

لمادة : الحقوق العينية

- الحقوق المالية تنقسم إلى شخصية وعينية ومعنوية.
- الحقوق العينية ترد على أشياء مادية ، تمنح صاحبها ميزتي التبع والتقدم ، ووردت على سبيل الحضر

• عالج المشروع موضوع الحقوق العينية في قسمين :

1- الأصلية . 2- التبعية .

أولاً : الحقوق العينية الأصلية :

وأبرزها حصة الملكية ، ثم الحقوق المتفرعة عنه .
- تعريفه : سلطة المالك في التصرف في ملكه بصفة مطلقة .

- خصائص حصة الملكية (جامع ، مانع ، دائم)

- لا يسقط حصة الملكية بعدم الاستعمال .

- لا يجوز توقيت حصة الملكية .

• عناصر حصة الملكية :

1- الاستعمال 2- الاستغلال 3- التصرف

• نطاق حصة الملكية :

أ- الشيء ذاته .

ب- ما يتفرع عنه .

ج- ما فوق الأرض مما تحتها إلى الحد المفرد في التمتع

القيود التي ترد على حصة الملكية (قيود قانونية)

- 1- قيود على حرية الأجنبي في التملك إلا شروط معينة .
 - 2- قيود ترد على سلطات المالك .
 - 3- قيود ترد لمصلحة خاصة كمضار الجوار .
مضار الجوار غير المألوفة :
- نفرق هنا بين الضرر المألوف والضرر غير المألوف .
- الترخيص الإداري لا يمنع من قيام المسؤولية المدنية ، لكن يحول دون ذلك أسبقية الاستغلال .
- الأساس القانوني لمسؤولية المالك عن الجوار (القانون) .
- قيود إدارية : شرط المنع من التصرف
- تعريفه : الشرط الذي يمنع المالك من التصرف في ملكه .
- شروطه : قانوني ، مشروعاً ، جدياً
سؤال : (أثر بطلان أو صحة الشرط المانع من التصرف)

((الملكية الشائعة))

- هي صورة من صور الملكية يكون فيها الشيء مملوكاً لأكثر من شخص دون أن يحدد نصيب كل منهم .
- للمالك على الشيوع حصة استعمال الشيء
- المهياة الزمانية والمكانية .

- حصة المالك في إدارة المال الشائع
- الأصل أن يدار المال الشائع بالإجماع .
- لكن الشرع تخفف من ذلك ففرق بين الإدارة المعتادة وغير المعتادة ، فالأولى 51% والثانية 75% .
- حق الشريك في حفظ المال الشائع .
- حق الشريك في التصرف في حصته الشائعة .
- نفرق هنا بين تصرفه في حصة شائعة وبين تصرفه في حصة مفرزة .
- انقضاء الشيوخ بالقسمة
- ما هية القسمة .
- أنواع القسمة .
- القسمة الرضائية والقضائية
- المحكمة المختصة بدعوى القسمة .
- متى يمكن فسخ القسمة ؟ بسبب الغبن الفاحش وأيضاً إذا ظهر دين على المتوفى ، أو باعترض الدائنين

سؤال : (هل أثر القسمة ناقل أو كاشف)

بعض صور الملكية الشائعة

الشيوخ الإجباري :

-التزامات صاحب السفل .

- التزامات صاحب العلو .

- حق الشريك في استعمال الأجزاء المشتركة .

- حق تعديل الأجزاء المشتركة .
- هل يجوز التصرف في الأشياء المشتركة .
- حق الأفضلية نظام خاص بالطوابق والشقق وفق ضوابط معينة نصت عليها المادة (8) من قانون ملكية الطوابق والشقق .
- ((أسباب كسب الملكية))
- إحراز المباحان : ويلزم له ركنان ، ركن مادي ، وهو الإحراز المادي وركن معنوي وهو نية التملك
- إحياء الأراضي الموات
- الضمان .
- الميراث .
- الوصية .
- العقد .

((الشفعة))

- المقصود بالشفعة .
- خصائصها : حق استثنائي ، غير قابل للتجزئة ، لا يقبل التنازل عنه للغير .
- أن يكون الشفيع مالكا للعقار المشفوع به وقت بيع العقار المشفوع به وقت بيع العقار المشفوع .
- ألا يكون الشفيع ممنوعاً من شراء العقار المبيع .
- تثبيت الشفعة بعقد البيع الرسمي ، أو الهيئة لأنها من حكم البيع .
- إجراءات الشفعة :
- 1-رفع الدعوى .
- 2- إيداع الثمن والنفقات .

سؤال : حكم تصرفات المشتري في المشفوع المادية والقانونية ؟

((الحيازة))

- ما هية الحيازة .
- مجال الحيازة : ترد على الحقوق العينية سواء كانت أصلية كالملكية أو التبعية .
- للحيازة ركنان : مادي، معنوي .
- ينبغي أن تكون الحيازة : هادئة ، ظاهرة ، واضحة .
- سؤال : هل تنتقل الحيازة أو تزول .
- فكرة التقادم الطويل (عدم سماع الدعوى)
- شروطها : تستمر الحيازة (15) سنة ، إنكار واضع اليد دعوي الملك أو الحق العيني .
- السبب الصحيح :
- شروطه :
- 1- أن يكون تصرفاً قانونياً صادراً للحائز باعتباره خلفياً خاصاً .
- 2- أن يصدر التصرف من غير مالك أو صاحب الحق العيني .
- 3- أن يكون التصرف بطبيعته ناقلاً للملكية .
- آثار الحيازة : -
- أولاً : تملك الثمار بالحيازة .
- ثانياً : حصة الحائز في استيراد النفقات .

((الحقوق المتفرعة عن حق الملكية))

سوف نركز على النموذجين الأكثر أهمية وهما:

1- حق التصرف .

2-الحقوق المجردة .

حق التصرف :

- تعريفه : حق عيني عقاري يرد على الأراضي الأميرية يعطي لصاحبة استعمال الأرض واستغلالها للزراعة .
- قيود على حق التصرف : لا يجوز وقفة ولا الوصية به ، ولا يجوز للمتصرف إقامة أبنية لا علاقة لها بالزراعة .

- يمكن أن يكون هناك شيوع في حصة التصرف .

- أسباب كسب حق التصرف : إذن الدولة ، الإفراغ ، الأولوية، الانتقال .

الحقوق المجردة :

تعريفها : اتفاق يرد على عقار لمنفعة عقار لآخر .

خصائصها : حق تابع ، دائم ، غير قابل للتجزئة .

أنواعها : قانونية ، اتفاقية ، وهناك فروق بينها .

كسبها : تكسب بالتصرف القانوني ، الميراث ، التقادم ، تخصيص المالك الأصلي .

انقضاؤها :

بانتهاء المدة ، هلاك أحد العقارية ، اتحاد المالك ، تعذر استعمال الحق المجرد ، زوال الغرض منه ، إبطال

مالك العقار المنتفع .

((نماذج للحقوق المجردة))

- حق المرور (المادة 1289) إذا ثبت لأحد .
- حق المرور في ارض مملوكة لآخر فليس لصاحبها منعه إلا إذا كان مروره عملاً من أعمال التسامح .
- حق الشرب
- حق المسيل

((الحقوق العينية التبعية))

1-الرهن التأميني

2-الحيازي

3-حقوق الامتياز

أولاً : الرهن التأميني

يلزم لانعقاده (الترضي ، المحل ، السبب ، الشكلية)

- لا بد أن يكون للمدين الراهن أهلية ، وهي تتوقف على تحديد طبيعة الرهن بالنسبة له نافعاً نفعاً محضاً .
- محل الرهن : شروط المال المرهون .

1-أن يكون عقاراً أو منقولاً خاضعاً لاجراءات التسجيل .

2-قابلاً للتعامل فيه .

3-موجوداً وقت الرهن .

4-معيناً تعييناً كافياً .

5-مملوكاً للراهن .

- مشتملات الرهن :
- 1- الغراس والثمار .
- 2- العقارات بالتخصيص .
- 3- حقوق الاتفاق .
- 4- التحسينات والانشاءات .

- السبب : يشترط فيه ما تشترطه القواعد العامة.
- الشكلية : لا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله.
- ((آثار الرهن التأميني))
- بالنسبة للراهن : حقوقه
 - حقه في التصرف في المال المرهون .
 - حقه في إدارة المرهون والانتفاع به .
- التزاماته :
 - التزامه بسلامة المرهون .
 - ضمان هلاك المرهون .
 - دفع النفقات .
- بالنسبة للمرتهن :
 - التفرغ عن حق الرهن .
 - استيفاء الدين من ثمن المال المرهون.
- ((انقضاء الرهن التأميني))
- هنالك : أسباب كثيرة من أهمها :
 - بيع المرهون .
 - اتخاذ صفتي الراهن والمرتهن من شخص واحد.
 - تنازل الدائن المرتهن عن الرهن .
 - هلاك المال المرهون .
 - تقادم حق الرهن .

((الرهن الحيازي))

تعرفه :

احتباس مال في يد الدائن أو يد عدل ضماناً لحق يمكن استيفاؤه كله أو بعضه بالتقدم على سائر الدائنين .

خصائصه :

-حق عين تبعي .

-يرد على العقارات والمنقولات .

-عقد ملزم للجانبين .

-أركان الرهن الحيازي : هي نفسها أركان الرهن التأمين التراضي ، المحل ، السبب، الشكلية .

- آثار الرهن الحيازي :

التزامات الراهن :

1-ضمان سلامة المرهون .

2-ضمان هلاك المرهون .

3-دفع النفقات .

بالنسبة للمرتهن :

حقوقه

1-للمرتهن حبس المرهون .

2-وله التنفيذ على المرهون .

التزاماته :

1-المحافظة على المرهون .

2- إدارة المرهون والامتناع عن التصرف به .

- 3- رد المرهون إلى الراهن .
- انقضاء الرهن الحيازي :
- .التنازل عن حق الرهن .
- .هلاك المرهون .
- .التفويض على المال المرهون .
- .اتخاذ صفتي المرتهن والراهن في شخص واحد.

((حقوق الامتياز))

ما هيها : (المادة 1424)

((الامتياز حق عيني تابع يخول الدائن أسبقية اقتضاء حقه مراعاة لصفته ويتقرر بنص القانون))
خصائصه :

- حق عين يمنع صاحبه ميزتي التقدم والتتبع .
 - حق غير قابل للتجزئة .
 - حق يتقرر بنص القانون مراعاة لصفة الدين .
- سؤال : حكم تراحم حقوق الامتياز فيما بينها أو تراحمها مع حقوق الرهن .
أنواع حقوق الامتياز الخاصة :-

- 1- امتياز المبالغ المستحقة للإجراء .
- 2- امتياز المبالغ المستحقة لموردي المأكل والملبس والدواء .
- 3- امتياز النفقة .

• وهناك حقوق امتياز خاصة واردة على منقول تالية لحقوق الامتياز العامة .

- نفقات الزراعة وأثمان الآلات الزراعية .

- امتياز بدالات إيجار العقارات .

- امتياز المبالغ المستحقة لصاحب الفندق .

- امتياز ثمن المبيع المنقول وملحقاته .

- امتياز ثمن المبيع المنقول وملحقاته .

حقوق الامتياز الخاصة الواردة على عقار :

- امتياز ثمن العقار المبيع وملحقاته .

- امتياز حق متقاسمي العقار

