الدكتور
عبد الرزاق أحمد السنهورى

الوسيط
فى
شرح القانون المدنى

الجزء الثامن

حق الملكية
مع شرح مفصل للأشياء والأموال
وقانون حماية حقوق الملكية الفكرية

تنقيح
المستشار أحمد مدحت المراغى
رئيس محكمة النقض الأسبق

طبعة تحتوى على آخر المستجدات فى التشريع والقضاء والفقه
2004

الناشر منشأة المعارف بالإسكندرية
جلال حزى وشركاه

١٤٢٥/٥٥

الدكتور
عبد الرزاق أحمد السنهورى

الوسيط
فى
شرح القانون المدنى
الجزء الثامن

حق الملكية

مع شرح مفصل للأشياء والأموال
وقانون حماية حقوق الملكية الفكرية

تنقيح
المستشار أحمد مدحت المراغى
رئيس محكمة النقض الأسبق

طبعة تحتوى على آخر المستجدات فى التشريع والقضاء والفقه

الناشر منشأة المعارف بالاسكندرية
جلال حزى وشركاه

ومتى عين مدير من الشركاء لإدارة ملكية الأسرة، كان لهذا المدير سلطات واسعة تزيد كثيراً على سلطات المدير فى الشيوع العادى. فمدير ملكية الأسرة يملك الإدارة العادية كما يملكها مدير الشيوع العادى، ويملك فوق ذلك الإدارة غير العادية ولا يملكها المدير فى الشيوع العادى. بل إنه لا معقب على إدارة المدير غير العادية هنا، وهذا بخلاف الإدارة غير العادية فى الشيوع العادى فقد رأينا أن للأقلية حق الالتجاء إلى القضاء[1].

ولكن يلاحظ أنه إذا جاز لمدير ملكية الأسرة، فى إدارته غير العادية، أن يدخل على هذه الملكية من التغيير فى الغرض الذى أعد له المال المشترك ما يحسن به طرق الانتفاع بهذا المال»، إلا أنه ترد على سلطته هذه قيدان : (القيد الأول) أنه لا يملك إدخال تعديلات فى ملكية الأسرة ذاتها بأن يبدل أموالا أخرى ببعض أموالها، وكل ما يملكه هو التعديل فى الغرض الذى أعد له المال لا التعديل فى المال ذاته[2]. (والقيد الثانى) أنه يجوز للشركاء، بالأغلبية العادية التى سبقت الإشارة إليها، أن يقيدوا من سلطات المدير الواسعة، سواء عند تعيينه أو بعد تعيينه، فيقصروها مثلا على الإدارة العادية، أو يشترطوا موافقة الأغلبية على الإدارة غير العادية.

وليس من الضرورى أن يعين الشركاء مديراً لملكية الأسرة، وإن كان هذا هو الطريق الأيسر. فيجوز أن يتولى الشركاء أنفسهم الإدارة، العادية منها وغير العادية، ويكون كل ذلك بالأغلبية العادية المشار إليها سالفا. ولا يجوز للأقلية الاعتراض أمام المحكمة على الإدارة غير العادية، كما يصح ذلك فى الشيوع العادى[3]. وهناك رأى يذهب إلى أنه إذا لم يعين مدير لملكية الأسرة، طبقت القواعد العامة فى إدارة الشيوع العادى، فلا يكون للأغلبية العادية سوى القيام بأعمال الإدارة العادية[4].

---

(١) انظر آنفا فقرة ٥٠١.

(٢) انظر التعديل الذى أدخلته لجنة مجلس الشيوخ فى هذا الصدد آنفا فقرة ٦٤٦ ص١٠٥٢ هامش ١.

(٣) انظر فى هذا المعنى إسمايعل غانم فقرة ١٤٢ ص٣٢٩ ـ منصور مصطفى منصور فقرة ٩٦ ص٦٣٨.

(٤) محمد على عرفة فقرة ٣٥٣ ـ عبد المنعم البدراوى فقرة ١٧٥ ـ حسن كيرة فقرة ١٣٨ ص٤٣١.

فهرس

بيان	صفحة
القسم الأول	٣
الأشياء المادية	
والأشياء غير المادية	٥
تمهيد	٧
الأشياء ـ تقسيمها الى مادية وغير مادية ـ الشيء والمال	٧
الأشياء الخارجة عن التعامل بطبيعتها	٨
الأشياء الخارجة عن التعامل بحكم القانون	٨
الحقوق المالية التى يكون الشيء محلا لها	١٠
التمييز بين الشيء المادى والشيء غير المادى	١٠
التمييز بين الشيء والمال	١٠
الباب الأول	١١
الأشياء المادية والحقوق التى ترد عليها	١١
تقسيمات الأشياء المادية والحقوق التى ترد عليها	١١
الفصل الأول ـ تقسيمات الأشياء المادية	١٢
الفرع الأول ـ تقسيم الأشياء المادية الى عقار ومنقول	١٤
فيصل التفرقة بين العقار والمنقول	١٥
ما يترتب من النتائج على تقسيم الأشياء الى عقار ومنقول	١٨
المبحث الأول ـ العقار	١٨
العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص	١٨
المطلب الأول ـ العقار بطبيعته	١٩
الأرض	٢١
النبات	٢٢
المبانى والمنشآت	٢٣
اندماج المبانى والمنشآت فى الأرض	٢٤
المنشآت المؤقتة	٢٥
أجزاء البناء المكملة له	٢٦
آلات الرى والطواحين والمطاحن والمحالج	٢٧
المطلب الثانى ـ العقار بالتخصيص	٢٧
ما هو العقار بالتخصيص ـ مقابلة بين نصوص التقنين المدنى الفرنسى ونصوص التقنين المدنى المصرى	٢٨
١ ـ شروط العقار بالتخصيص	

(الشرط الأول) اتحاد المالك ٢٨
المالك أو نائبه ٣٠
المالك فى الشيوع ٣١
الحائز ٣٢
انفصال ملكية العقار عن ملكية المنقول ٣٢
(الشرط الثانى) التخصيص ٣٢
المنقول مخصص لخدمة العقار ٣٣
لا يشترط أن يكون التخصيص بصفة دائمة ٣٣
لا يشترط أن يكون التخصيص ضروريا ٣٤
وجوب أن يكون التخصيص أمرا واقعا ـ لا تكفى إرادة المالك وحدها ٣٤
الاستغلال الزراعى ٣٥
المواشى المخصصة للزراعة ٣٦
آلات الحرث والآلات الزراعية الأخرى ٣٧
البذور والتبن والسماد ٣٧
حمام الأبراج وأرانب الأوكار وخلايا النحل ودود القز وأسماك البرك ٣٨
المعاصر والمراجل والأنابيب والخوانى والدنان ٣٩
الاستغلال الصناعى ٣٩
الاستغلال التجارى ٤٠
خدمة العقار وتزيينه والاستغلال المدنى ٤٢
خدمة العقار وتزيينه ٤٢
الاستغلال المدنى ٤٣
٢ ـ الآثار التى تترتب على التخصيص ٤٤
صيرورة المنقول بالطبيعة عقارا حكما ٤٤
الفروق بين العقار بالتخصيص والمنقول بطبيعته ٤٤
حجز العقار لا حجز المنقول ٤٥
الرهن الرسمى وحق الاختصاص ٤٥
عدم الانفصال عن العقار الأصلى ٤٦
رسوم التسجيل ٤٦
الفروق بين العقار بالتخصيص والعقار بطبيعته ٤٧
قيام نفس مالك العقار الأصلى بعملية التخصيص ٤٧
عدم فقد العقار بالتخصيص لذاتيته كمنقول ٤٧
فصل العقار بالتخصيص عن العقار الأصلى عند نزع الملكية ٤٨
العقار بالتخصيص يجوز أن يكون محلا لجريمة السرقة ٤٨

متى ينتهى التخصيص فتعود للعقار بالتخصيص صفته الأصلية كمنقول بطبيعته ٤٨
إمكان الاستغناء عن فكرة العقار بالتخصيص بفكرة التبعية ٥١
المنقول بحسب الشىء ـ المنقول ٥٣
المنقول بحسب مادته ـ المنقول بحسب المآل ٥٣
المعطف الأول ـ المنقول بطبيعته ٥٤
تعريف المنقول بطبيعته ٥٤
كل شىء يمكن أن ينتقل من مكان الى آخر دون تلف ٥٤
التيار الكهربائى والغاز ومواد البناء وأجزاء البناء المتهدمة ٥٥
المنقولات بالطبيعة المقيدة أو المنقولات ذات الطبيعة الخاصة ٥٦
السفن والمراكب ٥٦
العقارات ٥٧
المعطف الثانى ـ المنقول بحسب المآل ٦٠
نصوص متفرقة تعرض لمنقولات بحسب المآل ٦٠
شروط المنقول بحسب المآل ٦١
التعامل جرى على أساس ما يصير إليه العقار فى المآل ٦٢
المصير المحقق القريب للعقار هو أن يصبح منقولا ٦٢
تطبيقات مختلفة للمنقول بحسب المآل ٦٢
المحصول والثمار ٦٣
خشب الأشجار ٦٥
أنقاض البناء ٦٦
المعادن والأحجار فى المناجم والمحاجر ٦٧
بيع المنقول بحسب المآل بيع منقول لا بيع عقار فلا يخضع للتسجيل وتسرى عليه سائر أحكام بيع المنقول ٦٧
الفرع الثانى ـ تقسيمات أخرى للأشياء المادية ٦٨
المبحث الأول ـ القابل للاستهلاك وغير القابل له ـ المثلى والقيمى ٦٩
المطلب الأول ـ الشىء القابل للاستهلاك والشىء غير القابل له ٦٩
التمييز بين الشىء القابل للاستهلاك والشىء غير القابل له ٧٠
أهمية هذا التمييز ٧١
المطلب الثانى ـ المثلى والقيمى ٧١
التمييز بين الشىء المثلى والشىء القيمى ٧٢
المقابلة ما بين المثلى والقيمى وبين القابل للاستهلاك وغير القابل له ٧٣
أهمية التمييز بين الشىء المثلى والشىء القيمى ٧٤
المبحث الثانى ـ الأشياء العامة والأشياء الخاصة ٧٥

التمييز بين الأشياء العامة والأشياء الخاصة ٧٥
المطلب الأول ـ الأشياء العامة ٧٥
كيف ثبت التمييز بين الأشياء العامة والأشياء الخاصة ٧٧
١ ـ التخصيص للمنفعة العامة هو معيار الأشياء العامة ٨٠
معيار الأشياء العامة الذى أخذ به التقنين المدنى المصرى هو معيار التخصيص للمنفعة العامة ـ نبذ المعايير الأخرى ٨٠
معيار عدم قابلية الشىء للملكية الخاصة ٨٣
معيار تخصيص الشىء لاستعمال الجمهور ٨٣
معيار تخصيص الشىء لمرفق عام ٨٣
المعيار الذى استقر : تخصيص الشىء للمنفعة العامة ٨٤
تخصيص الشىء للمنفعة العامة بطريق رسمى ٨٤
تخصيص الشىء للمنفعة العامة بطريق فعلى ٨٦
تخصيص الشىء المملوك للأفراد للمنفعة العامة ٨٨
٢ ـ أمثلة للأشياء العامة أى للأشياء المخصصة للمنفعة العامة ٩٢
تعداد للأشياء العامة ٩٢
أشياء عامة أرضية ٩٣
الطرق والشوارع والقناطر والحوارى ٩٣
السكك الحديدية وخطوط التلغراف وخطوط التليفون ووسائل النقل العام ٩٤
أشياء عامة نهرية ٩٦
نهر النيل ٩٦
الترع العامة والمصارف العامة والمين والمرافئ والأرصفة ٩٧
أشياء عامة بحرية ٩٨
شواطئ البحر ٩٨
البرك والمستنقعات والبحيرات والمراسى والأحواض ٩٩
أشياء عامة حربية ١٠٠
الحصون والقلاع والخنادق والأسوار ومناطق الاستحكامات والترسانات والثكنات ١٠٠
مصانع الذخيرة والذخائر والأسلحة والأسطول الحربى والطيارات الحربية والمهمات الحربية ١٠٠
أشياء عامة ذات غرض دينى أو خيرى ١٠٠
المساجد ١٠١
المستشفيات والمبرات ودور التعليم والملاجئ العامة ١٠٣
الجبانات والمقابر ١٠٣
المبانى الحكومية ١٠٦

المتاحف والمكتبات العامة والأسواق العامة والحدائق العامة والسلخانات والبورصات ١٠٧
المدارس والجامعات والمحاكم والسجون والإصلاحيات ١٠٧
دور الحكومة ١٠٧
المنقولات ١٠٧
المستندات والوثائق والتحف والتماثيل والآثار والكتب والمخطوطات ١٠٨
النقود ١٠٨
مراكب النقل والبريد والطيارات غير الحربية ١٠٨
حقوق الارتفاق الإدارية ١٠٩
حقوق التطرق المتعلقة بالشوارع ١٠٩
حقوق التطرق المتعلقة بمجارى المياه ١٠٩
الحقوق المتعلقة بالأشغال العامة ١٠٩
الحقوق المتعلقة بالأعمال الحربية ١٠٩
٣ ـ تكييف حق الدولة فى الأشياء العامة ١١٠
الرأى الذى ينفى ملكية الدولة للشىء العام فى فرنسا ١١٠
الرأى الذى يثبت ملكية الدولة للشىء العام فى فرنسا ١١١
الانقسام فى مصر فى عهد التقنين المدنى السابق بين الرأيين ١١٣
الرأى الذى ينفى ملكية الدولة للشىء العام فى مصر ١١٣
الرأى الذى يثبت ملكية الدولة للشىء العام فى مصر ١١٥
بعد صدور التقنين المدنى الجديد : للدولة حق الملكية فى الشىء العام ١١٧
٤ ـ الأحكام التى تخضع لها الأشياء العامة ١٢١
الاشخاص العامة تخضع للأحكام التى تتفق مع طبيعة حق الأشخاص الادارية فيها ١٢١
(أ) حق الشخص الإدارى هو حق ملكية ١٢٢
ما يترتب من الأحكام على أن حق الشخص الادارى هو حق ملكية ١٢٢
دعوى الاستحقاق ودعاوى الحيازة ١٢٢
تملك الثمار والحاصلات ١٢٣
تملك الطمى والركاز المدفون ١٢٤
حق التعويض ١٢٥
تعدد الدومين العام ١٢٥
(ب) حق الشخص الإدارى هو حق مقيد بالتخصيص للمنفعة العامة ١٢٦
ما يترتب من الأحكام على أن حق الملكية الادارية هو حق مقيد ١٢٦
عدم جواز التصرف فى الشىء العام ١٢٧
عدم جواز الحجز على الشىء العام ١٢٩
عدم جواز تملك الشىء العام بالتقادم ١٣٠

المطلب الثانى ـ الأشياء الخاصة ١٣٢
١ ـ أمثلة للأشياء الخاصة المملوكة للدولة ١٣٣
الدومين الخاص ١٣٣
التركات التى لا وارث لها ١٣٤
الأراضى غير المزروعة التى لا مالك لها ١٣٧
أموال المشروع العام من مؤسسات عامة وشركات عامة ١٣٨
٢ ـ تحول الأشياء العامة الى أشياء خاصة بزوال تخصيصها للمنفعة العامة ١٤٠
كيف ينتهى تخصيص الشىء للمنفعة العامة فيصبح شيئاً خاصا ١٤١
انتهاء التخصيص للمنفعة العامة بطريق رسمى ١٤٢
انتهاء التخصيص للمنفعة العامة بطريق فعلى ١٤٤
٣ ـ تكييف حق الدولة فى الأشياء الخاصة والأحكام التى تخضع لها هذه الأشياء ١٤٦
حق الدولة فى الأشياء الخاصة هو حق ملكية مدنية محضة ١٤٦
الاحكام التى تخضع لها الأشياء الخاصة ١٤٦
جواز التصرف فى الأشياء الخاصة وجواز الحجز عليها ١٤٦
عدم جواز تملك الأشياء الخاصة بالتقادم ١٤٧
التشريعات المنظمة لإدارة الحكومة لأملاكها الخاصة والتصرف فيها ١٥١
القواعد الواجب اتباعها فى تأجير العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصه وفى التصرف فيها
الأراضى الزراعية ١٥٤
الأراضى البور ١٥
الأراضى الصحراوية ١٥٤
الأراضى الفضاء والعقارات المبنية ١٥٥
أحكام عامة تسرى على جميع الأراضى ١٥٧
أثر أحكام قانون سنة ١٩٦٤ بالنسبة الى الوقائع التى سبقت صدوره ١٥٨
الفصل الثانى ـ الحقوق التى ترد على الأشياء المادية (أو الأموال) ١٥٩
الأموال والذمة المالية ١٦١
الفرع الأول ـ الأموال وتقسيمها الى حقوق عينية وحقوق شخصية ١٦١
تقسيم المال الى حق عينى وحق شخصى ١٦١
المبحث الأول ـ بماذا يتميز الحق العينى عن الحق الشخصى وتقسيم الحقوق العينية والحقوق الشخصية الى عقار ومنقول ١٦١
المطلب الأول ـ بماذا يتميز الحق العينى عن الحق الشخصى ١٦٢
تعريف كل من الحق العينى والحق الشخصى ـ إحالة الى ما تقدم فى نظرية الالتزام ١٦٢

محاولة هدم التمييز بين الحق العينى والحق الشخصى ١٦٣
محاولة هدم التمييز بتقريب الحق العينى من الحق الشخصى ١٦٣
محاولة هدم التمييز بتقريب الحق الشخصى من الحق العينى ١٦٥
بقاء التمييز قائما ما بين الحق العينى والحق الشخصى ١٦٦
الالتزام العينى ١٦٧
أمثلة للالتزام العينى ١٦٧
خصائص الالتزام العينى ١٦٩
المطلب الثانى ـ تقسيم الحقوق العينية والحقوق الشخصية الى عقار ومنقول ١٧٠
١ ـ الحقوق والدعاوى العقارية ١٧٢
الحقوق العينية الأصلية التى تقع على عقار ١٧٢
الحقوق العينية التبعية التى تقع على عقار ١٧٣
الدعاوى المتعلقة بحق عينى على عقار ١٧٤
دعوى الشفعة ١٧٤
٢ ـ الحقوق والدعاوى المنقولة ١٧٥
كل الحقوق والدعاوى التى ليست عقارية تكون منقولة ١٧٥
الحقوق العينية التى تقع على منقول ١٧٦
الحقوق الشخصية أيا كان محلها ١٧٦
الإيرادات المؤبدة والمؤقتة ١٧٨
الأسهم والحصص فى الشركات ١٧٨
المتاجر ١٨٠
الحقوق المالية التى ترد على الأشياء غير المادية ١٨٢
الدعاوى المنقولة ـ دعوى صحة التعاقد ودعوى صحة التوقيع ـ دعوى تكملة الثمن بسبب الغبن ٨٢
دعاوى الفسخ والإبطال والرجوع ٨٤
المبحث الثانى ـ الحق العينى ٨٥
المطلب الأول ـ خصائص الحق العينى ٨٥
خصائص الحق العينى ترجع الى أن هذا الحق هو سلطة مباشرة للشخص على شىء معين ٨٥
محل الحق العينى هو البارز أما المدين بالحق فيختفى ١٨٦
التخلى عن الشىء فى الحق العينى ١٨٦
الحيازة فى الحق العينى ١٨٧
التتبع فى الحق العينى ١٨٧
التقدم فى الحق العينى ١٨٨

المطلب الثانى ـ الحقوق العينية مذكورة على سبيل الحصر ـ تقسيمها ومفردات كل قسم ١٨٩
خلاف فى فرنسا فيما إذا كانت الحقوق العينية مذكورة على سبيل الحصر ١٨٩
الرأى الأول فى فرنسا ـ الحقوق العينية غير مذكورة على سبيل الحصر ١٨٩
الرأى الثانى فى فرنسا ـ الحقوق العينية مذكورة على سبيل الحصر ١٩٠
فى مصر الإجماع منعقد على أن الحقوق العينية مذكورة على سبيل الحصر ١٩٠
تقسيم الحقوق العينية الى أصلية وتبعية ومفردات كل قسم ١٩٥
مفردات الحقوق العينية الأصلية ١٩٦
مفردات الحقوق التبعية ١٩٦
الفرع الثانى ـ الذمة المالية والحلول العينى ١٩٦
معنى الذمة المالية والحلول العينى ١٩٦
المبحث الأول ـ الذمة المالية ١٩٧
النظرية التقليدية ونقدها ١٩٧
المطلب الأول ـ النظرية التقليدية فى الذمة المالية ١٩٨
العناصر التى تتكون منها الذمة المالية ١٩٨
١ ـ الذمة المالية مجموع من المال ١٩٩
اندماج عناصر الذمة المالية فى مجموع من المال يفسر مسائل ثلاثا ١٩٩
المسألة الأولى ـ الذمة المالية هى الضمان العام للدائنين ٢٠٠
المسألة الثانية ـ انتقال حقوق المورث وديونه الى الوارث ٢٠١
المسألة الثالثة ـ صلاحية فكرة المجموع من المال أساسا لنظرية الحلول العينى ٢٠٢
٢ ـ الذمة وشخصية صاحبها ٢٠٣
اندماج الذمة المالية فى شخصية صاحبها تترتب عليه نتائج ثلاث ٢٠٣
النتيجة الأولى ـ الشخص وحده هو الذى تكون له ذمة مالية وكل شخص له حتما ذمة مالية ٢٠٤
النتيجة الثانية ـ الذمة المالية لا تنفصل عن شخص صاحبها ٢٠٤
النتيجة الثالثة ـ لكل شخص ذمة مالية واحدة فلا تتجزأ الذمة المالية ولا تتعدد ٢٠٥
المطلب الثانى ـ نقد النظرية التقليدية فى الذمة المالية ٢٠٥
نوعان من النقد ٢٠٥
١ ـ الفريق الاول ٢٠٥
١ ـ نقد النظرية فى بعض جزئياتها ٢٠٦
المبالغة فى ربط الذمة المالية بالشخصية ٢٠٦
الأولى إدخال فكرة التخصيص لغرض معين فيصبح الحق وظيفة اجتماعية أكثر منه سلطة فى يد شخص ٢٠٦

حوار تعدد الذمة المالية ٢٠٧
حوار انتقال الذمة المالية من صاحبها الى الغير حال الحياة ٢٠٨
بقاء الذمة المالية مع ذلك مرتبطة بالشخص فلا تقوم ذمة مالية دون صاحب تستند إليه ٢١٠
٢ ـ الفريق الثانى ٢١٠
٢ ـ نقد النظرية فى أساسها ٢١٠
نقد فكرة المجموع من المال ٢١١
تفسير آخر لفكرة الضمان العام للدائنين ٢١١
تبرير آخر لانتقال حقوق المورث وديونه الى الوارث ٢١٢
أساس آخر لنظرية الحلول العينى ٢١٢
نقد فكرة الاندماج فى الشخصية ٢١٣
قابلية الذمة المالية للانفصال عن شخص صاحبها ٢١٣
جواز تجزئة الذمة المالية وتعددها ٢١٤
إلى أى حد يمكن القول بهدم النظرية التقليدية فى الذمة المالية ٢١٥
بقاء النظرية التقليدية فيما يتعلق بفكرة المجموع من المال ٢١٥
فكرة المجموع من المال يقوم عليها تقسيم الخلف الى خلف عام وخلف خاص ٢١٦
فكرة المجموع من المال هى خير تفسير للدعوى غير المباشرة والدعوى البولصية ودعوى الصورية ٢١٦
انهدام النظرية التقليدية فيما يتعلق بفكرة الاندماج فى الشخصية ٢١٧
المبحث الثانى ـ الحلول العينى ٢١٨
ما هو الحلول العينى ٢١٨
النظرية التقليدية والنظرية الحديثة ٢١٨
المطلب الأول ـ النظرية التقليدية فى الحلول العينى ٢١٨
١ ـ بسط النظرية التقليدية ٢١٨
شروط الحلول العينى ٢١٩
أثر الحلول العينى ٢١٩
٢ ـ انتقاد النظرية التقليدية ٢١٩
الأسس الثلاثة التى قامت عليها النظرية التقليدية ٢٢٠
الأصل التاريخى ـ عدم صحة نسبة النظرية التقليدية الى القانون الرومانى والقانون الفرنسى القديم ٢٢٠
التمييز بين المجموع من المال والمال المنفرد بذاته لا يقوم على أساس ٢٢٢
لا محل للقول بالمجاز القانونى ٢٢٢
المطلب الثانى ـ النظرية الحديثة فى الحلول العينى

١ ـ بسط النظرية الحديثة ٢٢٢
حالتان للحلول العينى ـ الحلول العينى ليس مجازا قانونيا ٢٢٢
الحالة الأولى ـ مجموع من المال واجب الرد ٢٢٣
الحالة الثانية ـ شىء خصص لغرض معين ٢٢٤
رد حالتى الحلول العينى الى حالة واحدة هى حالة الخضوع لنظام قانونى معين ٢٢٥
٢ ـ تطبيقات للحلول العينى فى القانون المدنى المصرى ٢٢٦
عدم وضع قاعدة عامة للحلول العينى فى القانون المدنى المصرى ٢٢٦
نصوص فى التقنين المدنى المصرى تقرر الحلول العينى ٢٢٧
الطائفة الأولى من النصوص ـ انتقال التأمينات العينية من العين التى كانت مثقلة بهذه التأمينات الى العوض الذى حل حلولا عينيا محل هذه العين (الرهن الرسمى ـ حق الاختصاص ـ رهن الحيازة ـ حقوق الامتياز ـ عقد التأمين من الحريق ـ الشفعة) ٢٢٧
الطائفة الثانية من النصوص ـ انتقال الحق فى الحبس من الشىء الى ثمنه بحكم الحلول العينى ٢٢٩
الطائفة الثالثة من النصوص ـ انتقال حق الانتفاع من الشىء الى عوضه بحكم الحلول العينى ٢٢٩
تطبيقات أخرى للحلول العينى فى القانون المدنى المصرى لم يرد فى شأنها نص ٢٢٩
الأموال الموقوفة ٢٢٩
أموال المؤسسة ٢٣٠
ملكية الأسرة ٢٣٠
الأموال التى لا يجوز التصرف فيها ٢٣١
أموال القاصر من كسبه الخاص ٢٣٢
أموال التركة ٢٣٣

الباب الثانى

الأشياء غير المادية والحقوق التى ترد عليها ٢٣٦

الحق غير المادى والشىء غير المادى ٢٣٦
الحقوق التى ترد على الأشياء غير المادية ـ الحقوق الذهنية ٢٣٧
طبيعة الحقوق الذهنية التى ترد على الأشياء غير المادية ٢٣٨
تنافى طبيعة الملكية مع طبيعة الفكر : الفكر لصيق بالشخصية وحياته فى انتشاره لا فى الاستئثار به ٢٤٠
حق المؤلف أو حق المخترع ليس بحق ملكية ٢٤٠

الفصل الأول ـ حق المؤلف (الملكية الفكرية) ٢٤٣

التاريخ التشريعى والدول لحماية حق المؤلف والحقوق المجاورة ٢٤٣

القانون رقم ٣٥٤ لسنة ١٩٥٤ لحماية حق المؤلف ٢٤٨
قانون حماية حقوق الملكية الفكرية رقم ٨٢ لسنة ٢٠٠٢ ٢٤٩
المصنفات المحمية ومؤلفوها ـ حقوق المؤلف وطرق حمايتها ٢٥٠
الفرع الأول ـ المصنفات المحمية ومؤلفوها ٢٥٠
المبحث الأول ـ المصنفات ٢٥٠
الأساس الذى تقوم عليه الحماية هو الابتكار بغض النظر عن قيمته ٢٥٠
المطلب الأول ـ المصنفات الأدبية والعلمية ٢٥٣
أمثلة للمصنفات الأدبية والعلمية وردت فى القانون ٢٥٣
المصنفات المكتوبة ٢٥٣
المصنفات التى تلقى شفويا ٢٥٣
المصنفات التمثيلية والتمثيليات الموسيقية ٢٥٣
المصنفات السينمائية وغيرها من المصنفات السمعية البصرية ٢٥٤
المصنفات التى تعد خصيصا أو تذاع بواسطة الإذاعة اللاسلكية أو التليفزيون ٢٥٤
عنوان المصنف ٢٥٤
المصنفات المشتقة من مصنفات سابقة ـ حالات أربع ٢٥٦
الحالة الأولى ـ إعادة إظهار المصنف الأصلى كما هو ٢٥٧
مجموعات المصنفات التى آلت الى الملك العام ٢٥٩
مجموعات الوثائق الرسمية ٢٦١
مختارات الشعر والنثر وغيرها من المجموعات ٢٦٢
الحالة الثانية ـ إعادة إظهار المصنف الأصلى بعد الإضافة أو التنقيح أو التحقيق ٢٦٣
إعادة إظهار المصنف الأصلى ولكن بعد إضافة إليه من شرح أو تعليق ٢٦٣
إعادة إظهار المصنف الأصلى ولكن بعد تحويره وتعديله عن طريق المراجعة والتنقيح ٢٦٣
إظهار المصنف الأصلى عن طريق نشر المخطوطات القديمة ٢٦٤
الحالة الثالثة ـ الاقتباس من المصنف السابق عن طريق التلخيص أو التحويل ٢٦٥
الاقتباس عن طريق التلخيص ٢٦٥
الاقتباس عن طريق التحويل (تحويل قصة الى مسرحية أو الى فيلم سينمائى) ٢٦٦
الحالة الرابعة ـ ترجمة المصنف الى لغة أخرى ٢٦٧
حق المؤلف الأصلى وحق المترجم ٢٦٨
الترجمة الى اللغة العربية ٢٦٨
المطلب الثانى ـ المصنفات الفنية ٢٦٩
أمثلة للمصنفات الفنية وردت فى القانون ٢٦٩
المصنفات الداخلة فى فنون الرسم والتصوير بالخطوط أو الألوان أو الحفر أو النحت أو العمارة ٢٦٩

المصنفات الصوتية والسمعية البصرية ٢٦٩
الخرائط الجغرافية والمخطوطات (الرسوم الكروكية) ٢٧٠
المصنفات المجسمة المتعلقة بالجغرافيا أو الطبوغرافيا أو العلوم ٢٧٠
المصنفات التى تؤدى بحركات أو خطوات (فنون الرقص وفن الإخراج) ٢٧٠
المصنفات المتعلقة بالفنون التطبيقية (الخزف والأوانى المزخرفة والزجاج الملون الخ) ٢٧٠
العبرة فى المصنفات الفنية بالتنفيذ لا بخطة العمل ٢٧٠
المصنفات الفوتوغرافية ٢٧١
المصنفات الفنية التى هى مجرد محاكاة للطبيعة ٢٧٣
المصنفات الفنية التى هى مجرد محاكاة لمصنفات فنية سابقة ٢٧٤
المطلب الثالث ـ المصنفات الموسيقية ٢٧٥
أمثلة للمصنفات الموسيقية ٢٧٥
المصنفات الموسيقية المقترنة بالألفاظ أو غير المقترنة بها ٢٧٥
التمثيليات الموسيقية (الأوبرا والأوبراكوميك والأوبريت والڤودڤيل) ٢٧٥
المصنفات التى تنفذ بحركات مصحوبة بالموسيقى والاستعراضات المصحوبة بالموسيقى (الرقص والتمثيل والاستعراضات المسرحية والألعاب الرياضية) ٢٧٦
المصنف السينمائى ٢٧٦
الفرق ما بين المصنفات الموسيقية وبين المصنفات الأدبية والمصنفات الفنية ٢٧٦
عناصر المصنف الموسيقى ٢٧٧
اللحن الموسيقى (الميلودى) ٢٧٧
التوافق الموسيقى (الهارمونى) ٢٧٧
الإيقاع الموسيقى (الريتم) ٢٧٧
المصنفات الموسيقية المشتقة من مصنفات سابقة ٢٧٧
التحويل (نقل المصنف من الة موسيقية الى آلة موسيقية أخرى) ٢٧٨
التنويع (الجمع والتأليف بين مصنفات موسيقية متعددة) ٢٧٨
المبحث الثانى ـ المؤلف ٢٧٨
القاعدة العامة ـ المؤلف هو المبتكر ـ إقامة الدليل على ذاتيته ٢٧٨
حالات خاصة ٢٨٠
المطلب الأول ـ المصنفات التى يكلف مؤلفوها بوضعها ٢٨٠
الفرض الأول عقد مقاولة ٢٨١
الفرض الثانى عقد عمل ٢٨١
المطلب الثانى ـ المصنفات التى تحمل اسما مستعارا أو لا تحمل أى اسم ٢٨٣
استبقاء المؤلف لصفته ولحقوقه ٢٨٣
العهد الأول ـ عندما يستبقى المؤلف اسمه مستورا ٢٨٤

العهد الثانى ـ عندما يكشف المؤلف عن شخصيته ٢٨٥
المطلب الثالث ـ المصنفات التى يتعدد فيها المؤلف ٢٨٦
المصنف الجماعى (المعاجم ودوائر المعارف) ٢٨٦
الفرض الأول ـ أعمال المؤلفين لا يمكن تمييزها بعضها عن بعض ٢٨٦
الفرض الثانى ـ عمل كل مؤلف متميز عن عمل الآخر ٢٨٧
المصنف المشترك (اشتراك أكثر من مؤلف فى مصنف واحد) ٢٨٧
لا يمكن تمييز نصيب كل من المؤلفين فى المصنف المشترك ٢٨٨
يمكن تمييز نصيب كل من المؤلفين فى المصنف المشترك ٢٨٩
صور خاصة من الاشتراك ٢٩٠
مصنفات الموسيقى الغنائية ٢٩١
الحركات والاستعراضات المصحوبة بموسيقى ٢٩٢
المصنفات السمعية البصرية أو السمعية أو البصرية ٢٩٣
من يعتبر شريكا فى تأليف المصنف السمعى البصرى أو السمعى أو البصرى ٢٩٤
حقوق المؤلف الثابتة للشركاء فى المؤلف السمعى البصرى أو السمعى أو البصرى ٢٩٧
الصور والذين تمثلهم هذه الصور ٣٠١
الفرع الثانى ـ حقوق المؤلف وطرق حمايتها ٣٠٣
المبحث الأول ـ حقوق المؤلف ٣٠٣
الحق المالى والحق الأدبى ٣٠٣
مذهب وحدة حق المؤلف ٣٠٤
مذهب ازدواج حق المؤلف : الحق المالى والحق الأدبى ٣٠٥
المطلب الأول ـ الحق المالى أثناء حياة المؤلف ٣٠٦
نطاق الحق المالى وجواز التصرف فيه ٣٠٦
١ ـ النشر أو نسخ نماذج أو صور للمصنف (النقل غير المباشر للجمهور) ٣٠٨
مضمون حق النشر ٣٠٨
الوسائل المختلفة للنشر ٣٠٨
الرخص والإباحات التى لا تدخل فى مضمون النشر ٣١٠
أولا ـ النقل للاستعمال الشخصى ٣١٠
ثانياً ـ النشر على سبيل الإخبار ٣١٢
ثالثا ـ النقل لتأييد ما هو منشور أو للمناقشة والنقد ٣١٤
مشتقات المصنف الأصلى التى تدخل فى مضمون حق النشر ٣١٦
صور الاشتقاق المختلفة ٣١٧
ترجمة المصنف الأصلى ـ الترجمة الى اللغة العربية ٣١٨
٢ ـ الأداء العلنى (النقل المباشر للجمهور) ٣١٩

ما هو الأداء العلنى ٣١٩
وسائل الأداء العلنى ٣٢٠
الأداء بطريق المصنف السمعى أو السمعى البصرى ٣٢٠
الأداء بطريق المصنع السمعى البصرى والتسجيل الصوتى ٣٢٢
علانية الأداء ٣٢٢
حقوق فنانو الأداء ٣٢٤
الحقوق المالية لمنتجى التسجيلات الصوتية ٣٢٥
الحقوق المالية لهيئات الإذاعة ٣٢٥
٣ ـ تصرف المؤلف فى حقه المالى ٣٢٦
جواز أن ينقل المؤلف حقه المالى الى الغير ٣٢٦
عقد النشر ٣٢٧
عقد العرض المسرحى ٣٢٨
طرق تقدير المقابل لحق المؤلف المالى ٣٢٩
بطلان التصرف فى مجموع الإنتاج الفكرى المستقبل ٣٣١
التصرف فى النسخة الأصلية من المصنف ٣٣٢
الحجز على حقوق المؤلف ٣٣٣
المطلب الثانى ـ الحق المالى بعد موت المؤلف ٣٣٤
انتقال الحق المالى الى خلفاء المؤلف بعد موته لمدة معينة ٣٣٤
١ ـ خلفاء المؤلف ٣٣٤
الورثة ٣٣٤
الموصى لهم ٣٣٥
باقى الشركاء فى المصنف ٣٣٦
٢ ـ مدة الحماية التى أضفاها القانون على الحق المالى ٣٣٦
مدة الحماية فى الأصل خمسون عاما بعد موت المؤلف ٣٣٦
الأصل أن يبدأ سريان مدة الحماية من وقت موت المؤلف ٣٣٨
المصنفات المشتركة ٣٣٨
المصنفات التى تنشر لأول مرة بعد وفاة المؤلف ٣٣٩
والاستثناء أن يبدأ سريان مدة الحماية من وقت نشر المصنف ٣٣٩
مصنفات الفن التطبيقى التى لا تكون مصطبغة بطابع انشائى ٣٣٩
المصنفات التى يكون مؤلفوها أشخاصا معنوية ٣٤٠
المصنفات التى تنشر غفلا من اسم المؤلف أو تنشر باسم مستعار ٣٤٠
المصنف متعدد الأجزاء ٣٤١
المصنف متعدد الطبعات ٣٤١

المطلب الثالث ـ الحق الأدبى للمؤلف ٣٤٢
خصائص الحق الأدبى للمؤلف ومضمون الحق الأدبى للمؤلف ٣٤٢
١ ـ حق المؤلف فى تقرير نشر مصنفه ٣٤٣
(أ) حق تقرير النشر فى حياة المؤلف ٣٤٣
أثر إبرام العقد للمؤلف بالنشر ٣٤٤
الفرض الأول ـ قوة قاهرة حالت دون إنجاز العمل ٣٤٤
الفرض الثانى ـ المؤلف لا يرضى عن عمله ٣٤٤
الفرض الثالث ـ المؤلف يسىء استعمال حقه الأدبى ويتخذه تكئة لعدم التسليم ٣٤٥
(ب) حق تقرير النشر بعد موت المؤلف ٣٤٥
مباشرة الوزير المختص لنشر المصنف عند امتناع خلفاء المؤلف عن نشره ٣٤٦
٢ ـ حق المؤلف فى نسبة مصنفه إليه ٣٤٦
(أ) الحق فى نسبة المصنف حالة حياة المؤلف ٣٤٦
(ب) الحق فى نسبة المصنف بعد موت المؤلف ٣٤٧
٣ ـ حق المؤلف فى دفع الاعتداء عن مصنفه ٣٤٨
(أ) الحق فى دفع الاعتداء حال حياة المؤلف ٣٤٨
(ب) الحق فى دفع الاعتداء بعد موت المؤلف ٣٤٩
٤ ـ حق المؤلف فى سحب مصنفه من التداول ٣٤٩
(أ) الحق فى سحب المصنف حال حياة المؤلف ٣٤٩
(ب) الحق فى سحب المصنف بعد موت المؤلف ٣٥١
المبحث الثانى ـ طرق حماية حقوق المؤلف ٣٥١
نطاق حماية حقوق المؤلف من حيث المكان ومن حيث الزمان ٣٥١
المطلب الأول ـ الطريق المدنى ٣٥٤
التنفيذ العينى والتعويض ٣٥٤
١ ـ التنفيذ العينى ٣٥٤
الإجراءات التحفظية السابقة على التنفيذ العينى ٣٥٤
التظلم من الأمر الصادر بالإجراءات التحفظية ٣٥٦
الحكم فى أصل النزاع ٣٥٧
المطلب الثانى ـ الطريق الجنائى ٣٥٧
الجرائم والعقوبات الأصلية ٣٥٧
العقوبات التبعية ٣٥٨
حالة العود ٣٥٩
جريمة عدم الإيداع فى دار الكتب وعقوبتها ٣٥٩
نظام التراخيص ٣٦٠

سجل قيد التصرفات ٣٦٠
تراخيص المحال ٣٦١
التحكيم فى المنازعات ٣٦١

الفصل الثانى ـ حقوق أخرى على أشياء غير مادية
(الحقوق المتعلقة بالرسالة وبحق المخترع) ٣٦٢
الفرع الأول ـ الحقوق المتعلقة بالرسالة ٣٦٢
ما هى الرسالة ـ الحقوق المتنوعة التى تتعلق بها ٣٦٢
١ ـ حق الملكية المادية ٣٦٢
انتقال ملكية الرسالة الى المرسل إليه بمجرد تسليمه إياها ٣٦٢
انتقال ملكية الرسالة الى ورثة المرسل إليه ٣٦٣
سلطة المرسل إليه كمالك للرسالة ٣٦٤
٢ ـ الحق فى السرية ٣٦٤
الأساس الذى يقوم عليه الحق فى السرية ٣٦٤
الرسائل التى تتمتع بالحق فى السرية والأشخاص الذين يجوز لهم التمسك بهذا الحق ٣٦٥
جزاء انتهاك حرمة السرية ٣٦٦
٣ ـ حق المؤلف ٣٦٦
للمرسل حق المؤلف على الرسالة ٣٦٦
تقييد حق المؤلف بملكية الرسالة المادية وبالحق فى السرية ٣٦٧
٤ ـ الحق فى الإثبات ٣٦٨
قيمة الرسالة فى الإثبات ٣٦٨
متى يجوز للمرسل إليه أن يحتج بالرسالة ٣٦٩
متى يجوز للغير أن يحتج بالرسالة ٣٦٩
الفرع الثانى ـ حق المخترع (الملكية الصناعية) ٣٧٠
الأنواع الرئيسية لحق المخترع أو الملكية الصناعية ٣٧٠
المبحث الأول ـ براءات الاختراع ونماذج المنفعة ٣٧٣
حق المخترع ووجوب حمايته ٣٧٣
١ ـ الشروط الواجب توافرها فى حق المخترع لمنح براءة الاختراع ٣٧٤
شروط أربعة ٣٧٤
الشرط الأول ـ أن ينطوى الاختراع على ابتكار ٣٧٤
الشرط الثانى ـ أن يكون الابتكار جديدا ٣٧٥
الشرط الثالث ـ أن يكون الاختراع قابلا للاستغلال الصناعى ٣٧٦

الشرط الرابع ـ ألا يكون فى الاختراع مساس بالأمن القومى أو إخلال بالآداب أو بالنظام العام أو البيئة ٣٧٦
٢ ـ واجبات صاحب براءة الاختراع وحقوقه ٣٧٨
الإجراءات الواجب اتباعها للحصول على براءة الاختراع وقيدها فى السجل الخاص ٣٧٨
واجبات صاحب براءة الاختراع ٣٨٣
حقوق صاحب براءة الاختراع ٣٨٤
براءة نموذج المنفعة ٣٨٧
٣ ـ طرق حماية براءة الاختراع ٣٨٧
الإجراءات التحفظية ٣٨٧
فترة السماح القائمة لبراءات الاختراع الخاصة بالمنتجات الكيميائية المتعلقة بالأغذية والصيدلية ٣٨٩
٤ ـ التصميمات التخطيطية للدوائر المتكاملة ٣٩٠
٥ ـ المعلومات غير المفصح عنها ٣٩٢
المبحث الثانى ـ الرسوم والنماذج الصناعية والعلامات والبيانات التجارية ٣٩٦
المطلب الأول ـ الرسومات والنماذج الصناعية ٣٩٦
ما هى الرسومات والنماذج الصناعية ٣٩٦
إجراءات قيد الرسم أو النموذج فى سجل الرسوم والنماذج الصناعية ٣٩٦
واجبات وحقوق صاحب الرسم أو النموذج ٣٩٨
طرق حماية الرسومات والنماذج الصناعية ٣٩٩
المطلب الثانى ـ العلامات والبيانات التجارية ٤٠٠
ما هى العلامات التجارية ٤٠٠
إجراءات تسجيل العلامات التجارية ٤٠٤
واجبات وحقوق صاحب العلامة التجارية ٤٠٧
البيانات التجارية ٤٠٩
العلامة التجارية التى تشتمل على مؤشر جغرافى ٤١٠
طرق حماية العلامات التجارية والمؤشرات الجغرافية ٤١١
الفرع الثالث ـ الأصناف النباتية ٤١٤

القسم الثانى
حق الملكية ٤١٩
تمهيد ٤٢١
الأساس الذى يقوم عليه حق الملكية ومشروعية هذا الحق ٤٢١
حق الملكية هو أوسع الحقوق العينية نطاقا ٤٢١
اختلاف الأنظار فى الأساس الذى يقوم عليه حق الملكية ٤٢١

العمل هو الأساس المشروع الذى تقوم عليه الملكية الفردية ٤٢٢
التطور التاريخى لحق الملكية فى غرب أوروبا ٤٢٢
العهود الرومانية : من ملكية جماعية الى ملكية فردية مبسطة ٤٢٣
العصور الوسطى والعادات الجرمانية ـ تعقد الملكية الإقطاعية وانقسامها الى ملكية أصلية وملكية فعلية ٤٢٣
الثورة الفرنسية : تخلص الملكية من أثقالها الإقطاعية وتقديس الملكية الفردية ٤٢٣
التقنين المدنى الفرنسى : بقاء الملكية الفردية أشد ما تكون إطلاقا ٤٢٤
التطور التاريخى لحق الملكية فى البلاد الإسلامية وفى مصر ٤٢٤
الأرض العشورية والأرض الخراجية ٤٢٤
أراضى مصر أراض خراجية فى العهد العربى ٤٢٥
مسح الأراضى المصرية وبقاؤها خراجية فى عهد محمد على ٤٢٦
اللائحة السعيدية، والتوسع فى حقوق أصحاب الأراضى على أراضيهم الخراجية ٤٢٦
جعل الأطيان الخراجية مملوكة ملكية تامة لأصحابها بالأمر العالى الصادر فى ١٥ أبريل سنة ١٨٩١ ٤٢٨
الاتجاهات الحديثة بالنسبة الى حق الملكية ٤٢٨
انتكاص الملكية الفردية تحت ضغط التيارات الاشتراكية ٤٢٨
تكاثر القيود التى تحيط بالملكية الفردية وظهور الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية ٤٢٩
انحسار الملكية الفردية عن الأرض والعقار واتساع رقعتها فى المنقول ٤٢٩
التعديلات الجوهرية التى أدخلها التقنين المدنى الجديد فى حق الملكية ٤٢٩
تنظيم حق الملكية تنظيما مفصلا فى التقنين المدنى الجديد ٤٣٠
الانتقال بحق الملكية فى التقنين المدنى الجديد من حق مطلق الى حق له وظيفة اجتماعية ٤٣٠
كثرة القيود التى أحاط بها التقنين المدنى الجديد حق الملكية ٤٣٠

الاب الأول

حق الملكية بوجه عام

نطاقه ووسائل حمايته ٤٣١

الفصل الأول ـ حق الملكية بوجه عام ٤٣١

تعريف حق الملكية ٤٣١
عناصر حق الملكية وخصائصه ٤٣٣
لحق الملكية وظيفة اجتماعية ٤٣٣
الفرع الأول ـ عناصر حق الملكية وخصائصه ٤٣٤
المبحث الأول ـ عناصر حق الملكية ٤٣٤
الاستعمال والاستغلال والتصرف ٤٣٤

المطلب الأول ـ الاستعمال والاستغلال ٤٣٥
١ ـ الاستعمال ٤٣٥
قيود الاستعمال ٤٣٦
عدم الاستعمال كالاستعمال حق للمالك ٤٣٦
٢ ـ الاستغلال ٤٣٧
قيود الاستغلال ٤٣٨
عدم الاستغلال كالاستغلال حق للمالك ٤٣٨
المطلب الثانى ـ التصرف والشروط الإرادية المانعة من التصرف ٤٣٨
المقصود بالتصرف نقل الملكية أو عنصر من عناصرها ٤٣٨
قيود يفرضها القانون على التصرف ٤٤٠
قيود تفرضها الإرادة على التصرف ـ الشروط الإرادية المانعة من التصرف ٤٤١
١ ـ متى يصح الشرط المانع من التصرف ٤٤٢
التصرفات التى تتضمن الشرط المانع من التصرف (عقد أو وصية) ٤٤٣
(أ) الباعث المشروع ٤٤٥
متى يكون الباعث مشروعا ٤٤٥
مصلحة مشروعة للمتصرف ٤٤٦
مصلحة مشروعة للمتصرف له ٤٤٧
مصلحة مشروعة للغير ٤٤٧
حكم التصرف الذى يتضمن شرطا مانعا ليس له باعث مشروع ٤٤٨
(ب) المدة المعقولة ٤٤٨
المنع الدائم والمنع المؤقت ٤٤٨
الشرط المانع مدى حياة المتصرف ٤٤٩
الشرط المانع مدى حياة المتصرف إليه ٤٥٠
الشرط المانع مدى حياة الغير ٤٥٠
حكم التصرف الذى يتضمن شرطا مانعا مدته غير معقولة ٤٥١
٢ ـ الجزاء الذى يترتب على قيام الشرط المانع من التصرف ٤٥١
ما يترتب على قيام الشرط المانع من أحكام ٤٥١
حكم التصرف المخالف للشرط المانع ـ القضاء الفرنسى ٤٥٤
الاعتراضات الموجهة للقضاء الفرنسى فى هذا الصدد ٤٥٥
البطلان فى التقنين المصرى بطلان مطلق بموجب نص تشريعى ٤٥٧
المبحث الثانى ـ خصائص حق الملكية ٤٦١
خصائص ثلاث لحق الملكية : الملكية حق جامع مانع دائم ٤٦١
المطلب الأول ـ الملكية حق جامع مانع ٤٦١

الملكية حق جامع ٤٦١
الملكية حق مانع ٤٦٣
ما يرد من القيود على أن الملكية حق جامع مانع ٤٦٤
الطلب الثانى ـ الملكية حق دائم ٤٦٥
الملكية حق دائم بالنسبة الى الشىء المملوك لا بالنسبة الى شخص المالك ٤٦٥
المعنى الأول لدوام حق الملكية ـ الملكية بطبيعتها غير مؤقتة ٤٦٦
المعنى الثانى لدوام حق الملكية ـ الملكية لا تزول بعدم الاستعمال ٤٦٨
المعنى الثالث لدوام حق الملكية ـ الملكية لا يجوز أن تقترن بأجل حجج القائلين بجواز اقتران الملكية بأجل والرد على هذه الحجج ٤٧١
الفرع الثانى ـ الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية ٤٧٥
ما ورد فى الأعمال التحضيرية فى شأن الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية ٤٧٥
المشروع التمهيدى للمادة ٨٠٢ مدنى يشير الى ما لحق الملكية من وظيفة اجتماعية ٤٧٦
ما جاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الشأن حذف عبارة «الوظيفة الاجتماعية» فى لجنة مجلس الشيوخ لأنها أشكل بالإيضاحات الفقهية ولأن فى التطبيقات التى أوردها المشروع ما يغنى عنها ٤٧٨
المبحث الأول ـ الملكية حق ذاتى ولها وظيفة اجتماعية ٤٧٩
١ ـ الملكية حق ذاتى ٤٧٩
الملكية حق ذاتى فى عناصره وخصائصه ٤٧٩
الملكية حق ذاتى فى نطاقه ٤٨٠
الملكية حق ذاتى فى حمايته ٤٨٠
الملكية الذاتية ثمرة العمل وجزاؤه الحق ٤٨١
الملكية الذاتية أقوى حافز على العمل وخير ضمان للاستقلال الشخصى ٤٨١
٢ ـ للملكية وظيفة اجتماعية ٤٨٢
الأساس الذى تقوم عليه الوظيفة الاجتماعية للملكية ٤٨٢
مبدأ التضامن الاجتماعى ٤٨٣
المالك مدين للمجتمع بما كسب ٤٨٣
تقييد حق الملكية للمصلحة العامة ٤٨٣
تقييد حق الملكية للمصلحة الخاصة ٤٨٥
أعمال سلبية تطلب من المالك ليقوم بما للملكية من وظيفة اجتماعية ٤٨٦
أعمال إيجابية يتدخل بها الغير فى انتفاع المالك بملكه ٤٨٧
أعمال إيجابية يجبر عليها المالك لمصلحة الغير ٤٨٨
المبحث الثانى ـ التمييز بين مناطق مختلفة فى الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية ٤٩٠

المناطق المختلفة فى الملكية وتفاوتها بالنسبة الى الوظيفة الاجتماعية ٤٩٠
١ ـ منطقة الاستهلاك ومنطقة الخدمات العامة ٤٩١
فى منطقة الاستهلاك أو الملكية الشخصية لا تظهر الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية ٤٩١
فى منطقة الخدمات العامة (الصحة والتعليم والتأمينات الاجتماعية الخ) على عكس منطقة الاستهلاك تبرز الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية بروزا واضحا ٤٩١
٢ ـ منطقة الإنتاج ٤٩٢
الانتاج يسوده بوجه عام النشاط الفردى ٤٩٢
مظاهر الوظيفة الاجتماعية للملكية فى منطقة الإنتاج ٤٩٣
للدولة حق التوجيه والرقابة على النشاط الفردى فى منطقة الإنتاج ٤٩٣
للمجتمع حصة معلومة فى ملكية الإنتاج ٤٩٣
العدالة الاجتماعية فى التوزيع بين رأس المال والعمل ـ الملكية الفردية وملكية المشروع ٤٩٣
الفصل الثانى ـ نطاق حق الملكية ووسائل حمايته ٤٩٤
الفرع الأول ـ نطاق حق الملكية ٤٩٤
المبحث الأول ـ شمول الملكية الشىء ذاته ـ الأرض وما فوقها وما تحتها ٤٩٤
١ ـ الأرض علوا وعمقا ٤٩٦
مالك سطح الأرض يعتبر مالكا للعلو والعمق ٤٩٦
ملكية العلو ٤٩٨
ليس للمالك أن يعارض فيما يقام من عمل على مسافة من العلو بحيث لا تكون له أية مصلحة فى منعه ٤٩٨
لا يجوز للمالك منع مرور الأسلاك الكهربائية أو التلغرافية أو التليفونية فوق أرضه إذا كان ذلك لا يحدث له ضررا ٤٩٩
لا يجوز للمالك منع تحليق الطائرات فوق أرضه ـ تنظيم الملاحة الجوية ٤٩٩
ملكية العمق ٥٠٠
ليس للمالك أن يعارض فيما يقام من عمل على مسافة من العمق بحيث لا تكون له أية مصلحة فى منعه ٥٠١
لا يجوز للمالك منع مرور أنابيب المياه تحت أرضه إذا كان ذلك لا يحدث له ضررا ٥٠١
المواد المعدنية والخامات فى المناجم والمحاجر ملك الدولة ٥٠١
٢ ـ المواد المعدنية والخامات فى المناجم والمحاجر ٥٠١
قانون المناجم والمحاجر رقم ٨٦ لسنة ١٩٥٦ ٥٠١
المواد المعدنية بالمناجم وخامات المحاجر تعتبر من أموال الدولة ٥٠٢
المواد المعدنية بالمناجم ٥٠٢

الكشف والبحث والاستغلال فيما يتعلق بالمواد المعدنية بالمناجم ـ حقوق مالك
الأرض ٥٠٣
مرحلة الكشف ٥٠٣
مرحلة البحث ٥٠٣
مرحلة الاستغلال ٥٠٤
حقوق مالك الأرض التى يوجد المنجم فى باطنها ٥٠٥
خامات المحاجر ٥٠٥
تراخيص استغلال المحاجر ـ حقوق مالك الأرض التى يوجد بها المحجر ٥٠٦
أحكام مشتركة للمناجم والمحاجر ٥٠٧
القانون رقم ٧٣ لسنة ١٩٦٣ (تأميم الأصول المستخدمة فى استغلال المناجم
والمحاجر) ٥٠٨
المبحث الثانى ـ امتداد الملكية الى الملحقات والثمار والمنتجات ٥٠٨
الملحقات ٥٠٩
الفرق بين أصل الشىء وملحقاته ٥١٠
تطبيقات مختلفة لما يعتبر من الملحقات ٥١٠
الثمار ٥١١
الثمار الطبيعية ٥١١
الثمار الصناعية ٥١١
الثمار المدنية ٥١١
المنتجات ٥١١
التمييز بين المنتجات والثمار ٥١١
أهمية هذا التمييز ٥١٢
الفرع الثانى ـ وسائل حماية حق الملكية ٥١٣
دعوى الاستحقاق وعدم جواز نزع الملكية جبراً على صاحبها إلا بشروط ٥١٣
المبحث الأول ـ دعوى الاستحقاق ٥١٣
دعوى الاستحقاق بوجه عام وطرق إثبات الملكية فى دعوى الاستحقاق ٥١٣
١ ـ دعوى الاستحقاق بوجه عام ٥١٣
محل دعوى الاستحقاق ٥١٣
طرفا دعوى الاستحقاق ٥١٤
المدعى فى دعوى الاستحقاق ٥١٥
المدعى عليه فى دعوى الاستحقاق ٥١٦
دعوى الاستحقاق المنقولة ٥١٧
دعاوى الملكية ودعاوى الحيازة ٥١٨

عدم سقوط دعوى الاستحقاق بالتقادم ٥٢٠
ما يستتبع الحكم بالاستحقاق من حقوق فى الرد ٥٢١
إثبات الملكية فى دعوى الاستحقاق ٥٢٢
٢ ـ طرق إثبات الملكية فى دعوى الاستحقاق ٥٢٣
طرق إثبات دلالتها يقينية ٥٢٣
السجل العينى ٥٢٣
التقادم المكسب الطويل أو القصير ٥٢٤
الحيازة ٥٢٤
طرق إثبات دلالتها ظنية ٥٢٥
سند التمليك ٥٢٥
قرائن أخرى قضائية (المكلفة ـ دفع الضرائب ـ الحدود ـ خريطة فك الزمام . الخ) ٥٢٦
تعارض طرق الإثبات ٥٢٧
القواعد التى وضعها القضاء الفرنسى فى إثبات الملكية ٥٢٧
الصورة الأولى ـ يوجد سند تمليك عند كل من الخصمين ٥٢٩
الصورة الثانية ـ لا يوجد سند تمليك عند أى من الخصمين ٥٣٠
الصورة الثالثة ـ يوجد سند تمليك عند أحد الخصمين دون الآخر ٥٣١
نظرة تقديرية للقواعد التى وضعها القضاء الفرنسى فى إثبات الملكية ٥٣٢
المبحث الثانى ـ عدم جواز نزع الملكية جبرا على صاحبها إلا بشروط ٥٣٣
مساس الإدارة بحق الملكية ونزع الملكية للمنفعة العامة ٥٣٣
١ ـ مساس الإدارة بحق الملكية ٥٣٥
أعمال الإدارة الماسة بحق الملكية ٥٣٥
اعتداء الإدارة على حق الملكية عن طريق أعمال مادية أو عن طريق أوامر إدارية ٥٣٦
الاستيلاء المؤقت ٥٣٨
حالات الاستيلاء المؤقت ٥٣٩
إجراءات الاستيلاء المؤقت ٥٣٩
التعويض عن الاستيلاء المؤقت ٥٤٠
الحراسة ٥٤٠
سة الطوارئ وحراسة التعبئة وحراسة الأمن ٥٤١
ب على فرض الحراسة ٥٤٣
ملكية الذين وضعوا تحت الحراسة دون تعويض فيما يزيد على مبلغ معين ٥٤٣
تقديم ٥٤٥
طريقة الأولى ـ نقل ملكية المشروع مباشرة الى الدولة فتزول شخصيته الاعتبارية ٥٤٥

الطريقة الثانية ـ احتفاظ المشروع بكيانه والاقتصار على نقل ملكية الأسهم الى الدولة ٥٤٦
الطريقة الثالثة ـ سحب التزام المرافق العامة ٥٤٨
وجوب التعويض عن التأميم ـ الفرق بين التأميم والمصادرة ٥٤٨
٢ ـ نزع الملكية للمنفعة العامة ٥٤٩
قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين (القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠) ٥٤٩
الضمانات التى تكفل حماية الملكية الخاصة فى قانون نزع الملكية للمنفعة العامة ٥٥٠
الضمان الأول ـ عدم جواز نزع الملكية الخاصة إلا فى الأحوال التى يقررها قانون نزع الملكية ٥٥٠
تحقيق منفعة عامة ٥٥٠
الضمان الثانى ـ وجوب اتباع الإجراءات التى رسمها قانون نزع الملكية ٥٥٠
بيان المشروع المطلوب اعتباره من أعمال المنفعة العامة ٥٥٠
حصر العقارات المطلوب نزع ملكيتها ٥٥١
نقل ملكية العقار المنزوع ملكيته ٥٥٣
الاستيلاء المؤقت على العقار فى حالة الاستعجال ٥٥٤
الضمان الثالث ـ وجوب تعويض المالك المنزوع ملكيته تعويضا عادلا ٥٥٦
اعتراض المالك على تقدير التعويض ٥٥٧
قواعد تراعى فيما يتعلق بالتعويض ٥٥٨

الباب الثانى
القيود التى ترد على حق الملكية

تنوع القيود التى ترد على حق الملكية ٥٦٠
طبيعة هذه القيود وهل هى حقوق ارتفاق ٥٦٠
هى قيود تمثل التنظيم العام المألوف لحق الملكية وليست بحقوق ارتفاق ٥٦١
ما يترتب من النتائج على أن هذه القيود القانونية ليست بحقوق ارتفاق ٥٦٢
اختلاف الفقه فى فرنسا وفى مصر فى تكييف طبيعة هذه القيود ٥٦٢
تقسيم قيود الملكية الى قيود للمصلحة العامة وأخرى للمصلحة الخاصة ٥٦٣
الفصل الأول ـ قيود ترد على حق الملكية للمصلحة العامة ٥٦٣
نوعان من القيود : قيود ترد على حق الملكية بعد قيامه وقيود ترد على الحق فى التملك ٥٦٥
الفرع الأول ـ قيود ترد على حق الملكية بعد قيامه ٥٦٥
قيود متنوعة تقررها القوانين واللوائح وتدخل فى مباحث القانون الإدارى ٥٦٦

أمثلة لما مر من هذه القيود : حقوق الارتفاق الإدارية ـ نزع الملكية للمنفعة العامة
ـ الاستيلاء المؤقت ـ الحراسة ـ التأميم ٥٦٦
أمثلة أخرى ٥٦٦
اشغال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة ٥٦٧
تركيب الآلات البخارية ٥٦٨
الزراعات الممنوعة ٥٦٨
حماية الآثار التاريخية ٥٦٩
الفرع الثانى ـ قيود ترد على الحق فى التملك ٥٧١
المبحث الأول ـ قيود واردة فى قانون الإصلاح الزراعى ٥٧١
ما اشتمل عليه قانون الإصلاح الزراعى من القيود ٥٧١
١ ـ الأصل العام للحد الأقصى الجائز تملكه من الأراضى الزراعية ٥٧٢
الحد الأقصى لتملك الفرد للأرض الزراعية بحسب قانون سنة ١٩٥٢ ٥٧٢
احتياطات وقائية لمنع التحايل ٥٧٤
التصرف فيما زاد على الحد الأقصى للأولاد بما لا يزيد على ١٠٠ فدان ٥٧٥
التصرف فيما زاد على ذلك لصغار الزراع ولخريجى المعاهد الزراعية ٥٧٦
استيلاء الحكومة على ما زاد بعد ذلك فى مقابل تعويض يعطى سندات على الحكومة ٥٧٧
الحد الأقصى لتملك الفرد للأرض الزراعية بحسب قانون سنة ١٩٦١ ٥٧٨
الحد الأقصى هو ١٠٠ فدان ٥٧٨
استيلاء الحكومة على كل المقدار الزائد فى مقابل تعويض يعطى سندات على الحكومة ٥٧٩
القانون رقم ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ يلغى التعويض المستحق للملاك بموجب قانونى سنة ١٩٥٢ وسنة ١٩٦١ ٥٨٠
التملك لما يزيد على الحد الأقصى ٥٨٠
بطلان أسباب التملك التى ترجع لإرادة المالك (العقد والأخذ بالشفعة والاستيلاء) ٥٨٠
استيلاء الحكومة على الزيادة فى الأسباب التى لا ترجع لإرادة المالك (الميراث والوصية والالتصاق والتقادم) ٥٨٣
الحد الأقصى لتملك الأسرة للأرض الزراعية ٥٨٣
الحد الأقصى هو ٣٠٠ فدان بموجب القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ٥٨٣
سقوط هذا الحد الأقصى فى نصوص قانون سنة ١٩٦١ ٥٨٥
توزيع الأراضى المستولى عليها على صغار الفلاحين ٥٨٧
الشروط الواجب توافرها فيمن توزع عليهم الأراضى ٥٨٧
الثمن الذى يدفعه صغار الفلاحين للأراضى التى توزع عليهم ٥٨٨

قيام لجان فرعية بعمليات الاستيلاء والتوزيع ٥٨٩
عدم تفتيت ملكية الأراضى الزراعية ٥٩٠
٢ ـ الاستثناءات من الأصل العام للحد الأقصى الجائز تملكه من الأراضى الزراعية ٥٩١
الشركات والجمعيات المشتغلة باستصلاح الأراضى الزراعية ٥٩٣
الشركات الصناعية (كشركة السكر وشركات مستخرجات الألبان) ٥٩٦
الجمعيات الزراعية العلمية الموجودة قبل صدور قانون الإصلاح الزراعى سنة ١٩٥٢ ٥٩٧
الجمعيات الخيرية الموجودة قبل صدور قانون الإصلاح الزراعى سنة ١٩٥٢ ٥٩٧
الدائن المرتهن عليه المزاد ٥٩٨
الوقف ٥٩٩
المبحث الثانى ـ قيود على حق الأجانب فى التملك ٦٠٠
تسلسل القوانين التى تحد من حق الأجانب فى التملك ٦٠٠
الأمر العسكرى رقم ٦٢ لسنة ١٩٤٠ والقانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٥٨ (منع تملك الأراضى الصحراوية) ٦٠١
القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٥١ (منع تملك الأراضى الزراعية فى المستقبل) ٦٠٣
القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ (منع تملك الأراضى الزراعية وما فى حكمها فى المستقبل وفى الماضى بأثر رجعى) ٦٠٤
استيلاء الحكومة على الأراضى المملوكة للأجانب فى مقابل تعويض يعطى سندات على الحكومة ٦٠٨
تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء ٦٠٩
الفصل الثانى ـ قيود ترد على حق الملكية لمصلحة الخاصة ٦١٣
تصنيف هذه القيود ـ رجوعها جميعاً الى فكرة الجوار ٦١٣
الفرع الأول ـ القيود التى ترجع الى الجوار بوجه عام (مضار الجوار غير المألوفة) ٦١٤
المبحث الأول ـ تحديد حالة مضار الجوار غير المألوفة ٦١٦
وجوب التمييز بين حالات ثلاث : الخطأ فى استعمال حق الملكية والتعسف فى استعمال حق الملكية ومضار الجوار غير المألوفة ٦١٦
١ ـ الخطأ فى استعمال حق الملكية ٦١٦
مخالفة المالك للقوانين واللوائح ٦١٦
ارتكاب المالك خطأ ٦١٧
٢ ـ التعسف فى استعمال حق الملكية ٦١٨
صور التعسف فى استعمال حق الملكية ٦١٨
قصد الإضرار بالغير ٦١٩
رجحان الضرر على المصلحة رجحانا كبيرا ٦٢٠

عدم مشروعية المصالح التى يرمى المالك الى تحقيقها ٦٢١
٣ ـ مضار الجوار غير المألوفة ٦٢٢
وجوب تمييز حالة مضار الجوار غير المألوفة عن الحالتين السابقتين ٦٢٢
الشروط الواجب توافرها فى حالة مضار الجوار غير المألوفة ٦٢٣
علو المالك فى استعماله لحق الملكية ٦٢٣
ضرر غير مألوف يصيب الجار بسبب هذا الغلو ٦٢٣
المبحث الثانى ـ تقدير الضرر غير المألوف والأساس القانونى الذى يقوم عليه الالتزام بالتعويض عنه وكيف يكون هذا التعويض ٦٢٥
١ ـ تقدير الضرر غير المألوف ٦٢٥
اعتبارات مختلفة فى تقدير الضرر غير المألوف (اعتبارات موضوعية) ٦٢٥
العرف ٦٢٦
طبيعة العقارات ٦٢٦
موقع كل عقار بالنسبة الى العقار الآخر ٦٢٦
الغرض الذى خصص له العقار ٦٢٧
سبق الترخيص الإدارى للمالك لا يعفيه من المسئولية نحو جاره ٦٢٧
الجار مستجد على المالك (أسبقية الاستغلال) ٦٢٧
٢ ـ الأساس القانونى الذى يقوم عليه الالتزام بالتعويض عن الضرر غير المألوف ٦٢٩
اختلاف الفقه فى فرنسا ٦٢٩
مسئولية المالك تقوم على التزام قانونى هو التزام الجوار ٦٣٠
مسئولية المالك تقوم على نظرية التعسف فى استعمال الحق ٦٣١
مسئولية المالك تقوم على نظرية تحمل التبعة ٦٣١
مسئولية المالك تقوم على أن الغلو فى استعمال حق الملكية يستلزم التعويض ٦٣٢
تأصيل مسئولية المالك فى القانون المصرى ٦٣٣
نص صريح فى التقنين المدنى المصرى يلزم المالك بألا يغلو فى استعمال حقه أو يقيد حق الملكية بعدم جواز الغلو ٦٣٣
مسئولية المالك تقوم على إخلاله بالتزام قانونى ٦٣٣
مسئولية المالك تقوم على خروجه عن حدود حق الملكية ٦٣٣
٣ ـ كيف يكون التعويض عن الضرر غير المألوف ٦٣٤
التعويض النقدى والتعويض العينى ٦٣٤
التعويض النقدى ٦٣٤
التعويض العينى ٦٣٤
الفرع الثانى ـ القيود التى ترجع الى حالات خاصة فى الجوار ٦٣٦
المبحث الأول ـ الرى والصرف ٦٣٦

الشرب والمجرى والمسيل ٦٣٦
١ ـ الشرب ٦٣٨
شروط الحصول على حق الشرب (تغليب مصلحة خاصة راجحة على مصلحة خاصة مرجوحة) ٦٣٩
الشرط الأول ـ للمالك مسقاة خاصة ٦٤٠
الشرط الثانى ـ استوفى المالك حاجته من المسقاة ٦٤٢
الشرط الثالث ـ للمالك جار هو الذى له حق الشرب ٦٤٣
الشرط الرابع ـ الجار فى حاجة الى رى أرضه ٦٤٤
الإجراءات الواجب اتباعها للحصول على حق الشرب ـ التعويض الواجب دفعه ٦٤٥
الإجراءات الواجب اتباعها ٦٤٦
التعويض الواجب دفعه ٦٤٧
الإصلاحات الضرورية للمسقاة التى يتعدد المنتفعون بها ٦٤٨
اشتراك المنتفعين فى القيام بها كل بنسبة مساحة أرضه ٦٤٩
قيام تفتيش الرى بها على نفقة المنتفعين ٦٥٠
٢ ـ المجرى والمسيل ٦٥٠
المسيل يقابل المجرى وقد يقابل الشرب ٦٥٣
الشروط الواجب توافرها لكل من حق المجرى وحق المسيل ٦٥٣
الشرط الأول ـ من يطلب هذا الحق جار لمالك الأرض التى يراد استعمال الحق فيها ٦٥٣
الشرط الثانى ـ الجار فى حاجة الى رى أرضه عن طريق المجرى أو الى صرف مياهه عن طريق المصرف ٦٥٦
إجراءات الحصول على حق المجرى وحق المسيل والتعويض الواجب ٦٥٧
الإجراءات ٦٥٧
التعويض ٦٥٨
تعدد المنتفعين بالمصرف ٦٥٩
مسئولية مالك المروى أو المصرف ٦٦٠
المبحث الثانى ـ التلاصق فى الجوار ٦٦١
١ ـ وضع الحدود ٦٦١
الاتفاق وديا على وضع الحدود ٦٦٢
دعوى تعيين الحدود ـ خصائصها ٦٦٣
المحكمة المختصة بدعوى تعيين الحدود ٦٦٤
محل دعوى تعيين الحدود وطرفاها ٦٦٦
عمليات التحديد ٦٦٨

محضر التحديد وقوته فى الإثبات ٦٦٩
نفقات التحديد ٦٦٩
تحويط الملك ـ إحالة ٦٧٠
٢ ـ حق المرور ٦٧٠
(أ) وجود أرض محبوسة عن الطريق العام ٦٧٣
لا منفذ للأرض الى الطريق العام ٦٧٣
حق مرور متنازع فيه أو محمول على التسامح ٦٧٤
للأرض منفذ ولكنه غير كاف ٦٧٥
انفكاك الحبس عن الأرض المحبوسة ٦٧٦
(ب) ممر ضرورى لاستغلال الأرض واستعمالها على الوجه المألوف ٦٧٨
الممر اللازم هو الممر الكافى لاستغلال الأرض المحبوسة ٦٧٨
تغير حاجات الأرض المحبوسة وتغير الممر بتغيرها ٦٧٩
أين يكون موضع الممر إلى الطريق العام ٦٧٩
الحبس عن الطريق العام ناشئ عن تجزئة العقار بناء على تصرف قانونى ٦٨٢
أثر التقادم فى تعيين موضع الممر ٦٨٧
(ج) التعويض ٦٨٩
تقدير التعويض ٦٨٩
عدم اشتراط تعجيل التعويض ٦٨٩
جواز المنع من المرور الى حين استيفاء التعويض الواجب الأداء ٦٩٠
تقادم دعوى المطالبة بالتعويض ٦٩٠
٣ ـ المطلات والمناور ٦٩١
المطل المواجه والمطل المنحرف والمنور ٦٩١
(أ) المطل المواجه والمطل المنحرف ٦٩٢
قيد المسافة : متر للمطل المواجه ونصف متر للمطل المنحرف ٦٩٤
مجال تطبيق قيد المسافة ٦٩٦
المطلات المعفاة من قيد المسافة ٦٩٦
المطلات المستوفية لقيد المسافة والمطلات غير المستوفية لهذا القيد ٦٩٧
(ب) المنور ٧٠٥
القيد فى المناور هو فى الارتفاع لا فى المسافة ٧٠٦
حكم المناور المستوفية لشرط الارتفاع ٧٠٧
حكم المناور غير المستوفية لشرط الارتفاع ٧٠٨

الباب الثالث
الملكية الشائعة
الملكية الشائعة بوجه عام والشيوع الإجبارى ٧١٠
الفصل الأول ـ الملكية الشائعة بوجه عام ٧١٠
الملكية الشائعة فى التقنين المدنى السابق والتقنين المدنى الجديد ٧١٠
تعريف الملكية الشائعة وطبيعتها القانونية ٧١٢
حق الشريك يقع على حصة معنوية من المال الشائع ٧١٢
الملكية إما أن تكون ملكية فردية أو ملكية جماعية ٧١٥
والملكية الفردية إما أن تكون ملكية مفرزة أو ملكية شائعة ٧١٦
فالملكية الشائعة هى حق ملكية حقيقية وهى أحد نوعى الملكية الفردية ٧١٧
مصادر الشيوع وأحكامه وأسباب انقضائه ٧١٧
مصادر الشيوع ٧١٨
أحكام الشيوع ٧١٩
أسباب انقضاء الشيوع ٧٢١
الفرع الأول ـ إدارة المال الشائع ٧٢٢
المبحث الأول ـ الإدارة المعتادة ٧٢٢
حفظ المال الشائع ٧٢٢
لكل شريك أن يقوم وحده بأعمال الحفظ ٧٢٣
الشريك فى أعمال الحفظ أصيل عن نفسه نائب عن غيره من الشركاء ٧٢٤
نفقات الحفظ والإدارة وسائر التكاليف ٧٢٤
انقسام النفقات على الشركاء كل بقدر حصته ٧٢٦
للشريك التخلص من دفع النفقات بالتخلى عن حصته ٧٢٧
المبدأ العام فى إدارة المال الشائع ٧٢٧
إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ٧٢٨
تعذر الإجماع : قسمة المهايأة وتولى أغلبية الشركاء إدارة المال الشائع ٧٣١
أولا ـ قسمة المهايأة ٧٣١
المهايأة المكانية والمهايأة الزمانية ٧٣٤
المدة الأقصى لمدة المهايأة خمس سنوات يجوز تجديدها ٧٣٤
المهايأة المكانية إذا دامت خمس عشرة سنة انقلبت قسمة نهائية ٧٣٦
المهايأة الزمانية لا يجوز أن تجبر الشركاء على البقاء فى الشيوع أكثر من خمس سنوات يجوز تجديدها ٧٣٨
لا تنقلب المهايأة الزمانية قسمة نهائية مهما طالت مدتها ٧٣٩
تكييف قسمة المهايأة ـ تطبيق قواعد الإيجار

المهايأة التى تسبق القسمة النهائية ٧٤١
ثانيا ـ تولى أغلبية الشركاء إدارة المال الشائع ٧٤٢
تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين ٧٤٣
تولى أغلبية الشركاء للإدارة ٧٤٥
إقامة الأغلبية وكيلا عنها لإدارة المال الشائع ٧٤٧
وضع الأغلبية نظاما يكفل حسن إدارة المال الشائع ٧٤٧
عدم توافر أغلبية من الشركاء لإدارة المال الشائع ـ الالتجاء الى القضاء ٧٤٨
الفصل الثانى ـ الإدارة غير المعتادة ٧٤٨
الأعمال التى تخرج عن حدود الإدارة المعتادة ٧٥٠
الأغلبية اللازمة لتقرير الإدارة غير المعتادة : الشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع المال الشائع ٧٥١
الضمانات المعطاة للأقلية ـ الالتجاء الى المحكمة ٧٥٢
إقامة أحد الشركاء بناء على جزء مفرز من الأرض الشائعة ٧٥٣
عدم موافقة ثلاثة الأرباع على البناء : إجبار الشريك البانى على إزالة البناء ٧٥٣
موافقة ثلاثة الأرباع على البناء : يكون البناء ملكا شائعا لجميع الشركاء ومساهمتهم فى تكاليفه ٧٥٤
الفرع الثانى ـ التصرف فى المال الشائع ٧٥٥
المبحث الأول ـ تصرف الشركاء مجتمعين أو تصرف أغلبية كبيرة منهم ٧٥٥
١ ـ تصرف الشركاء مجتمعين ٧٥٥
التصرف فى المال الشائع كله أو فى جزء مفرز منه ٧٥٦
أنواع التصرف ٧٥٦
٢ ـ تصرف أغلبية كبيرة من الشركاء ٧٥٨
الأسباب القوية التى تستدعى التصرف فى المال الشائع ٧٥٨
الأغلبية اللازمة لتقرير التصرف فى المال الشائع : الشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع المال الشائع ٧٥٨
الضمانات المعطاة للأقلية ـ الالتجاء الى المحكمة ٧٦٠
المبحث الثانى ـ تصرف الشريك منفردا ٧٦٠
تصرف الشريك فى حصته الشائعة وتصرفه فى شىء مفرز ٧٦٠
المطلب الأول ـ تصرف الشريك فى حصته الشائعة ٧٦٠
حكم هذا التصرف وما يترتب عليه من جواز استرداد الشركاء للحصة الشائعة ٧٦٠
١ ـ حكم تصرف الشريك فى حصته الشائعة ٧٦٠
صحة التصرف ونفاذه فى حق باقى الشركاء ٧٦٤
ترتيب حق عينى أصلى على الحصة الشائعة

ترتيب حق عينى تبعى على الحصة الشائعة ٧٦٥
٢ ـ استرداد الحصة الشائعة ٧٦٨
حق استرداد الحصة الشائعة فى المنقول والمجموع من المال وحق الشفعة فى العقار ٧٦٩
(أ) شروط حق الاسترداد ٧٧٠
نطاق حق الاسترداد ٧٧٠
الشرط الأول ـ صدور بيع من أحد الشركاء فى الشيوع ٧٧٢
الشرط الثانى ـ ورود البيع على حصة شائعة فى منقول أو مجموع من المال ٧٧٣
الشرط الثالث ـ صدور البيع الى أجنبى عن الشركاء ٧٧٣
الشرط الرابع ـ المسترد هو أحد الشركاء ٧٧٤
(ب) إجراءات الاسترداد ٧٧٥
ميعاد الاسترداد ٧٧٥
كيف يحصل الاسترداد ٧٧٦
متى يتم الاسترداد ٧٧٧
(ج) الآثار التى تترتب على الاسترداد ٧٧٩
تكييف الاسترداد ٧٧٩
علاقة المسترد بالمشترى ٧٨٠
علاقة المسترد بالبائع ٧٨١
علاقة البائع بالمشترى ٧٨٢
المطلب الثانى ـ تصرف الشريك فى شىء مفرز ٧٨٣
١ ـ تصرف الشريك فى جزء مفرز من المال الشائع ٧٨٣
الفرض الأول ـ المشترى يعتقد أن البائع يملك المبيع مفرزا ٧٨٥
قبل القسمة : البيع قابل للإبطال للغلط ٧٨٥
بعد القسمة ٧٨٥
وقوع الجزء المفرز المبيع فى نصيب الشريك البائع : خلوص ملكيته للمشترى ٧٨٥
عدم وقوع الجزء المفرز المبيع فى نصيب الشريك البائع ٧٨٥
بقاء البيع قابلا للإبطال ٧٨٥
الفرض الثانى ـ المشترى يعلم أن البائع لا يملك المبيع إلا شائعا ٧٨٦
حكم التصرف قبل أن تتم القسمة ٧٨٧
حكم التصرف بعد أن تتم القسمة ٧٩٠
وقوع الجزء المفرز المبيع فى نصيب الشريك البائع : خلوص ملكيته للمشترى ٧٩١
عدم وقوع الجزء المفرز المبيع فى نصيب الشريك البائع: انتقال حق المشترى الى الجزء المفرز الذى آل الى البائع ٧٩٢
٢ ـ تصرف الشريك فى كل المال الشائع ٧٩٢

المشترى يعتقد أن البائع يملك كل المال الشائع : البيع قابل للإبطال للغلط ٧٩٢
المشترى يعلم أن للبائع شريكا فى المال الشائع : البيع قابل للفسخ ٧٩٣
أثر تصرف الشريك فى حقوق باقى الشركاء : البيع لا ينفذ فى حصصهم ولكن المشترى يصبح شريكا معهم فى الشيوع بحصة البائع ٧٩٣
الفرع الثالث ـ قسمة المال الشائع ٧٩٥
الأصل عدم إجبار الشركاء على البقاء فى الشيوع ٧٩٥
جواز الاتفاق على البقاء فى الشيوع لمدة معينة ٧٩٦
دواعى الاتفاق على البقاء فى الشيوع ٧٩٧
الحد الأقصى للمدة خمس سنوات يجوز تجديدها ٧٩٨
أنواع القسمة ٨١٠
قسمة مؤقتة (المهايأة) وقسمة نهائية ٨٠٢
القسمة النهائية ٨٠٢
قسمة كلية وقسمة جزئية ٨٠٢
قسمة عينية وقسمة تصفية ٨٠٢
قسمة اتفاقية وقسمة قضائية ٨٠٢
المبحث الأول ـ كيف يتم إجراء القسمة ٨٠٣
القسمة الاتفاقية والقسمة القضائية ـ تدخل دائنى الشركاء ٨٠٣
المطلب الأول ـ القسمة الاتفاقية ٨٠٤
١ ـ كيف يتم إجراء القسمة الاتفاقية ٨٠٥
القسمة الاتفاقية عقد تسرى عليه أحكام سائر العقود ٨٠٥
القسمة الفعلية ٨٠٧
للشركاء اختيار طريقة القسمة الاتفاقية ٨٠٩
وجود قاصر أو محجور عليه أو غائب بين الشركاء ٨١٠
وجوه الطعن فى القسمة الاتفاقية ٨١١
٢ ـ نقض القسمة الاتفاقية للغبن ٨١٣
الغبن فى ذاته عيب فى عقد القسمة يجيز نقضها ٨١٥
مقدار الغبن وكيفية حسابه ٨١٦
مقدار الغبن : غبن يزيد على الخمس ٨١٧
كيفية حساب الغبن ٨١٧
أنواع القسمة التى يجوز فيها النقض للغبن ٨١٨
قسمة كلية وقسمة جزئية ـ قسمة عينية وقسمة تصفية ٨١٨
تجزئة القسمة الى عدة عقود ٨١٨
القسمة الاحتمالية لا تنقض للغبن ٨١٨

دعوى نقض القسمة للغبن ٨١٩
المدعى والمدعى عليه ٨١٩
رفع الدعوى فى خلال السنة التالية للقسمة ٨١٩
عبء إثبات الغبن ٨٢٠
الآثار التى تترتب على نقض القسمة للغبن ٨٢٠
تفادى نقض القسمة بإكمال نصيب الشريك المغبون ٨٢٠
المطلب الثانى ـ القسمة القضائية ٨٢٢
وجوب أن تكون القسمة قضائية ٨٢٢
قسمة المهايأة التى تسبق القسمة النهائية ٨٢٣
دعوى القسمة ٨٢٣
١ ـ الخصوم والمحكمة المختصة ٨٢٣
الخصوم فى دعوى القسمة ٨٢٣
المحكمة المختصة ٨٢٦
٢ ـ قسمة التصفية والقسمة العينية ٨٢٧
قسمة التصفية ٨٢٧
بيع المال الشائع بالمزاد العلنى وقسمة الثمن على الشركاء ٨٢٩
جواز الاتفاق على قصر الدخول فى المزاد على الشركاء ٨٣٠
القسمة العينية ـ مراحلها الأربع ٨٣١
المرحلة الأولى ـ قسمة المال الشائع الى حصص أو التجنيب ٨٣١
المرحلة الثانية ـ الفصل فى المنازعات ٨٣٥
المرحلة الثالثة ـ الحكم بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز ٨٣٨
المرحلة الرابعة ـ التصديق على حكم القسمة فى حالات خاصة ٨٤١
المطلب الثالث ـ تدخل الدائنين فى القسمة حماية لصالحهم ٨٤٥
تدخل الدائنين غير مقصور على القسمة القضائية بل يشمل القسمة الاتفاقية ٨٤٧
١ ـ موقف الدائنين قبل إتمام القسمة ٨٤٨
مصالح الدائنين المراد حمايتها ٨٤٨
للدائن حق المعارضة وحق التدخل ٨٤٨
الأثر الذى يترتب على معارضة الدائن أو على تدخله ٨٥٠
٢ ـ موقف الدائنين بعد إتمام القسمة ٨٥١
الفرض الأول ـ تدخل الدائن فعلا فى إجراءات القسمة ٨٥١
الفرض الثانى ـ عدم إدخال الدائن فى إجراءات القسمة بالرغم من معارضته أو بالرغم من أن له حقاً مقيداً ٨٥١

الفرض الثالث ـ عدم تدخل الدائن فى إجراءات القسمة لأنه لم يعارض أو بالرغم من دعونه الى التدخل ٨٥٢
المبحث الثانى ـ الآثار التى تترتب على القسمة ٨٥٤
بيان هذه الآثار ٨٥٤
المطلب الأول ـ الإفراز ـ الأثر الكاشف ٨٥٤
الأثر الحقيقى للقسمة أثر مزدوج كاشف وناقل ٨٥٦
تأييد التاريخ لفكرة الأثر المزدوج ٨٥٨
ظهور فكرة الأثر الكاشف فى الفقه الحديث على سبيل الحقيقة لا على سبيل المجاز ٨٥٩
التمييز بين الأثر الكاشف والأثر الرجعى
القسمة تركز الحق الشائع فى محله المادى فيصبح النطاق المعنوى للحق مطابقا لنطاقه المادى ٨٦٠
فالأثر الكاشف للقسمة لا يتضمن أى افتراض مخالف للحقيقة وإنما هو بالذات الذى تقتضيه وظيفة القسمة عينها ٨٦١
التمييز بين الأثر الكاشف والأثر الرجعى : لا حاجة الى الأثر الرجعى فهو يمحو مرحلة الشيوع التى يتجاهلها هذا الأثر ٨٦١
تضارب الآراء فيما يجب إدخاله من تعديل فى نصوص التقنين المدنى الخاصة بأثر القسمة ٨٦٣
رأى يقول بإلغاء المادة ٨٤٣ مدنى لأن القسمة كاشفة بطبيعتها وليست بناقلة ٨٦٣
رأى يقول بتعديل المادة ٨٤٣ مدنى بما يستبعد الأثر الرجعى ويبرز الأثر الكاشف ٨٦٤
رأى يقول بإلغاء المادة ٨٤٣ مدنى لأن القسمة ناقلة بطبيعتها وليست بكاشفة ٨٦٤
القسمة فى حقيقتها لها أثر مزدوج كاشف وناقل ٨٦٥
لابد من استخدام شىء من الافتراض والمجاز فى القول بالأثر الكاشف وفى القول بالأثر الناقل ٨٦٥
القول بالأثر الكاشف ينطوى على افتراض يغطى ما بداخل هذا الأثر الكاشف من أثر ناقل ٨٦٦
القول بالأثر الناقل لا يخلو من افتراض يستبعد ما يوجد من أثر كاشف الى جانب الأثر الناقل ٨٦٦
المادة ٨٤٣ مدنى من ناحية القانون الوضعى تقرر الأثر الكاشف مصحوبا بالأثر الرجعى ٨٦٦
١ ـ مجال تطبيق الأثر الكاشف للقسمة ٨٦٦
(أ) مجال التطبيق من ناحية التصرفات ٨٦٦
تصرفات تعادل القسمة فيكون لها أثر كاشف ٨٦٨
(ب) مجال التطبيق من ناحية الأموال ٨٦٩

(ج) مجال التطبيق من ناحية الأشخاص ٨٧٠
٢ ـ النتائج التى تترتب على الأثر الكاشف ٨٧٠
بيان أهم هذه النتائج ٨٧٠
سقوط التصرفات الصادرة من الشركاء غير الشريك الذى وقع فى نصيبه جزء مفرز ٨٧١
عدم اعتبار القسمة سببا صحيحا فى التقادم القصير ٨٧٣
القسمة والتسجيل ٨٧٣
النتائج المترتبة على أن القسمة عقد مساواة بناء على الأثر الكاشف وليست عقد مضاربة ٨٧٧
نقض القسمة للغبن ٨٧٨
عدم جواز استرداد المال المتنازع فيه إذا كان محلا للقسمة ٨٧٨
ضمان التعرض والاستحقاق فى القسمة ٨٧٩
المطلب الثانى ـ ضمان التعرض والاستحقاق فى القسمة ٨٧٩
١ ـ الشروط الواجب توافرها لقيام الضمان ٨٨١
الشرط الأول ـ وقوع تعرض أو استحقاق ٨٨١
الشرط الثانى ـ سبب سابق على القسمة ٨٨٣
الشرط الثالث ـ عدم رجوع الاستحقاق الى خطأ المتقاسم نفسه ٨٨٤
الشرط الرابع ـ عدم وجود شرط يعفى من الضمان ٨٨٥
٢ ـ الآثار التى تترتب على تحقق الضمان ٨٨٧
الأحوال التى يرجع فيها المتقاسم بالتعويض عند تحقق الضمان ٨٨٧
فروض ثلاثة ٨٨٨
الفرض الأول ـ الاستحقاق الكلى ٨٨٨
الفرض الثانى ـ الاستحقاق الجزئى ٨٨٩
الفرض الثالث ـ رد ما أداه المتقاسم للمتعرض ٨٩٠
الفصل الثانى ـ الشيوع الإجبارى ٨٩١
طبيعة حق الشريك فى الشيوع الإجبارى وأحكام هذا الشيوع ٨٩٣
طبيعة حق الشريك فى الشيوع الإجبارى : الشىء كله مملوك ملكية شائعة لا ملكية مفرزة مصحوبة بحق ارتفاق ٨٩٣
ما يترتب على ذلك من النتائج ٨٩٣
ما يختص به الشيوع الإجبارى من أحكام ٨٩٤
أنواع خاصة من الشيوع الإجبارى ٨٩٥
الحائط المشترك (ويلحق به الحائط الفاصل) ٨٩٥
ملكية الطبقات ٨٩٥
ملكية الأسرة ٨٩٥

الفرع الأول ـ الحائط المشترك (والحائط الفاصل) ٨٩٥
إثبات الاشتراك فى الحائط المشترك : الحائط الفاصل قد يكون مشتركا وقد يكون غير مشترك ٨٩٥
المبحث الأول ـ أحكام الحائط المشترك ٨٩٧
مسألتان ٨٩٧
المطلب الأول ـ النظام القانونى للحائط المشترك ٨٩٧
استعمال الحائط المشترك بحسب الغرض الذى أعد له ٨٩٩
عدم جواز فتح مناور فى الحائط المشترك ٨٩٩
نفقات الصيانة والإصلاح والتجديد ٩٠٠
المطلب الثانى ـ تعلية الحائط المشترك ٩٠١
تعلية الحائط دون إعادة بنائه ٩٠٢
تعلية الحائط عن طريق إعادة بنائه ٩٠٢
جواز الاشتراك فى الجزء المعلى ٩٠٣
المبحث الثانى ـ أحكام الحائط الفاصل غير المشترك ٩٠٥
ليس للجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه ٩٠٥
ليس للجار أن يطلب الاشتراك فى حائط جاره ٩٠٦
ليس لمالك الحائط الذى يستتر به الجار أن يهدمه دون عذر قوى ٩٠٧
الفرع الثانى ـ ملكية الطبقات ٩٠٩
السفل والعلو فى التقنين المدنى السابق ٩٠٩
الطبقات المفرزة والشيوع الإجبارى ٩٠٩
المبحث الأول ـ السفل والعلو ٩١٠
تناقص أهمية هذا النوع من ملكية الطبقات ٩١٠
١ ـ التزامات صاحب السفل ٩١١
التزامان ٩١١
الالتزام الأول ـ القيام بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو ٩١١
صيانة السقف والجدران وترميمها ٩١٢
الالتجاء الى القضاء لإجبار صاحب السفل على تنفيذ التزامه ٩١٢
الأمر ببيع السفل لمن يشتريه ويرممه ٩١٢
الالتزام الثانى ـ إعادة بناء السفل إذا انهدم ٩١٣
انهدام البناء بخطأ صاحب العلو ٩١٤
انهدام البناء بغير خطأ صاحب العلو ٩١٤
إجبار صاحب السفل على إعادة البناء ٩١٤
بيع السفل لمن يعيد بناءه أو إعادة صاحب العلو بناء السفل على نفقة صاحبه ٩١٤

٢ ـ التزامات صاحب العلو ٩١٥
عدم الانتفاع بالبناء أو زيادة العبء بحيث يضر بالسفل ٩١٦
صيانة أرضيه العلو من بلاط وألواح ٩١٦
المبحث الثانى ـ الطبقات المفرزة والشيوع الإجبارى ٩١٧
التصوير الجديد لملكية الطبقات : طبقات مفرزة وأجزاء شائعة ٩١٧
المطلب الأول ـ الأجزاء المفرزة والأجزاء الشائعة ٩١٧
الأجزاء المفرزة ٩١٨
الطبقات والشقق ٩١٨
ما بداخل الطبقات والشقق من حواجز وأنابيب الماء والغاز وأسلاك الكهرباء والأدوات الصحية ٩١٨
البلاط والأخشاب التى تكسو الأرضية والسقف والجدران ٩١٨
الباب الخارجى والأبواب الأخرى والنوافذ والشرفات ٩١٨
استعمال الطبقة أو الشقة دون غلو فى الاستعمال ٩١٨
الأجزاء الشائعة ٩١٩
الأرض التى أقيم عليها البناء ٩١٩
الأساسات والجدران الرئيسية ٩١٩
المداخل والأفنية والأسطح والمقاعد والممرات والدهاليز ٩١٩
قواعد الأرضيات والأسقف ٩١٩
السلم ٩١٩
الحدائق المشتركة ٩١٩
حقوق الملاك فى الأجزاء الشائعة ٩١٩
ملكية شائعة إجبارية دائمة ٩٢٠
حصة كل مالك بنسبة قيمة الجزء المفرز الذى يملكه ٩٢٠
استعمال الأجزاء الشائعة فيما خصصت له ٩٢١
إدخال تعديلات فى الأجزاد الشائعة ٩٢١
تكاليف الأجزاء الشائعة ٩٢٢
مساهمة الملاك كل بنسبة قيمة طبقته أو شقته ٩٢٣
التخلص من هذا الالتزام يكون بالتخلى عن الحصة الشائعة والجزء المفرز معاً ٩٢٣
إدارة الأجزاء الشائعة ٩٢٤
القواعد المقررة فى إدارة المال الشائع ٩٢٤
جواز تكوين اتحاد الملاك لإدارة الأجزاء الشائعة ٩٢٤
المطلب الثانى ـ إدارة الأجزاء الشائعة عن طريق تكوين اتحاد ٩٢٤
يجب إجماع الملاك على تكوين الاتحاد ٩٢٥

حوار تكوين اتحاد لتشييد أو شراء بناء متعدد الطبقات وتوزيعها على أعضائه ٩٢٥
١ ـ اتحاد الملاك ٩٢٥
اتحاد الملاك يعتبر جمعية لها شخصية معنوية ٩٢٥
جمعية تكوت لغرض غير الحصول على ربح مادى ٩٢٦
شخصية معنوية لها ذمة مالية مستقلة ٩٢٦
لاتحاد الملاك تنظيم خاص يختلف عن تنظيم الجمعيات بوجه عام ٩٢٦
اتحاد الملاك لا يعتبر مالكا للبناء ٩٢٦
ملاك البناء هم أصحاب الطبقات يملكون بعض البناء مفرزاً وبعضه شائعا ٩٢٦
وضع نظام لإدارة الأجزاء الشائعة ٩٢٦
لائحة تصدر بموافقة جميع الأعضاء ٩٢٦
سريان اللائحة على الخلف العام والخلف الخاص للملاك ٩٢٧
عدم وضع نظام لإدارة الأجزاء الشائعة ٩٢٨
الإدارة باتخاذ قرارات فردية دون وضع نظام عام للادارة ٩٢٩
دعوة جميع الملاك للاجتماع وصدور القرار بالأغلبية العادية لجميع الملاك ٩٣٠
التأمين على البناء وإجراء أعمال تترتب عليها زيادة قيمته ٩٣١
عقد تأمين من خطأ الحريق ومن أى خطر آخر لمصلحة جميع الملاك ٩٣١
القيام بأعمال تترتب عليها زيادة قيمة البناء ٩٣٢
منح قروض للأعضاء ٩٣٢
قرض يمنح للعضو لتمكينه من القيام بالتزاماته ـ مضمون بحق امتياز ٩٣٣
قرض ليس الغرض منه تمكين العضو من القيام بالتزاماته ـ غير مضمون بحق امتياز ٩٣٣
تجديد البناء بعد هلاكه ٩٣٤
تقرير الاتحاد عدم تجديد البناء ٩٣٤
تقرير الاتحاد تجديد البناء ٩٣٥
٢ ـ مأمور اتحاد الملاك ٩٣٦
تعيين مأمور لاتحاد الملاك ٩٣٦
تعيينه بالأغلبية العادية ٩٣٦
تعيينه بأمر على عريضة ٩٣٦
اختصاصات مأمور الاتحاد ٩٣٧
تنفيذ قرارات الاتحاد ٩٣٧
مطالبة كل مالك بتنفيذ التزاماته ٩٣٧
حفظ الأجزاء الشائعة وصيانتها ٩٣٧
تمثيل الاتحاد أمام القضاء ٩٣٧
أجر مأمور الاتحاد وطريقة عزله

تحديد أجر لمأمور الاتحاد وجواز إعادة النظر فى هذا الأجر ٩٣٧
من يملك عزل مأمور الاتحاد ٩٣٨
الفرع الثالث ـ ملكية الأسرة ٩٣٨
الغرض من نظام ملكية الأسرة ٩٣٨
التقاليد المستقرة فى الريف هى التى فرضت ملكية الأسرة ٩٣٨
تنظيم هذه الملكية وبسط الرقابة عليها ٩٣٩
المبحث الأول ـ أركان ملكية الأسرة ٩٣٩
أركان أربعة ٩٤٠
الركن الأول ـ اتفاق مكتوب ٩٤٠
الكتابة للانعقاد لا للإثبات ٩٤٠
وضع المال فى ملكية الأسرة عمل من أعمال التصرف ٩٤١
الركن الثانى ـ أعضاء أسرة واحد ٩٤١
فهم الأسرة بمعنى واسع من وحدة العمل والمصلحة ـ دخول الزوج والزوجة والأقارب والأصهار ٩٤١
مجرد الصداقة لا تكفى ولو توثقت بوحدة العمل أو المصلحة ٩٤٣
الركن الثالث ـ أموال مملوكة لأعضاء الأسرة ٩٤٣
الغالب أن تكون تركة تستبقى شائعة ٩٤٣
جواز إضافة أموال شائعة أخرى ٩٤٣
الركن الرابع ـ مدة لا تزيد على خمس عشرة سنة ٩٤٤
تحديد مدة : لا يجوز أن تزيد على خمس عشرة سنة ويجوز الخروج قبل ذلك لمبرر قوى ٩٤٤
عدم تحديد مدة : لكل شريك الخروج بعد ستة أشهر من إعلان سائر الشركاء ٩٤٥
المبحث الثانى ـ أحكام ملكية الأسرة ٩٤٦
ملكية الأسرة ليست بشخص معنوى بل هى ملكية شائعة ٩٤٧
تصرف الشريك فى نصيبه فى ملكية الأسرة ٩٤٧
التصرف لأحد الشركاء أو لأجنبى ٩٤٨
تنفيذ الدائن على نصيب الشريك فى ملكية الأسرة ٩٤٩
إدارة ملكية الأسرة ٩٤٩
تعيين مدير لإدارة ملكية الأسرة ٩٤٩
سلطات المدير الواسعة والقيود التى ترد عليها ٩٥٠
عدم تعيين مدير وتولى الشركاء أنفسهم للإدارة ٩٥٠