

مدخل إلى الحقوق العينية العقارية الأصلية

تأليف

الدكتورة هدى عبد الله

منشورات السحابي الحقوقية

الفهرس

5	مقدمة
7	الفصل الأول: الحيازة la Possession
9	الفقرة الأولى: تعريف الحيازة
10	الفقرة الثانية: نطاق الحيازة
11	الفقرة الثالثة: عناصر الحيازة
11	I - العنصر المادي:
12	II - العنصر المعنوي
14	الفقرة الرابعة: اكتساب الحيازة
14	الفقرة الخامسة: إثبات الحيازة
16	الفقرة السادسة: انتقال الحيازة
17	الفقرة السابعة: زوال الحيازة
18	الفقرة الثامنة: عيوب الحيازة
19	I - الإكراه:
21	2 - الخفاء
22	I - هو عيب نسبي:
22	II - هو عيب مؤقت

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

46.....	الفقرة الرابعة: عناصر حق الملكية
47.....	أولاً: حق الاستعمال
47.....	ثانياً: حق التمتع Jouissance
48.....	ثالثاً: حق التصرف Disposition
50.....	الفقرة الخامسة: (حماية حق الملكية) دعوى الاستحقاق
52.....	الفقرة السادسة: نطاق حق الملكية
52.....	النبة الأولى: ملكية الأرض Le sol
53.....	النبة الثانية: ملكية العلو Le dessus
55.....	النبة الثالثة ملكية العمق le dessous (tréfonds)
55.....	أولاً: المياه
56.....	ثانياً: الآثار القديمة
57.....	ثالثاً: المناجم Les mines
59.....	رابعاً: المقالع
60.....	خامساً: الكنوز
61.....	النبة الرابعة: ملكية الملحقات والثمار والمنتجات
61.....	الفقرة السابعة: القيود على حق الملكية
61.....	النبة الأولى: القيود القانونية
62.....	أولاً: القيود المفروضة في سبيل المصلحة الخاصة
62.....	1 - القيود المتعلقة بمسيل المياه:
63.....	2 - القيود المتعلقة بتصريف المياه وحق الرّي:
63.....	3 - القيود المتعلقة بتجفيف الأراضي:
63.....	4 - القيود المتعلقة بحق المرور في حالة الانحياز:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

236	الفقرة الأولى: خصائص حق الانتفاع
236	1 - أنه حق عيني:
236	2 - أنه حق مؤقت:
237	3 - لا يرد الا على الأشياء غير القابلة للاستهلاك:
238	الفقرة الثانية: طرق انشاء حق الانتفاع
238	النبة الأولى: انشاؤه بالارادة
238	1 - العقد:
239	1 - الوصية:
239	النبة الثانية: انشاؤه عن طريق القانون.
239	1 - عن طريق الشفعة:
239	2 - بمرور الزمن المكسب:
240	الفقرة الثالثة: آثار حق الانتفاع
240	النبة الأولى: موجبات المنتفع وحقوقه
240	أولاً: موجبات المنتفع
241	1 - موجبات المنتفع قبل مباشرة الانتفاع
241	- تنظيم كشف بالعقارات:
241	تقديم كفالة:
242	2 - موجبات المنتفع اثناء مدة الانتفاع:
242	- موجب حفظ الشيء
243	- كيفية استعمال الشيء
245	تحمل نفقات الصيانة والضرائب:
246	3 - موجبات المنتفع عند انتهاء الانتفاع:

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

مستشارات ايجلابي

فرع اول: بناهة الرزق - شارع الخنطام - قرب القريون (مخيمه المستقل)
هاتف: 364561 (+961-1) هاتف خلوي: 640821 - 640544 (+961-3)
فرع ثاني: صوبكمو سكوير هفلف: 612632 (+961-1) - فاكس: 612633 (+961-1)
صوبه: 11/0475 بوهف - لوبان
E-mail: elhalabi@terra.net.lb - www.halabi-lp.com

