الرسمية)

➤ أسباب كسب الملكية (الولد - التصاق - الميراث - الوصية - القسمة - الهبة - الصبغة - التشفعة)

➤ القسمة (القسمة البينة - قسمة الهبات - القسمة البينة - قسمة تصفية)

تقديم

فضيلة الدكتور

الأستاذ الجيلالي بوحبيص

مستشار محكمة النقض

الطبعة الأولى

1447 هـ / 2026 م

الفهرس

5	تقديم فضيلة الدكتور الجيلاني بوحيص
7	مقدمة

الباب الأول

الأحكام العامة للملكية العقارية

15	الفصل الأول : تاريخ الملكية العقارية والأنظمة العقارية بالمغرب
19	المبحث الأول : تاريخ الملكية العقارية بالمغرب
16	المطلب الأول : الملكية العقارية بالمغرب من التأسيس إلى 1912
17	المطلب الثاني : الملكية العقارية بالمغرب خلال عهد الحماية وبعد الاستقلال
17	الفقرة الأولى : الملكية العقارية بالمغرب قبل الفتح الإسلامي
20	الفقرة الثانية : الملكية العقارية بالمغرب بعد الاستقلال
21	المبحث الثاني : الأنظمة العقارية بالمغرب
	سؤال : هل يوجد في المغرب تعدد للأنظمة عقارية أم نظامين عقاريين
31	أم هو نظام عقاري واحد
22	المطلب الأول : الملك العام للدولة
23	الفقرة الأولى : الإطار القانوني المنظم للملك العام للدولة
23	أولاً : تعريف الملك العام للدولة
23	ثانياً : الإطار القانوني المنظم للملك العام للدولة
24	سؤال : هل الأملاك العامة للدولة معددة على حيل المحصر في شهر 1914
24	الفقرة الثانية : خصائص الملك العام للدولة
25	المطلب الثاني : الملك الخاص للدولة
25	الفقرة الأولى : مفهوم الملك الخاص للدولة
26	الفقرة الثانية : الإطار القانوني للملك الخاص للدولة
27	المطلب الثالث : الأراضي السلالية
27	الفقرة الأولى : مفهوم الأراضي السلالية

28	الفقرة الثانية: الإطار القانوني المنظم لها
29	المطلب الرابع: أراضي الجيش (الكيش)
29	الفقرة الأولى: تعريف أراضي الجيش وإطارها التاريخي
29	الفقرة الثانية: الإطار القانوني لأراضي الجيش
30	المطلب الخامس: الأملاك الوطنية
31	المطلب السادس: الملك العامي
31	الفقرة الأولى: تعريف الملك العامي ومكوناته
31	سؤال: هل وجود أشجار في الأرض دليل على أن الملك عامي؟
32	الفقرة الثانية: الإطار القانوني المنظم لها

الفصل الثاني: نطاق تطبيق المدونة ومصادرها الاحتياطية

33	المبحث الأول: نطاق تطبيق مدونة الحقوق العينية
33	المطلب الأول: النطاق التاريخي لمدونة الحقوق العينية
34	الفقرة الأولى: مشروع قانون 01/19
35	الفقرة الثانية: قانون 08/39
37	المطلب الثاني: توحيد القلقون الواجب التطبيق على الملكية العقارية
37	الفقرة الأولى: هل قواعد مدونة الحقوق العينية تطبق بأثر فوري أم بأثر رجعي؟
38	الفقرة الثانية: علاقة مدونة الحقوق العينية بالتشريعات الخاصة
39	المبحث الثاني: المصادر الاحتياطية لمدونة الحقوق العينية
39	المطلب الأول: تكميل الالتزامات والعقود
41	المطلب الثاني: الفقه المالكي
41	أولاً: المقصود بالراجع في الفقه المالكي
41	ثانياً: المقصود بالمشهور في الفقه المالكي
42	ثالثاً: المقصود بما جرى به العرف في الفقه المالكي
43	المطلب الثالث: الأعراف المحلية
43	الفقرة الأولى: مفهوم العرف
44	الفقرة الثانية: الإحالة على العرف في مدونة الحقوق العينية
44	أولاً: الإحالة على العرف في المادة 42 المتعلقة بحقوق الارتفاق
45	ثانياً: الإحالة على العرف المادة 71 المتعلقة بمطار الجوار
45	320 الإحالة على العرف في المادتين 270 و 271 المتعلقة بالمطارية

47. الفصل الثالث: عمادة المنظمة الطارئة وتحقيق الأمن الطارئي

السيد أبي المولود من المولد الأسير والغير (العادة الثالثة من المذولة) 47

المطلب الأول: تأكيد المادة التالية من المدونة على حماية الغير حسن النية 48

المطلب الثاني: استثناء الدائري والتزوير من العجوبة المطلقة

والله اعلم بالصواب: كتبها هذا الفقير الحقير حسن التليق

الفترة الأولى: استثناء الدليل من العبء المطلة للتقيد

الطبعة الثانية، استقاء التزوير من العينة المطلقة للتزوير

التأويل ما هو المدد الزمنية للسلطنة بالحق؟

المبحث الثاني: أصل التملك والتمتع بين الجميع (المادة الثالثة من المذونة) :..... 33

المطلبات الأولى: أصل النشأة

التمتع بالآلات: مناهج العمل الجماعي

الفترة الثانية، ما لا يعم أن يكون أصلاً التعمد.

لولا رسوم الأشرطة المحررة

سؤال: هل رسوم الأشربة القديمة والحفاظية تعتبر أصل للتعاقبة.

[illegible]

18 _____ تاريخ: ٢٠١٤ / ١٢ / ٢٥

وَأَيُّهَا رَجُلِي أَحْسَنُ فِتْرَتِكَ

المطلب الثاني: التوسع عن الجمع: 37

القاعدة الأولى ذكر سبب العلم مقدم على عدم نيابة

38 الدفاعات التالية لتقديم بيئة العمل على بيئة العمل

المادة الثالثة: زيادة العدالة والعمر ليست بالعدد

القاعدة الرابعة: التقدم بين الفلن على هيئة الاستصحاب

القاعدة الخامسة: التدرج بين الأولاد على سنة النبي

القاعدة الساسية: تقديم بيت الأمانة على خلافها أو ضدّها.

القاعدة السابعة: تقديم عدد الشهادة على شهادة الواحد.

الطابعة الشاملة تقدم البيئة المتحركة على البيئة لقيم المتحركة

القاعدة الثامنة: تقديم البيئة الناعقة على البيئة اللائقة تاريخياً.....

سؤال: هل العبرة بتاريخ تحرير العجة أم بتاريخ الوفاة التي تثبتها العجة؟

65	القاعدة العاشرة : تقديم بيئة التحصيل على بيئة الإجمال
66	سؤال : ما هو الحل في حالة تعذر الجمع والترجيح بين الحجج ؟
68	ما الحل في حالة إسقاط الحجج معاً ؟
68	المبحث الثالث : توثيق التصرفات العقارية (المادة الرابعة من المذونة)
	المطلب الأول : توثيق جميع التصرفات الواردة على العقار في محضر رسمي
71	أو ثابت التاريخ
71	الفقرة الأولى : اعتماد الرسمية في البيوعات العقارية
72	الفقرة الثانية : اعتماد المحضر الثابت التاريخ في البيوعات العقارية
74	المطلب الثاني : استثناءات المادة الرابعة
74	الفقرة الأولى : إقرار رسمية العقود
74	أولاً : إقرار الرسمية ضمن مدونة الحقوق العينية
74	1 - عقد الهبة
75	2 - عقد الصدقة
75	3 - عقد المقاربة
75	4 - عقد العمري
75	5 - الوهن العياري
75	ثانياً : إقرار رسمية العقود خارج مدونة الحقوق العينية
76	1 - الكراء الطويل الأمد المتعلق بالأملاك العقارية للعصاصات الترابية
76	2 - إنشاء المقارنات المتعلقة بالسكن الاجتماعي
76	الفقرة الثانية : الاكتفاء بالمحضر العرفي أو الإشهاد
77	أولاً : التصرفات الواردة على العقار الوقفي
77	ثانياً : الوهن الرسمي
79	ثالثاً : العقد المتعلق بترح المكنية
80	رابعاً : عقد الوصية
81	الفصل الرابع : أصناف الأشياء العقارية والمعايير العينية العقارية
81	المبحث الأول : المقارنات بالطبيعة والمقارنات بالتخصيص
82	المطلب الأول : المقارنات بالطبيعة
82	الفقرة الأولى : تعريف المقارن بالطبيعة وشروطه

82	الفقرة الثانية: ما يدخل في حكم العقار بالطبيعة
83	أولاً: الأرض
83	ثانياً: الأبنية
83	ثالثاً: الأشجار والنباتات
83	المطلب الثاني: العقارات بالتخصيص
84	الفقرة الأولى: تعريف العقار بالتخصيص
84	الفقرة الثانية: شروط اعتبار الموقوف عقاراً بالتخصيص
84	أولاً: أن يكون الشيء موقوفاً
84	ثانياً: أن يكون مالكه العقار والموقوف شخصاً واحداً
85	ثالثاً: أن يرصد المالك الموقوف لتدعيم العقار أو استقلاله
85	سؤال: هل المصعد يعتبر عقاراً بالطبيعة أم عقاراً بالتخصيص؟
86	المبحث الثاني: الدعوى العينية العقارية
86	المطلب الأول: الدعوى العينية العقارية
86	الفقرة الأولى: دعوى استحقاق العقار وحماية الحق العيني
87	الفقرة الثانية: الآثار المترتبة عن الدعوى العينية
87	أولاً: من حيث الاختصاص المكاني
88	ثانياً: من حيث الاختصاص القضائي الدولي
88	المطلب الثاني: التقيد الاحتياطي للدعوى المطارة
88	هذا هل هذا التقيد الاحتياطي إحصائي أم اختياري؟

الباب الثاني

الحقوق العينية الأصلية

89	الفصل الأول: حق الملكية
90	المبحث الأول: مفهوم حق الملكية والقيود الواردة عليه
90	المطلب الأول: مفهوم حق الملكية
90	الفقرة الأولى: عناصر ومكونات حق الملكية
90	أولاً: عناصر حق الملكية
90	ثانياً: خصائص حق الملكية
90	الفقرة الثانية: نطاق حق الملكية

100	أولاً: فوق الأرض
101	ثانياً: تحت الأرض
102	تساؤل: لمن تعود ملكية التفرع
103	ثالثاً: من حيث التماز
104	المطلب الثاني: القيود الواردة على حق الملكية المطبقة
105	الفقرة الأولى: القيود المقررة بمقتضى القانون
106	أولاً: القيود التي تعد من استقلال الملو
107	تساؤل هل يمكن لمالك المزارع المزروع أحد الكهرباء
108	ثانياً: القيود التي تعد من استقلال ما تحت الأرض
109	ثالثاً: القيود التي تعد من التصرف
110	رابعاً: القيود المتعلقة بحماية التراث الثقافي
111	خامساً: القيود التي يفرضها قانون لزج الملكية للمنظمة العامة
112	الفقرة الثانية: القيود المقررة بمقتضى الاتفاق
113	الفقرة الثالثة: القيود المقررة لمنع التمسك في استعمال حق الملكية
114	أولاً: عدم الإضرار بالمطار في حالة تعلق حق الغير به
115	ثانياً: عدم الإضرار بالجار
116	المبحث الثاني: الملكية المشتركة
117	المطلب الأول: الملكية المشاعة
118	الفقرة الأولى: الالتزامات والقيود المنقاة على المالك على الشئاع
119	أولاً: المحافظة على الملك المشاع
120	ثانياً: عدم التصرف بسوء نية في الملك المشاع
121	الفقرة الثانية: قسمة المال المشاع
122	تساؤل: هل يمكن للشركاء الاتفاق على عدم قسمة المال المشاع
123	المطلب الثاني: أحكام العالط المشترك والعريق الخاص المشترك
124	الفقرة الأولى: أحكام العالط المشترك
125	أولاً: حقوق الشريك في العالط المشترك
126	تساؤل: من يتحمل نفقات إصلاح وتعدد العالط المشترك
127	ثانياً: التزامات الشريك في العالط المشترك

١١٧	سؤال: هل يمكن إحياء الحار عن التنازل عن حقه في الحائظ المشترك؟
١١٨	الفقرة الثانية: الطريق الخاص المشترك.
١١٨	أولاً: ملك لجميع المجاورين
١١٨	ثانياً: عدم خصومه للقسم وعدم توقيه
١١٩	سؤال: هل يسطح الحق في الطريق المشترك بعدم الاستعمال؟
١١٩	سؤال: هل يمكن استعمال الطريق المشترك من طرف الغير؟
١١٩	سؤال: من يتحمل نفقات إصلاح وتعمير الطريق المشتركة؟
١٢١	الفصل الثاني: حقوق الارتفاق والتحملات العقارية
١٢٢	المبحث الأول: حقوق الارتفاق
١٢٢	المطلب الأول: إنشاء حقوق الارتفاق والآثار المترتبة عنها
١٢٢	الفقرة الأولى: طرق إنشاء حق الارتفاق
١٢٣	أولاً: ارتفاقات بحكم الطبيعة
١٢٣	ثانياً: ارتفاقات بحكم القانون
١٢٣	ثالثاً: ارتفاقات بمصدرها العقد
١٢٣	سؤال: في حالة النزاع حول حق الارتفاق ما هو القانون الواجب التطبيق؟
١٢٦	الفقرة الثانية: الآثار المترتبة عن حق الارتفاق
١٢٦	أولاً: حقوق مالك العقار المستفيد من الارتفاق
١٢٦	١ - حق الاستعمال
١٢٦	٢ - حق الصيانة
١٢٧	سؤال: من يتحمل تكلفة أعمال الصيانة؟
١٢٧	ثانياً: التزامات المالك على مالك العقار المستفيد من حق الارتفاق
١٢٨	سؤال: هل يمكن هدم العقار المترتب عليه حق الارتفاق؟
١٢٨	سؤال: ما مصير حق الارتفاق في حالة تجزئ العقار؟
١٢٨	سؤال: هل حق الارتفاق يجب التبيده بالرسم العقاري؟
١٢٨	المطلب الثاني: أنواع حقوق الارتفاق
١٣٠	الفقرة الأولى: حق الشرب
١٣٠	أولاً: تعريف حق الشرب
١٣١	ثانياً: الآثار المترتبة عن حق الشرب

- 1 - عدم التصرف في حق الشرب إذا كان مشاعاً 131
- 2 - القيام بالإصلاحات الضرورية للموارد المياه 131
- تساؤل: من ياح نظاره هل يبيع ثعبانك حق الشرب؟ 132
- الفقرة الثانية: حق المجري 132
- أولاً: شروط الاستفادة من حق المجري 133
- هل الاستفادة من حق المجري حكراً على مالك العقار فقط أم يجوز لاستقلله أن يستفيد منه؟ 133
- 1 - التعويض المناسب 134
- 2 - مكان المجري لا يسبب ضرراً أو أقل الأضرار 134
- هل يجوز لمالك الأرض منع بشاره من حق المجري؟ 134
- ثالثاً: الواجبات المترتبة على المستفيد من حق المجري 135
- تساؤل: هل يحق لصاحب الأرض منعه من القيام بالإصلاحات؟ 135
- الفقرة الثالثة: حق السيل أو المصرف 136
- أولاً: تعريف حق السيل 136
- ثانياً: الآثار المترتبة عن حق السيل 137
- 1 - الحق في استعمال مياه السيل 137
- تساؤل: هل يحق لمالك العقار تخزين وتجميع مياه الأمطار؟ 137
- ثالثاً: حق المصرف 137
- رابعاً: شروط الاستفادة من حق المصرف 138
- تساؤل: هل يمكن تمرير المياه العادمة من أرض الجار؟ 138
- الفقرة الرابعة: حق المرور 139
- أولاً: شروط الاستفادة من حق المرور 140
- تساؤل: كيف تتأكد المحكمة من عدم وجود منفذ إلى الطريق العمومي؟ 141
- تساؤل: هل يمكن أن يكون التعويض عتياً؟ 141
- تساؤل: ما هو الخط إذا كان حق المرور سيجعل الأرض المار عليها غير صالحة للاستغلال؟ 143
- ثانياً: أثر تقسيم العقار على حق المرور 143
- الفقرة الخامسة: حق المعلق 143

- ١٥٦ الفترة الثالثة: التحملات المطارة المؤرخة بأحصان الأشجار
- ١٥٦ سؤال: ما هي المسافة القانونية الواجب تركها بين عتار العتار لغرض الأشجار؟
- ١٥٦ سؤال: هل تسري هذه المتطلبات على جذور الأشجار كذلك؟
- ١٥٦ سؤال: ما هو الحال إذا امتدت الحصان أو جذور الأشجار فوق أرض الجار؟
- ١٥٦ الفترة الرابعة: التحملات المطارة المتعلقة بالبناء والهدم
- ١٥٦ هل يحق لمالك العتار تسوير ملكه؟
- ١٥٦ الفترة الخامسة: التحملات المطارة التي تفرضها قوانين البيئة
- ١٥٦ الفصل الثالث: حق الانتفاع وحق العنق
- ١٥٦ المبحث الأول: حق الانتفاع
- ١٥٦ المطلب الأول: مفهوم حق الانتفاع وطرق إنشائه
- ١٥٦ الفترة الأولى: مفهوم حق الانتفاع والحقول التي ينشأ عنها
- ١٥٦ سؤال: ما هي الحقول العينية التي يترتب عنها حق الانتفاع؟
- ١٥٦ سؤال: هل الحقول التي ينشأ عنها حق الانتفاع على سبيل العنق؟
- ١٥٦ الفترة الثانية: طرق إنشاء حق الانتفاع
- ١٥٦ أولاً: إنشاء حق الانتفاع بإرادة الأطراف
- ١٥٦ سؤال: هل يمكن امتصاص حق الانتفاع؟
- ١٥٦ ثانياً: إنشاء حق الانتفاع بحكم القانون
- ١٥٦ المطلب الثاني: آثار حق الانتفاع وطرق انقضاءه
- ١٥٦ الفترة الأولى: الآثار المترتبة عن إنشاء حق الانتفاع
- ١٥٦ أولاً: حقول المنتفع
- ١٥٦ سؤال: ما مصير العتار المنتفعة بعد انتهاء حق الانتفاع؟
- ١٥٦ ثانياً: التزامات المنتفع
- ١٥٦ سؤال: من يتحمل نفقات الإصلاح؟ هل مالك التربة أم مالك حق الانتفاع؟
- ١٥٦ الفترة الثانية: أسباب انقضاء حق الانتفاع
- ١٥٦ أولاً: موت المنتفع
- ١٥٦ سؤال: متى ينتهي حق الانتفاع المقرر لفائدة شخص معنوي؟
- ١٥٦ ثانياً: بانتهاء المدة المحددة للانتفاع
- ١٥٦ ثالثاً: هلاك العتار المنتفع به هلاكاً كلياً

172	سؤال: ما مصير حق الانتفاع في حالة هلاك العقار جزئياً؟
172	الإجابة: التنازل عن حق الانتفاع
173	مادة 157: اجتماع صفتي المنتفع ومالك الرقبة في شخص واحد
173	مادة 158: تصرف المنتفع في استغلال العقار
174	مادة 159: انتهاء حق الانتفاع بزوج الملكية المطلقة العامة
174	المبحث الثاني: حق العمرى
174	المطلب الأول: مفهوم حق العمرى
175	الفقرة الأولى: تعريف حق العمرى وخصائصه
175	أولاً: تعريف حق العمرى
175	ثانياً: خصائص حق العمرى
176	الفقرة الثانية: إنشاء حق العمرى
	سؤال: هل يشترط العمرى المبرمة قبل مدونة الحقوق العينية لشيء؟
176	الجواب: أحكام المدونة
176	أولاً: الإيجاب والقبول
177	ثانياً: المحرر الرسمي
	سؤال: هل يشترط معادلة الحق للعقار غير المصحف والتبديد
177	بكرام العقاري للعقار المحفوظ
178	المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن إنشاء حق العمرى وأسباب انقضاؤه
178	الفقرة الأولى: الآثار المترتبة عن حق العمرى
178	أولاً: المحافظة على العقار
178	ثانياً: تحمل نفقات الصيانة والتكاليف العادية
179	الفقرة الثانية: انتهاء حق العمرى
179	أولاً: انتهاء مدته أو وفاة المعلن أو المعلن له
179	ثانياً: هلاك العقار المنتفع به هلاكاً كلياً
180	مادة 160: اجتماع صفتي المنتفع ومالك الرقبة في شخص واحد
181	المبحث الرابع: حق الاستعمال وحق السطحية
181	المبحث الأول: حق الاستعمال
181	المطلب الأول: تعريف حق الاستعمال وطرق إنشائه

182	المقدمة الأولى: تعريف حق الاستعمال
182	سؤال: ما هي الحقوق التي ينشأ عنها حق الاستعمال؟
182	المقدمة الثانية: طرق إنشاء حق الاستعمال
182	أولاً: إنشاء حق الاستعمال بمقتضى العقد
183	ثانياً: إنشاء حق الاستعمال بمقتضى القانون
183	المطلب الثاني: نطاق حق الاستعمال وأثاره
183	المقدمة الأولى: نطاق حق الاستعمال
183	سؤال: ما هو نطاق الاستعمال في حالة لم يتم تحديد في العقد؟
184	المقدمة الثانية: الآثار المترتبة عن حق الاستعمال
184	أولاً: عدم التصرف فيه
184	ثانياً: المحافظة على المقار
184	ثالثاً: تحمل نفقات الإصلاح والصيانة
185	المبحث الثاني: حق السطحية
185	المطلب الأول: مفهوم حق السطحية
185	المقدمة الأولى: تعريف حق السطحية
186	المقدمة الثانية: خصائص حق السطحية
186	أولاً: يشمل حق الرقبة وحق الملكية
187	ثانياً: يمكن إنشاءه على عتار محقق
187	المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن تمتع حق السطحية وطرق انقضاءه
187	المقدمة الأولى: الآثار المترتبة عن تمتع حق السطحية
187	أولاً: عدم إنشاء حق السطحية على ملكية مشاعة
187	ثانياً: إمكانية القيام بتصرفات قانونية بشأنه
188	المقدمة الثانية: طرق انقضاء حق السطحية
188	أولاً: انقضاء حق السطحية بالتنازل عليه
188	ثانياً: انقضاء حق السطحية بالتعادم مع ملكية الرقبة في يد شخص واحد
189	ثالثاً: انقضاء حق السطحية بهلاك البنائيات أو المنشآت أو الأجزاء هلاكاً كلياً
189	سؤال: هل يمكن لصاحب حق السطحية بناء أو تحسين من جديد ما تلاشى؟

191	المطلب الأول: حق الكراء الطويل الأمد
191	المبحث الأول: مفهوم حق الكراء الطويل الأمد
191	المطلب الأول: تعريف حق الكراء الطويل الأمد والتمييز بين أنواعه
191	الفقرة الأولى: تعريفه ومدته
192	الفقرة الثانية: حق الكراء الطويل الأمد في القوانين الخاصة
194	ثالثاً: وجوب إبرام عقد الكراء الطويل الأمد في محضر رسمي
194	المطلب الثاني: خصائص الكراء طويل الأمد وشروط انعقاده
194	الفقرة الأولى: خصائص الكراء الطويل الأمد والمحكمة المختصة بالنظر
194	في المنازعات المترتبة به
194	تساؤل: ما هي المحكمة المختصة للنظر في النزاعات المتعلقة
194	بحق الكراء الطويل الأمد؟
195	الفقرة الثانية: شروط انعقاد الكراء الطويل الأمد
195	أولاً: أهلية الطرفين
195	ثانياً: محضر رسمي أو ثابت التاريخ
195	ثالثاً: التخصيص على طبيعته العينية في العقد
196	رابعاً: احترام المدة المعهولة له قانوناً
197	المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن الكراء الطويل الأمد وكيفية انقضائه
197	المطلب الأول: الآثار المترتبة عن الكراء الطويل الأمد
197	الفقرة الأولى: الحقوق المعهولة للمكثري
197	أولاً: اكتساب حقوق ارتفاق
197	تساؤل: هل يمكن للمستفيد من الكراء الطويل الأمد أن يترتب عليه
197	حقوق ارتفاق لفائدة الغير؟
198	ثانياً: الاستفادة مما يدعى أو ينسحق في العقار
198	الفقرة الثانية: الالتزام بأحكام الملاءة على المكثري
198	أولاً: أداء الوجبة الكرائية
199	ثانياً: عدم إبداء أي تغييرات تلحق من قيمة العقار
200	ثالثاً: تحمل جميع التكاليف
200	المطلب الثاني: انقضاء الكراء الطويل الأمد

200	الفقرة الأولى: انتهاء عقد الكراء الطويل الأمد بانتهاء مدته
201	الفقرة الثانية: انتهاء حق الكراء الطويل الأمد بالتنازل عليه
201	الفقرة الثالثة: هلاله، مقدار هلاله كليا
201	الفقرة الرابعة: تسع عقد الكراء
203	المبحث الخامس: حق الوقت وحق الزينة
203	المبحث الأول: حق الوقت
204	المطلب الأول: مفهوم الوقت وأركانه
204	الفقرة الأولى: ماهية حق الوقت وطرق إنشائه ونوعه
204	أولا: تعريف حق الوقت وخصائصه
204	سؤال: هل يقال حق الوقت أم حق الحيز؟
204	سؤال: هل يكون الوقت مؤقتا؟
205	ثانيا: طرق إنشاء الوقت ونوعه
205	سؤال: هل يخضع عقد الوقت لترسمية العقود؟
206	2 - أنواع الوقت
207	سؤال: إذا اقتصر الوقت المطلب على المالكين دون الإناث هل يقع صحيحا؟
207	سؤال: هل يمكن قسمة الوقت المطلب بين الموقوف عليهم؟
208	الفقرة الثانية: أركان الوقت وشروطه
208	أولا: الوقت
209	سؤال: هل يصح الوقت إذا كان الوقت مبيوعا؟
209	سؤال: هل يصح الوقت من المريض مرضي الموت؟
209	ثانيا: الموقوف عليه
210	هل يشترط وجود الموقوف عليه؟
210	ثالثا: المال الموقوف
210	رابعا: العينة
211	المطلب الثاني: آثار الوقت وآثاره
211	الفقرة الأولى: الآثار الشرعية من الوقت
211	أولا: التقليد بشرطه
212	ثانيا: عدم الرجوع في الوقت

213	ثالثاً: عدم الضمان
217	المقدمة الثانية: وسائل إثبات الوقت
218	سؤال: هل الإقرار الصادر ضد الوقت يعتبر به؟
218	المبحث الثاني: حق الزينة
218	المطلب الأول: مفهوم الحق الزينة
218	الفقرة الأولى: تعريف حق الزينة
219	الفقرة الثانية: كيفية إنشاء حق الزينة ومدة
219	سؤال: هل يمكن إثبات حق الزينة بدون وجود عقد؟
217	سؤال: ما مدة حق الزينة؟
217	المطلب الثاني: آثار حق الزينة وطرق انقضاءه
217	الفقرة الأولى: الآثار المترتبة عن حق الزينة
218	الفقرة الثانية: طرق انقضاء حق الزينة
218	أولاً: بانتهاء المدة المحددة له
218	ثانياً: التنازل عنه متراجحة
219	ثالثاً: بإجماع صفتي صاحب حق الزينة ومالك العقبة في شخص واحد
219	رابعاً: هلاك المزار المنتفع به هلاكاً كلياً
219	سؤال: ما مصير البناءات بعد انقضاء حق الزينة
221	الفصل السابع: حق الهواء والتعليب والحقوقي العرفية
221	المبحث الأول: حق الهواء والتعليب
221	المطلب الأول: مفهوم حق الهواء والتعليب
221	الفقرة الأولى: تعريفه وكيفية إنشائه
222	سؤال: ما هي طرق إنشاء حق الهواء والتعليب
222	الفقرة الثانية: تمييز حق الهواء والتعليب عن الحقوق المشابهة
222	أولاً: التمييز بين حق الهواء والتعليب وسطح البناء
223	ثانياً: التمييز بين حق السطحية وحق التعليب
223	المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن حق الهواء والتعليب وكيفية انقضاءه
224	الفقرة الأولى: الآثار المترتبة عن حق الهواء والتعليب
224	أولاً: آثار حق الهواء والتعليب على صاحب السفل

٢٢٤	ثانياً: آثار حق الهواء والتنمية على صاحب العلو
٢٢٥	الفقرة الثانية: أسباب التخصد حق الهواء والتنمية
٢٢٦	المبحث الثاني: الحقوق العرفية
٢٢٧	المطلب الأول: مفهوم حق الجزاء والجلسة
٢٢٨	الفقرة الأولى: مفهوم حق الجزاء
٢٢٩	الفقرة الثانية: مفهوم حق الجلسة
٢٣٠	المطلب الثاني: التخصد العقول العرفية

الباب الثالث

الحقوق العينية النبهية

٢٣١	المبحث الأول: الامتيازات
٢٣٢	المبحث الأول: مفهوم حقوق الامتياز والنواحي
٢٣٣	المطلب الأول: تعريف حقوق الامتياز وخصائصها
٢٣٤	الفقرة الأولى: تعريف حقوق الامتياز
٢٣٥	الفقرة الثانية: خصائص حقوق الامتياز
٢٣٦	أولاً: حق الأولوية
٢٣٧	سؤال: هل حق الأولوية يشمل أصل الدين أم حتى ملحقاته وثامه والقوائد التي تكونت منه؟
٢٣٨	ثانياً: حق التتبع
٢٣٩	سؤال: هل يقيد حقوق الامتياز بالرسم العقاري؟
٢٤٠	المطلب الثاني: أصناف حقوق الامتياز العقارية
٢٤١	الفقرة الأولى: المصاريف القضائية
٢٤٢	الفقرة الثانية: حقوق العريضة
٢٤٣	المبحث الثاني: الأحكام العامة لحقوق الامتياز
٢٤٤	المطلب الأول: تراجم حقوق الامتياز مع ديون أخرى
٢٤٥	الفقرة الأولى: تراجم الدائن الممتاز مع الدائن المرتهن وهذا رسمياً
٢٤٦	الفقرة الثانية: تراجم الدين الممتاز مع الترهيل العياري
٢٤٧	المطلب الثاني: تراجم حقوق الامتياز فيما بينها

247	المطلب الثاني: الرهن العياني
247	المبحث الأول: مفهوم الرهن العياني وشروط إنشائه
247	المطلب الأول: تعريف الرهن العياني وخصائصه
247	الفقرة الأولى: تعريف الرهن العياني
248	الفقرة الثانية: خصائص الرهن العياني
248	المطلب الثاني: شروط إنشاء الرهن العياني
249	الفقرة الأولى: الشروط الموضوعية لإنشاء الرهن العياني
249	سؤال: هل يمكن للشاب الشرقي رهن أموال الطاهر رهنًا عيانيًا؟
249	الفقرة الثانية: الشروط الشكلية لإنشاء الرهن العياني
250	سؤال: هل يشترط معاينة العود لصحة الرهن العياني بالنسبة للطائر المعشقة؟
250	المبحث الثاني: آثار الرهن العياني والمقتضاه
251	المطلب الأول: آثار الرهن العياني
251	الفقرة الأولى: آثار الرهن العياني بالنسبة للدائن المرهون
251	أولاً: حقوق الدائن المرهون
	سؤال: هل يمكن للدائن في الرهن العياني أن يصبح مالكاً للعقار بمجرد
251	عدم وفاة المدين في أجل المتفق عليه؟
251	ثانياً: آثار امتلاك الدائن المرهون
254	الفقرة الثانية: آثار الرهن العياني بالنسبة للمدين
254	المطلب الثاني: انقضاء الرهن العياني
254	الفقرة الأولى: انقضاء الرهن العياني بمسقة تبعية
255	سؤال: هل يمكن أداء الدين قبل حلول أجله؟
255	الفقرة الثانية: انقضاء الرهن العياني بمسقة أصلية
256	أولاً: انقضاء الدائن المرهون عن الرهن صراحة
256	ثانياً: هلاك الشيء المرهون هلاكاً كلياً
257	ثالثاً: انقضاء الذمة
257	رابعاً: البيع الجبري للعقار المرهون

المجلد الثالث: الرهن الرسمي

239	المبحث الأول: مفهوم الرهن الرسمي وأنواعه
239	المطلب الأول: مفهوم الرهن الرسمي
239	الفقرة الأولى: تعريف الرهن الرسمي وخصائصه
240	سؤال: إشكالية الرهن الرسمي على نطاق في طور التحصيل
240	ما مصير الرهن الرسمي في حالة إلغاء أو رفض مطلب التحصيل؟
241	الفقرة الثانية: الشروط الموضوعية والشكلية لإنشاء الرهن الرسمي
241	أولا: الشروط الموضوعية
241	سؤال: هل يقع للثالث الشرعي إبرام رهن نيابة عن المانح؟
242	ثانيا: الشروط الشكلية للرهن الرسمي
242	سؤال: هل الرهن الرسمي يحرر في محرر رسمي أم في محرر ثابت التاريخ أم محرر حرقي؟
242	سؤال: ما مصير عقد الرهن الرسمي الصادر على نطاق في طور التحصيل
243	هل هو عقد صحيح أم توقف صحته على التقيد في الرسم العقاري؟
244	المطلب الثاني: أنواع الرهن الرسمي
244	الفقرة الأولى: الرهن الجبوي
244	الفقرة الثانية: الرهن المؤجل
244	المبحث الثاني: آثار الرهن الرسمي والتجديد
244	المطلب الأول: آثار الرهن الرسمي
244	الفقرة الأولى: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمتعاقدين
244	الفقرة الثانية: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير
244	المطلب الثاني: انقضاء الرهن الرسمي
244	الفقرة الأولى: أسباب انقضاء الرهن الرسمي
244	أولا: انقضاء الرهن الرسمي بالتبطل
245	ثانيا: انقضاء الرهن الرسمي برفع اليد
245	سؤال: ما هي الجهة الملزمة بإداء وجبات توثيق رهن الرهن في محرر رسمي هل الدائن أم المؤسسة التوثيقية؟
246	ثالثا: انقضاء الرهن الرسمي بهلاك الشيء المرهون هلاكاً كلياً

- ٢٨٥ وإلغاء التنازل الرهن الرسمي بالتنازل الدفعة
- ٢٨٦ خامسة: البيع الجبري للمقرض المرهون
- ٢٨٦ تساؤل: هل ينقضي الرهن الرسمي بالتنازل؟
- ٢٨٨ الفقرة الثانية: الشطب على الرهن الرسمي
- ٢٨٨ تساؤل: هل يمكن الشطب على الرهن الرسمي ينقضي أمر استعجالي؟

المبحث الرابع

أسباب اكتساب الملكية والفدية

- ٢٩٥ **المبحث الأول: إحياء أراضي الموات والحريم**
- ٢٩٥ المبحث الأول: إحياء أراضي الموات
- ٢٩٦ المطلب الأول: مفهوم إحياء الأراضي الموات
- ٢٩٦ الفقرة الأولى: تعريف إحياء الأراضي الموات
- ٢٩٧ الفقرة الثانية: ملكية الأراضي الموات
- ٢٩٨ المطلب الثاني: كيفية إحياء الأراضي الموات والآثار المترتبة عن الإحياء
- ٢٩٨ الفقرة الأولى: طرق إحياء الأراضي الموات
- ٢٩٨ أولاً: جعل الأرض الموات مباحة للاستغلال
- ٢٩٨ ثانياً: إحياء الأرض الموات بزرعتها
- ٢٩٩ ثالثاً: إحياء الأرض الموات بفرض أشجار بها
- ٢٩٩ رابعاً: إحياء الأرض الموات بالبناء
- ٢٩٩ خامساً: إحياء الأرض الموات بتجوير الماء بها
- ٢٩٩ الفقرة الثانية: الآثار المترتبة عن إحياء الأراضي الموات
- ٢٩٩ هل إحياء أراضي الموات يبيع تلك الأرض؟
- ٣٠٠ تساؤل: هل يسلط حق الشخص في الاستغلال إذا عاكس هذه الأرض مرة أخرى؟
- ٣٠٠ المبحث الثاني: الحريم
- ٣٠١ المطلب الأول: تعريف الحريم وتمييزه عن الأراضي الموات
- ٣٠١ الفقرة الأولى: تعريف الحريم
- ٣٠١ الفقرة الثانية: التمييز بين الأراضي الموات والحريم
- ٣٠٢ المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن الحريم وإبطاله
- ٣٠٢ الفقرة الأولى: الآثار المترتبة عن الحريم

٣١٢	ثانياً، الاستغلال
٣١٢	المطلب الثاني: حالات الاتصال بفعل الإنسان
٣١٣	الفقرة الأولى: زراعة أرض مملوكة للغير
٣١٣	أولاً، وضعية المالك في مواجهة الزارع حسن النية
٣١٤	ثانياً، وضعية المالك في مواجهة الزارع حسن النية
٣١٤	الفقرة الثانية: حالة قيام المالك ببناءات أو الخراس أو منشآت في أرضه
٣١٤	يسأل: هل يمكن تصاحب المواد المستعملة في البناء أو الخراس المسترجع
٣١٤	هذه المواد؟
٣١٧	الفصل الثالث: العيارة
٣١٨	المبحث الأول: شروط العيارة وموانعها
٣١٨	المطلب الأول: شروط العيارة
٣١٨	الفقرة الأولى: وضع اليد
٣٢١	الفقرة الثانية: تصرف المالك في المالك
٣٢٢	الفقرة الثالثة: نسبة المالك للشخص
٣٢٤	يسأل: هل يمكن نسبة المالك لغيره
٣٢٤	الفقرة الرابعة: عدم المانع
٣٢٥	يسأل: ما أثر المصلحة الملاحقة على مدة العيارة؟
٣٢٦	الفقرة الخامسة: استمرار العيارة طوال المدة المقررة شرعاً وقانوناً
٣٢٧	أولاً، عيارة الأجنبي غير الشريف
٣٢٨	ثانياً، مدة العيارة بين الأقارب
٣٢٩	يسأل: ما المقصود بالأقارب؟
٣٢٩	يسأل: هل تشكل العيارة إلى الغير وهل يمكن الجمع بين مدة العيارة
٣٣١	لإكمال المدة المقررة شرعاً وقانوناً؟
٣٣٢	المطلب الثاني: موانع العيارة
٣٣٣	الفقرة الأولى: العيارة المبنية على سبب غير مشروع
٣٣٤	الفقرة الثانية: النسخ والتصرف
٣٣٥	يسأل: في حالة وجود نكاح ولم ينكر العيارة الواقعة من الغير؟

335	المادة الثالثة: الغيبة
336	المادة الرابعة: العيارة الثالثة على غير الطوف والإكرام
337	المادة الخامسة: وجود ظروف الاستعانة
338	المادة الثانية: القطاع العيارة والثالثة
338	المطلب الأول: القطاع العيارة
339	سؤال: هل تقتضي العيارة؟
339	المادة الأولى: حالة فقدان العيارة حيالته أو التخلي عنها
339	المادة الثانية: حالة مطالبية العيارة قضائياً أو إقراره بصحة الدعوى
339	أولاً: حالة مطالبية العيارة قضائياً
340	هل العبرة برفع الدعوى أم بصدر الحكم في احتساب القطاع العيارة؟
340	ثانياً: حالة إقرار العيارة
340	المطلب الثاني: آثار العيارة
341	المادة الأولى: اكتساب ملكية العقار
341	المادة الثانية: عقارات لا يتم ملكها بالعيارة
341	أولاً: أملاك الدولة العامة والخاصة
342	ثانياً: الأملاك المحيصة
343	ثالثاً: أملاك الجماعات السلالية
343	رابعاً: أملاك الجماعات الثنائية
344	خامساً: العقارات المصنفة
344	سادساً: الأملاك الأخرى المتضمنة عليها مراعاة في القانون
345	الفصل الرابع: اكتساب الملكية عن طريق الميراث والوصية
345	المادة الأولى: انتقال الملكية العقارية عن طريق الإرث
345	سؤال: هل جميع الحقوق العينية تنتقل بالإرث؟
345	سؤال: متى تنتقل الملكية العقارية في العقار المصنفة؟
348	المطلب الأول: أثر الوفاة على انتقال الملكية العقارية
348	المادة الأولى: حق الوفاة في استغلال العقار والاتفاق به
349	المادة الثانية: حق الوفاة في مباشرة الدعوى بشأن العقار
350	المطلب الثاني: أثر التليد بالوصم العقاري على التصرف في العقار

350	المادة الأولى: توقيت العقار الموروث أو ترقيبه هل يحل عليه
351	المادة الثانية: مدى توقف قسمة عقار على التثبيد بالرسم العقاري
352	المبحث الثاني: اكتساب الملكية العقارية عن طريق الوصية
352	المطلب الأول: أركان الوصية وشروطها
353	المادة الأولى: الموصي
353	سؤال: هل تصح الوصية من المجنون؟
353	هل يشترط في الوصية تحديد أرقام الرسوم العقارية بدقة؟
353	سؤال: هل يعق الموصي الرجوع عن الوصية؟
354	المادة الثانية: الموصر له
354	سؤال: هل يشترط في الموصر له أن يكون موجوداً؟
355	المادة الثالثة: الموصية
356	سؤال: هل تخضع كتابة الوصية للمادة 4 من مدونة الحقوق العينية؟
356	المادة الرابعة: الموصر به
357	المطلب الثاني: تنفيذ الوصية وطلاتها
357	المادة الأولى: تنفيذ الوصية
	سؤال: متى ترتب الوصية آثارها بالنسبة للعقار المحتفظ
357	هل من تاريخ وفاة الموصي أم من تاريخ التثبيد بالرسم العقاري؟
358	سؤال: هل الوصية بطلانها التناقص
358	المادة الثانية: بطلان الوصية
358	سؤال: هل تصح الوصية في مرحل الموت؟
358	سؤال: هل يشترط الحيث في الوصية؟
361	الفصل الخامس: اكتساب الملكية العقارية عن طريق المفارسة
361	المبحث الأول: مفهوم المفارسة وشروط تحققها
361	المطلب الأول: مفهوم عقد المفارسة
362	المادة الأولى: تعريف عقد المفارسة وخصائصه
363	المادة الثانية: التمييز بين عقد المفارسة عن باقي العقود المشابهة له
363	أولاً: المفارسة والمساواة
363	ثانياً: المفارسة والمزاولة

364	ثالثاً: المقارسة واحياء أراضي الموت
364	رابعا: عقد المقارسة وعقد الكراء الفلاحي
365	المطلب الثاني: شروط عقد المقارسة
365	الفقرة الأولى: الشروط المتعلقة بالمقد
365	أولاً: إبرام عقد المقارسة في محضر رسمي
365	ثانياً: تعيين نوع الشجر
366	ثالثاً: تعيين حصة الفارس في الأرض والشجر
366	سؤال: هل يشترط تحديد عدد الشجر المقروس؟
366	رابعا: تحديد تاريخ المشروع في المقارسة
366	خامساً: جعل عقد المقارسة يتعلق بالإطعام
367	سؤال: هل يمكن للأطراف الاتفاق على أجل يقل أو يزيد عن حد الإطعام؟
367	سؤال: هل يجب تقييد عقد المقارسة بالرسم العقاري؟
368	الفقرة الثانية: الشروط المتعلقة بالأرض
369	المبحث الثاني: آثار عقد المقارسة والقطعة
368	المطلب الأول: آثار عقد المقارسة
369	الفقرة الأولى: القيام بالعمل المتفق عليه
369	الفقرة الثانية: تملك العقار ملكية مشاعمة
	سؤال: هل يتم تملك العقار بطريقة تقاضية بعد تحقق الإطعام أم أن الأمر
369	يحتاج إلى عقد آخر؟
370	المطلب الثاني: القضاء عقد المقارسة
370	الفقرة الأولى: القضاء عقد المقارسة بهلاك الشجر
371	أولاً: حالة هلاك الشجر قبل بلوغه حد الإطعام
371	ثانياً: هلاك الشجر بعد بلوغه مرحلة الإطعام
371	الفقرة الثانية: القضاء عقد المقارسة بعدم تحقق الإطعام
372	الفصل السادس: اكتساب ملكية العقار عن طريق الهبة
372	المبحث الأول: مفهوم الهبة وأحكامها
373	المطلب الأول: تعريف عقد الهبة وأركانها
374	الفقرة الأولى: تعريف عقد الهبة وطوائفه

374	سؤال هل يمكن أن تكون الهيئة بطلاناً (هيئة التواطؤ)؟
375	الفقرة الثانية: أركان عقد الهيئة
375	أولاً: الواجب
375	مسألة: تحصيل الأولاد في العطفية
376	ثانياً: الموهوب له
376	سؤال هل يجوز أن يكون الموهوب له جنين أو لم يولد بعد؟
377	ثالثاً: الشيء الموهوب
377	سؤال: هل يجوز أن يكون الشيء الموهوب متاعاً؟
378	رابعاً: الصيغة
378	المطلب الثاني: شروط قيام الهيئة والآثار المترتبة عليها
379	الفقرة الأولى: شروط عقد الهيئة
379	أولاً: الإيجاب والقبول
379	سؤال هل يمكن تضمين عقد الهيئة شرط فاسخ؟
380	ثانياً: المحرر الرسمي
380	ثالثاً: الحول في الهيئة
381	سؤال هل يجوز أن يجوز الواجب عن الموهوب له؟
384	سؤال: ما هو توقيت الحول؟
385	3- الحول في المدار المعطى والعقار في طور التعطيف
387	سؤال: هل يجوز الرجوع في الهيئة؟
387	الفقرة الثانية: آثار الهيئة
387	أولاً: نقل الشيء الموهوب إلى ذمة الموهوب له
387	سؤال: هل يمكن أن يكون الشيء الموهوب متعلقاً بحق جنين؟
389	ثانياً: عدم تحمل الواجب بضمحل التعرض والميوب العطفية
389	ثالثاً: تحمل الموهوب له التكاليف ونفقات عقد الهيئة
389	المبحث الثاني: بطلان الهيئة واعتسارها
390	المطلب الأول: بطلان عقد الهيئة
390	الفقرة الأولى: عدم أهلية الواجب
390	الفقرة الثانية: وفاة الواجب أو الموهوب له

سابعاً: إبطال الموهوب له تغييرات على الملك الموهوب أدت إلى زيادة مهمة

في قيمته

407

سؤال: هل التعبير الذي يؤدي إلى إقصاء قيمة الشيء الموهوب يمنع الاعتصام؟

407

سؤال: هل تقدم مطلب الحفظ وتأسيس رسم عقاري يعتبر زيادة مهمة؟

407

سؤال: هل تغيير ضمن العقار بسبب حال السوق يعد مانع من موانع الاعتصام؟

408

سؤال: هل الهلاك الجزئي يعتبر مانعاً من موانع الاعتصام؟

408

الفصل السابع: الصدقة سبب من أسباب كسب الملكية

409

المبحث الأول: مانعة عند الصدقة وأركانها

409

المطلب الأول: تعريف عقد الصدقة وتمييزه عن عقد الهبة

409

الفقرة الأولى: تعريف عقد الصدقة

410

الفقرة الثانية: تمييز عقد الصدقة عن الهبة

410

كيف يمكن أن يتميز في العقد، هل هو عقد هبة وليس عقد صدقة والعكس صحيح؟

410

المطلب الثاني: أركان عقد الصدقة

412

الفقرة الأولى: أطراف عقد الصدقة

412

أولاً: المتصدق

412

ثانياً: المتصدق عليه

412

الفقرة الثانية: المتصدق به والصفة

412

أولاً: المتصدق به

412

ثانياً: الصفة

413

المبحث الثاني: أحكام عقد الصدقة

413

المطلب الأول: تعدد أحكام عقد الهبة على الصدقة

413

الفقرة الأولى: المهرز الرسمي

414

أولاً: الحوز

415

سؤال: هل تقييد الصدقة بالرسم العقاري يفقدها الحوز؟

415

هل يوجد في حوز الصدقة يعتبر حوزاً ولو لم يتعلق بالحوز؟

416

ثانياً: المعلقان للدين

417

المطلب الثاني: استثناء عقد الصدقة من الاعتصام والارتجاع

417

الفقرة الأولى: منع الاعتصام في الصدقة

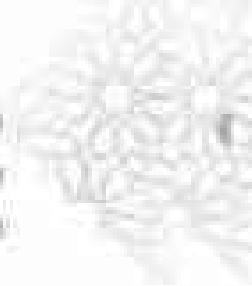
- 419 الفقرة الثانية: ارتفاع المال المتصدق به
- 420 أولاً: تأصيل عدم الارتجاع في الفقه المالكي
- ثانياً: الإشكالات العملية التي يطررها عدم الارتجاع وموقف محكمة النقض وموقفنا منه
- 421

الفصل الثامن: الشفعة

- 422 تبين الأول: مفهوم الشفعة وشروط الأخذ بها
- 423 المطلب الأول: تمييز الشفعة عن المؤسسات المشابهة وأعمالها
- 424 الفقرة الأولى: تمييز الشفعة عن المؤسسات المشابهة
- 425 أولاً: تمييز الشفعة عن حق الأفضلية
- 426 ثانياً: تمييز حق الشفعة في مدونة الحقوق العينية عن حق الشفعة لمائدة الدولة
- 427 الفقرة الثانية: أجال الشفعة
- 428 تساؤل: هل تقطع أم تتوقف أجال سقوط الشفعة؟
- 429 أولاً: القاعدة العامة: أجل 30 يوماً
- ثانياً: الأجال الأخرى
- 430 1 - أجال الشفعة في العقار المعطى
- سؤال: هل العبرة في احتساب الأجل بإيداع العقد لدى المحافظة العقارية أم بالتقيد بالرسم العقاري؟
- 431 سؤال: هل العبرة باحتساب الأجل من تاريخ العرض العيني أم من تاريخ رفع الدعوى؟
- 432 سؤال: ما هو أجل نولم يتم المشتري بتقيد شرائه بالرسم العقاري؟
- 433 ثانياً: أجال الشفعة في العقار في طور التحليل
- 434 هل يعاقبها التمهيد؟
- 435 ثالثاً: أجال الشفعة في العقار غير المعطى
- 436 سؤال: هل أجل 5 سنوات المذكور في المادة 7047 يشمل اعتبار المعطى كالأجرة؟
- 437 المطلب الثاني: شروط الأخذ بالشفعة
- 438 الفقرة الأولى: شروط الشراء
- 439 سؤال: إذا تزامنت دعوى شفعة مع دعوى المشاركة في الاستحقاق؟
- 440 مبنية: أثر الشفعة على الشفعة

438	مسألة هل تثبت الشفعة في البيع المبرور؟
439	الفقرة الثانية: ثبوت البيع
442	الفقرة الثالثة: أن لا يكون التكوين تبرعاً
444	مسألة مصروفات الشفعة من كتابة وتوثيق
445	سؤال: هل يحسد بالعرض العيني الذي تم بواسطة شيك بدون مؤونة؟
446	سؤال: هل أجرة المسار تدخل ضمن مصروفات الشفعة؟
448	سؤال: هل يمكن أداء المصاريف خارج الأجل؟
448	المبحث الثاني: أحكام الشفعة وأثارها
448	المطلب الأول: تعدد الشفعة وتعدد البيوع
448	الفقرة الأولى: تعدد الشفعة وتزاممهم
448	أولاً: تعدد الشفعة
449	ثانياً: التزامم الشفعة
450	1 - حالة التساوي
450	سؤال: هل يتم ممارسة الشفعة بالتساوي أم بقدر حصصهم في الملكية؟
451	2 - حالة الأولوية
454	الفقرة الثانية: تعدد البيوع
455	سؤال: في حالة أخذ الشفعة من المشتري الأول، فما مصير بقية البيوع؟
456	المطلب الثاني: آثار الشفعة وسقوطها
456	الفقرة الأولى: آثار الشفعة
456	أولاً: تلك الشفع للصفة المبيعة
457	ثانياً: إشكالية إحداث تعديلات في المقار
458	ثالثاً: ما مصير المقار في حالة الشفعة
459	رابعاً: بطلان التصرفات النافذة للملكية
459	خامساً: عدم تمييز الشفعة
461	إشكالية الشفعة في بيع العسقة؟
462	الفقرة الثانية: سقوط الشفعة
463	أولاً: التنازل عن الشفعة
463	سؤال: هل يمكن التنازل عن حق الشفعة بعد البيع وقبل التقيد بالرسم العقاري؟

- 464 ثانياً، سقوط الشفعة بشراء الشريك للحصة المبيعة من المشتري
- 464 ثالثاً، بيع الشفعة لخصم
- 464 وأخيراً، لا محل للشفعة في البيع التي تتم بالمزاد العلني
- 465 سؤال: هل تسقط الشفعة بوفاء الشفيع؟
- 467 **الفصل التاسع: القسمة**
- 468 المبحث الأول: أنواع القسمة وشروطها
- 468 المطلب الأول: أنواع القسمة
- 468 الفقرة الأولى: القسمة البتية وقيمة المهاداة
- 469 أولاً: القسمة البتية
- 469 ثانياً: قسمة المهاداة
- 470 1 - قسمة المهاداة الزمانية
- 470 2 - قسمة المهاداة المكانية
- 471 سؤال: هل قسمة المهاداة تنهي الشراكة؟
- 471 سؤال: هل يمكن أن تطرح قسمة المهاداة إلى الأبد؟
- 471 سؤال: ما هي الطبيعة القانونية لقسمة المهاداة؟
- 471 سؤال: هل قسمة المهاداة يمكن أن تكون جبراً بدون رضى جميع الشركاء؟
- 472 سؤال: هل تنهي قسمة المهاداة بوفاء أحد المتقاسمين؟
- 472 الفقرة الثانية: قسمة زمانية وقيمة فضائية
- 472 أولاً: القسمة الزمانية
- 473 هل يجب تنفيذها بالرسم العقاري؟
- 474 ثالثاً: القسمة الفضائية
- 475 الفقرة الرابعة: القسمة المعينة وقيمة كسفية
- 475 أولاً: القسمة المعينة
- 475 1 - أن تكون القسمة المعينة ممكنة
- 476 2 - فرز الحصص وتكوين الأنصب
- 476 3 - التلويم والتعديل
- 476 4 - إجراء القرعة
- 477 5 - تقرير الخبير



498	الفترة الثالثة: طارئ الاستحقاق
498	الفترة الرابعة: إبطال التسمية بسبب الدين
499	الفترة الخامسة: إبطال التسمية بسبب ظهور وراث جديد أو موصلة
501	سؤال ما هي مدة تقادم دعوى الإبطال في التسمية
503	سؤال ما هو الأثر المترتب عن إبطال التسمية
504	خاتمة
505	قائمة المصادر والمراجع
529	الفهرس

الحمد لله رب العالمين

يسرني أن أقضي مع القارئ الكريم في فصل جديد وهو مشروع علمي بحول الله وقوته ينطلق بموسوعة طارئة منسجماً بشرح مدونة الحقوق العينية حيث حاولت الإحاطة بكل المقصبات التي حدثت بها الدولة من المادة الأولى إلى المادة الأخيرة مستعيناً بالترتيب الذي أوردته المشرع في نفسه التطرق العينية وقد بدأ الكتاب بتاريخ الملكية العقارية وأوضاعها، خاصة أن المغرب يعرف بعدد في السنين العقارية.

وإن كانت الدولة حاولت جمع ثلثات هذا العدد من خلال المادة الأولى، حيث جعلتها واحدة التطبيق على جميع أنواع الملكية العقارية ما لم تكن هناك نص من خاصة مخالفة، لم نجدنا على الحقوق العينية الأصلية لم العينية لم أسباب كتب الملكية وحكاما بالنسبة.

وحاولنا أن نخرج في هذا الوسيط بين النظريات العامة والتجديدات الأولية التي يحتاجها الباحث الحديث العهد بدراسة القانون العقاري، وفي نفس الوقت التطرق للإشكالات السليمة التي يستجد منها الباحث التفرس والمهم الممارس. وحاولنا أن يكون الكتاب وسطاً حتى ينطبق منه المحدث ويكتفي به المقصد (المادة من بداية العهد وبأية المقصد أين رتد).

وبالنسبة للإشكالات التي طرأ عليها في هذا الكتاب، فعند الإجابة عليها من خلال صياغة الدولة، لم نأخذ لكن في الدولة بحثنا في ظهور الأزمات والمشاكل، لم نأخذ لكن في بحثنا في الفقه الملكي، وهذا الترتيب الذي يعينه في الإجابة عن هذه الإشكالات هو الذي مررنا به المادة الأولى من الدولة، حيث جعلت كل من ظهور الأزمات والمشاكل والفقه الملكي مصفراً مكسلاً للدولة، كما أن بعض مقصبات الدولة أصدرت الأحكام المحلية مصفراً إيجابياً خاصة في الارتكازات مع استحداثات كملت بالتصريح العقارية الخاصة التي تضمن أحكاماً مخالفة للدولة، بالخاص أن هذا الأولوية في حالة التعارض حسب المادة الأولى من الدولة.

لما شككنا لدى القضاء، نظرياً وخاصة قضاء محكمة الشريعة وأصولها المصوبات من مجموعة من الإشكالات التي صاغت، حيث استندنا على أن يد من 1999 قرر أن قضائي، نصلي بشكلي صاغت بمقاصبات مدونة الحقوق العينية، والصيغ العقارية الخاصة، نصلاً من مجموعة من التدريبات والتفكرات الصادرة عن المحاكم العام.

وسلاحظ القارئ الكريم أننا لم نلزم لما بالقضية التقليدية القائمة على التفسير المفرط لتدنية التطبيق، لأنها لم تكن تستعاض في غير الأمور الدولة والمصوبات من الإشكالات التي طرأ عليها.

خاصة، ولإظهار من لم يشكو الناس لم يشكر الله، لأنني أنا وجدنا أنهما معرفة ليسا ينشأ في القضايا المتعلقة، لم سيطرة من الأسئلة الكرم، ولذلك من خلال بالقى من الأخيرين والمرسل المتعلقة بشرح الدولة، والتي لم يحل علينا إحصائياً بها.

وحسباً فإننا لا نسمي الكتاب في هذا الكتاب والذي يشكك بحول الله وقوته بداية بموسوعة طارئة إلى شاء الله، لأنها بالي الصاغر في القانون العقاري العربي، ولكننا أنا بجهودنا أن نصله على يتبع به وحسباً جارية عن الذي ووالذي رحمه الله.

وكان فصل الله عليك عطياً

