

الحائط . كانت الانتفاض وأرض الحائط ملكا للشريكين وقسمها بينهما<sup>(١)</sup> .  
على أن حق الشريك في التخلي عن الحائط على النحو الذي قدمناه بشرط فيه  
ألا يكون بناء هذا الشريك مستندا إلى الحائط . وإلا فإنه سيظل منتفعا بالحائط  
بالرغم من تخليه عنه . بل يجب أن يهدم البناء أولا ، ثم يتخلى عن الحائط .  
ولا يكفي أن يتعهد بهدم البناء ، فإنه قبل أن يهدم البناء فعلا يظل شريكا  
في الحائط ولا يستطيع التخلي عنه<sup>(٢)</sup> .

## المطلب الثاني

### تعليق الحائط المشترك

٦٠٥ - نص قانوني : تنص المادة ٨١٥ مدني على ما يأتي :

١ - للمالك إذا كانت له مصلحة جديدة في تعليق الحائط المشترك أن يعاينه ،  
بشرط ألا يلحق بشريكه ضررا بليغا . وعنده وحده أن ينفق على التعليق وصيانة  
الجزء المعلى . وعمل ما يلزم لجعل الحائط يتحمل زيادة العبء الناشئ من  
التعليق دون أن يفقد شيئا من متانته .

٢ - فإذا لم يكن الحائط المشترك صالحا لتحمل التعليق . فعلى من يرغب  
فيها من الشركاء أن يعيد بناء الحائط كله على نفقته . بحيث يقع ما زاد من  
سبكه في ناحيته هو بتقدير الامتطاعة . ويظل الحائط المحدد في غير الجزء  
المعلى . مشتركا ، دون أن يكون للجار الذي أحدث التعليق حق في التعويض<sup>(٣)</sup> .

(١) أوبدي ورو ٢ فقرة ٢٢٢ ص ٥٧٤ - بودر ونيوانو فقرة ٩٧٧ - بلانبول  
وريبير وبيكار ٣ فقرة ٣١١ ص ٣٠٥ - ويفسر بعض الفقهاء ذلك بأن التخلي هنا لا يعني  
أكثر من أن الشريك كان ينتفع بالحائط المشترك ومن ثم كان يتحمل تكاليفه . وينزله عن الانتفاع  
بالحائط تسقط عنه التكاليف ، ولكن ملكية الحائط والأرض المقام عليها الحائط تبقى مشتركة  
(كولان وكايتان ودي لاموا انديير ١ فقرة ١٠٥١ ص ٨٤٦) .

(٢) نقض فني ١٦ ديسمبر سنة ١٨٦٣ دالموز ٦٤ - ١ - ٥٠٩ - بلانبول وريبير  
وبيكار ٣ فقرة ٣١١ ص ٣٠٦ .

(٣) تاريخ النص : وهو هذا النص في المادة ١١٨٣ من المشروع آميدي على وجه مطابق  
لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٨٨٦ في المشروع  
النهائي . ثم وافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٨٨٤ . فجلس الشيوخ تحت رقم ٨١٥ (مجمعة  
الأعمال التحضيرية ٦ ص ٥٧ - ص ٥٩) .

ولا مقابل للنص في التقنين المدني السابق . ولكن الأحكام الواردة فيه تتفق مع القواعد العامة (١) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٩٧٥ - وفي التقنين المدني الليبي م ٨٢٤ - وفي التقنين المدني العراقي م ١٠٨٩ - وفي قانون الملكية العقارية اللبناني م ٧١ (٢) .

ويؤخذ من هذا النص أن هناك فرضين في تعلية الحائط المشترك : فإما أن يعليه الشريك دون أن يعيد بناءه ، أو يعيد بناءه حتى يتمكن من تعالته . وفي الفرضين يبني الحائط مشتركاً في غير الجزء المعلى ، أما الجزء المعلى فيكون ملكاً خالصاً للشريك الذي قام بتعلية الحائط .

**٦٠٦ - تعلية الحائط دون إعادة بناء :** قد يقتضى الأمر تعلية الحائط المشترك لمصلحة الشريكين معاً ، وعند ذلك تكون نفقة التعلية عليهما ، ويبني الحائط - ويدخل في ذلك الجزء المعلى - مشتركاً على ما كان . أما إذا اقتضت التعلية مصلحة جديدة لأحد الشريكين دون الآخر ، كان الشريك الذي تقتضى مصلحته التعلية يريد أن يبني طباقاً جديداً فوق طبقات بنائه الموجودة فعلاً ، وكانت التعلية ممكنة دون حاجة إلى إعادة بناء الحائط ، جاز لهذا الشريك أن يقوم بتعلية الحائط بشرط ألا تضر التعلية

(١) انظر استئناف مختلط ٣ يناير سنة ١٩٠٠ م ١٢ ص ٦١ - ٢٩ مارس سنة ١٩٢٣ م ٣٥ ص ٣٣٠ .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني - دى م ٩٧٥ : ١ - لا يلزم أحد بالتنازل لجاره عن حقه المشترك في الحائط .  
٢ - إنما إذا أراد أحد الشركاء بالشيوع علو حائط ، وذلك برضاء الشريك الآخر ، فيحق للشريك الآخر إذا لم يكن قد تحمل شيئاً من النفقة ... (والتقنين السوداني يختلف عن التقنين المصري في أنه يشترط في تعلية الحائط المشترك رضاه كل من الشريكين) .

التقنين المدني الليبي م ٨٢٤ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ١٠٨٩ (موافق) .

قانون الملكية العقارية اللبناني م ٧١ : لا يلزم أحد التنازل لجاره عن حقه المشترك في الحائط . بيد أنه إذا أراد أحد الشركاء بالشيوع علو حائط ، وذلك برخصة من الفريق الآخر ، يحق لهذا للفريق ، إذا لم يكن قد تحمل شيئاً من النفقة .. (القانون اللبناني ، كالتقنين السوري ، يختلف عن التقنين المصري في أنه يشترط في تعلية الحائط رضاه كل من الشريكين) .

بالشريك الآخر ضرراً جسيماً . وعلى الشريك الذى يقوم بالتعليه أن يتحمل وحده نفقاتها ، وأن يقوم بالأعمال اللازمة لحمل الحائط يتحمل زيادة العبء الناشئ عن التعليه دون أن يفقد شيئاً من مبادئه (١) . وبعد أن تبيّن التعليه ، يكون عليه وحده نفقات صيانة الجزء المعلى لأن هذا الجزء يكون ملكاً خالصاً له ، بخلاف الجزء الأسفل فإنه يبقى مشتركاً بين الحارين ويتحملان معاً نفقات صيانته (٢) .

**٦٠٧ - تعلية الحائط عن طريق إعادة بنائه :** فإذا لم تكن التعليه ممكنة دون إعادة بناء الحائط ، فللجار الذى له مصلحة جديدة فى التعليه أن يهدم الحائط ويبعد بنائه معلىً - وبشرط هنا أيضاً . قياساً على ما اشترط فى الفرض الأول ، ألا يلحق هدم الحائط وإعادة بنائه ضرراً جسيماً بالجار الآخر . فإذا كان بناء الجار الآخر معتمداً على الحائط ، ولا يمكن هدم الحائط دون هدم بناء الجار أو هدم جزء كبير منه ، فإن هذا يعتبر ضرراً جسيماً يلحق الجار ، ويمنع من يريد التعليه من القيام بها . وعليه فى هذه الحالة أن يترك الحائط المشترك على حاله ويبنى حائطاً آخر إلى جانبه عند الاقتضاء ، ويكون هذا الحائط الآخر ملكاً خالصاً له .

أما إذا كانت إعادة بناء الحائط معلىً لا تلحق ضرراً جسيماً بالجار ، كان لمن يريد التعليه أن يهدم الحائط ويبعد بنائه ، ويكون الهدم وإعادة البناء على نفقته . وإذا اقتضى الأمر زيادة سمك الحائط بسبب تعليته ، فعليه أن يجعل ما زاد من سمك الحائط فى ناحيته هو بقدر الاستطاعة ، وإلا فعليه أن يدفع لحاره تعويضاً عما زاد فى سمك الحائط من ناحية هذا الجار .

وبعد إعادة بناء الحائط ، يظل الحائط المجدد فى غير الجزء المعلى حائطاً مشتركاً بين الحارين ، ولا يرجع من أعاد بناء الحائط على جاره بأى تعويض ، كأن يطالبه بالفرق فى القيمة ما بين الحائط الجديد والحائط القديم . أما الجزء

(١) وعلى ذلك يتحمل وحده من نفقات صيانة الجزء المشترك من الحائط المصروفات التى اقتضتها زيادة العبء الناشئ عن التعليه (إسمايل غانم فقرة ١٤٨ ص ٣٤٢ - وقارن محمد على عرفة فقرة ٣٤٥ ص ٣١٦) .

(٢) انظر فى كل ذلك المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى مجموعة الأعمال التحضيرية

المعلى من الحائط الحديد فيكون ملكا خالصا لمن قام بالتعليق ، وعليه وحده لفقعة صيانته ، ولا يجوز لجاره أن يستعمل هذا الجزء المعلى ، إلا إذا استعمل حقه في أن يكون شريكا فيه على الوجه الذى سنبينه فيما يلى ، أو كسب الاشتراك فيه بطريق التقادم بأن استعمله مدة خمس عشرة سنة دون أن يكون ذلك محمولا على مظنة التسامح من جاره (١) .

## ٦٠٨ - جواز الاشتراك في الجزء المعلى - نص قانونى : وتنص

المادة ٨١٦ مدنى على ما يأتى :

« للجار الذى لم يساهم في نفقات التعليق أن يصبح شريكا في الجزء المعلى ، إذا هو دفع نصف ما أنفق عليه وقيمة نصف الأرض التى تقوم عليها زيادة السمك إن كانت هناك زيادة » (٢)

(١) انظر في كل ذلك المذكرة الإيضاحية للمشروع اتهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٦

ص ٦٥ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١١٨٤ من المشروع اتهيدى على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد ، وافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٨٨٧ في المشروع النهائى . ثم وافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٨٨٥ ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٨١٦ ( جلسة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦٥ - ص ٦٦ ) .

ولا مقابل للنص في التقنين المدنى السابق .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٢/٩٧٥ : إنما إذا أراد أحد الشركاء بانثيوع حلو حائط ، وذلك

بضاه الشريك الآخر ، فيحق للشريك الآخر ، إذا لم يكن قد تحمل شيئا من النفقة ، أن يكتب حق الشركة في القسم المنشأ حديثا في الحائط المشترك ، بشرط أن يدفع نصف هذه النفقة ، وأن يدفع أيضا ، إذا اقتضى الأمر ، نصف قيمة الأرض المستعملة لزيادة كثافة الحائط .

( وأحكام التقنين السورى تتفق مع أحكام التقنين المصرى )

التقنين المدنى الليبى م ٨٢٥ ( مطابق ) .

التقنين المدنى العراقى م ١٠٩٠ ( موافق ) .

فانه ن الملكية العقارية البنائى م ٧١ : ... بيد أنه إذا أراد أحد الشركاء في الشروع عاو

حائط ، وذلك برخصة من الفريق الآخر . بحق هذا الفريق إذا لم يكن قد تحمل شيئا من النفقة ، أن يكتب حق الشراكة في القسم المنشأ حديثا في الحائط المشترك ، بشرط أن يدفع نصف هذه النفقة ، وأن يدفع أيضا ، إذا اقتضى الأمر ، نصف قيمة الأرض المستعملة لزيادة كثافة الحائط .

( وأحكام التقنين البنائى تتفق مع أحكام التقنين المصرى ) .

وقد قدمنا أن الجزء المعلن . سواء كانت التعلية دون إعادة بناء الحائط أو بإعادة بنائه . يبقى ملكا خالصا لمن قام بالتعلية ، يقوم هو بنفقات صيانه ، ولا يجوز لجاره أن يستعمل هذا الجزء دون إذنه .

ولكن يجوز للجار ، وهو شريك في الجزء الأسفل من الحائط كما قدمنا ، أن يطلب أن يكون شريكا أيضاً في الجزء المعلن ، فيصبح الحائط مشتركاً في جميع أجزائه . وهذا الحق في الاشتراك في الحائط مقصور . في القانون المصري . على الجار الذي يكون شريكاً من قبل في الجزء الأسفل ويريد الآن الاشتراك في الجزء المعلن . أما إذا كان الحائط كله ملكاً خالصاً لأحد الجارين ، فلا يجوز للجار الآخر أن يطلب الاشتراك فيه ، كما يجوز ذلك في القانون النمرسي (١) .

وعلى الجار الذي يريد أن يكون شريكاً في الجزء المعلن أن يعلن رغبته في ذلك ، وليس لإعلان هذه الرغبة شكل خاص فيجوز أن يكون بإنذار على يد محضر ، كما يجوز أن يكون بكتاب مسجل أو غير مسجل ، كما يجوز أن يكون شفويًا وعليه عبء إثبات ذلك . ويجب على هذا الجار . حتى يصبح شريكاً في الجزء المعلن ، أن يدفع لجاره نصف ما أنفق في التعلية ، سواء المصروفات التي أنفقها في تعلية الحائط دون إعادة بنائه ، أو المصروفات التي أنفقها في إعادة بناء الحائط . ويدفع كذلك قيمة نصف الأرض التي تقوم عليها زيادة سمك الحائط ، إن كانت هناك زيادة . فإذا سلم له جاره بذلك دفع نصف النفقات على النحو السالف الذكر ، وإلا لجأ إلى القضاء .

وسواء سلم الجار أو حكم القضاء بالاشتراك في الجزء المعلن ، يجب على من طلب الاشتراك أن يسجل الاتفاق أو الحكم الصادر لصالحه تطبيقاً للمادة ٩ من قانون الشهر العقاري . ويبقى حق الاشتراك قائماً ما قام سببه ، فلا يزول بالتقادم ومن ثم يجوز للجار أن يطلب الاشتراك في الجزء المعلن حتى بعد انقضاء خمس عشرة سنة من تاريخ التعلية .

ومنى أصبح الجزء المعلن مشتركاً ، فإن الحائط كله يصبح مشتركاً بين

الجارين ، فيتحملان معاً نفقات صيانته وإصلاحه وتجديده على الوجه الذى سبق أن بيناه (١) .

## المبحث الثانى

### أحكام الجائظ الفاصل غير المشترك

- ٦٠٩ - نص قانونى : تنص المادة ٨١٨ مدنى على ما يأتى :
- ١ - ليس للجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه ، ولا على النزول عن جزء من حائط أو من الأرض التى عليها الحائط إلا فى الحالة المذكورة فى المادة ٨١٦ .
- ٢ - ومع ذلك فليس لملك الحائط أن يهدمه مختاراً دون عنتر قوى ، إن كان هذا يضر الجار الذى يستر ملكه بالحائط (٢) .
- ويقابل النص المادة ٥٩/٣٨ - ٦٠ من التقنين المدنى السابق (٣) .
- ويقابل فى التقنينات المدنية العربية الأخرى : فى التقنين المدنى السورى لا مقابل - وفى التقنين المدنى الليبى م ٨٢٧ - وفى التقنين المدنى العراقى م ١٠٩٢ - وفى قانون الملكية العقارية اللبنانى لا مقابل (٤) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٠٤ - وانظر فى كل ذلك المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى دوعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦٥ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ١١٨٦ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٨٨٩ فى المشروع اللبناني . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٨٨٧ ، مجلس الشيوخ تحت رقم ٨١٨ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦٣ - ص ٦٦) .

(٣) التقنين المدنى السابق م ٥٩/٣٨ - ٦٠ : ليس للجار أن يجبر جاره على إقامة حائط لو نحوه على حدود ملكه ، ولا على أن يعطيه جزءاً من حائطه أو من الأرض التى عليها الحائط المذكور . ومع ذلك ليس لملك الحائط أن يهدمه بمجرد إرادته ، إذا كان ذلك يترتب عليه حصول ضرر للجار المستر ملكه بحائطه ، ما لم يكن هدمه بناء على باعث قوى . (وأحكام التقنين المدنى السابق تتفق مع أحكام التقنين المدنى الجديد) .

(٤) التقنينات المدنية العربية الأخرى .

وننتقل هنا إلى الحائط الفاصل غير المشترك . وقد قرر القانون في شأنه أموراً ثلاثة : (١) ليس للجار أن يجبر جاره على إقامة حائط فاصل يحوط به ملكه . (٢) وليس للجار أن يطلب من جاره النزول عن جزء من الحائط الفاصل الذي يكون ملكاً خالصاً لهذا الجار . (٣) ولكن لا يجوز للجار ، دون عنبر قوى ، أن يهدم الحائط الفاصل الذي يكون ملكاً خالصاً له إذا كان جاره مستتراً به .

٦١٠ - ليس للجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه : وهذا ما نصت عليه العبارة الأولى من المادة ١/٨١٨ ملني فيما رأينا . وقد جاء هذا النص على خلاف ما يقضى به التقنين المدني الفرنسي ، إذ تقضى المادة ٦٦٣ من هذا التقنين بأنه يجوز للجيران . في المدن وضواحيها ، أن يجبروا جيرانهم على إقامة ما يحوطون به مساكنهم وأبنيتهم وحدائقهم الموجودة في هذه المدن والضواحي . وقد رأى المشرع الفرنسي أن السكان في المدن وضواحيها في حاجة إلى تحويط مساكنهم وأبنيتهم وحدائقهم ، حتى يأمنوا فضول الناس وعبث العابثين وسطو اللصوص . فأجاز للجار إجبار جاره على المساهمة في ذلك . وهذا ما يسمى بالتحويط الجبري (clôture forcée) . على أن هذه القاعدة في القانون الفرنسي ليست من النظام العام ، فيجوز للجار أن ينزل عن حقه في إلزام جاره بذلك ، بشرط أن يكون هذا النزول صريحاً (١) . وإذا أقام أحد الملاك على نفقته حائطاً فاصلاً بينه وبين جاره ، لم يجز له أن يطلب من الجار أن يساهم في هذه النفقات ، وإنما يجوز لهذا الأخير ، كما سنرى ، أن يطلب الاشتراك في هذا الحائط فيكون حائطاً مشتركاً بينهما . كما يجوز للجار ، قبل أن يقيم الحائط الفاصل ، أن يجبر جاره على المساهمة معه في إقامته كما سبق القول . ولم يرد في التقنين المدني المصري ، لا السابق ولا الجديد ، نص يلزم

- التقنين المدني الليبي م ٨٢٧ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ١٠٩٢ (موافق) .

قانون الملكية العقارية اللبناني لا مقابل .

(١) نقتض فرنسي ٢٥ بوليه سنة ١٩٢٨ والوزير ١٩٢٩ ١٠٠ - ٢٩ - بلانيول وريجور

ويكار ٣ فقرة ٤٤٥ ص ٤٤٤ .

الجار بتحويل ملكه . بل ورد على العكس من ذلك ، في كل من التقنينين كما رأينا ، نص صريح يقضى بأنه « ليس للجار أن يجبر جاره على تحويل ملكه » . ولئن يريد تحويل ملكه أن يفعل ، دون أن يجبر جاره على المساهمة معه في ذلك . فإذا بنى حائطا فاصلا بينه وبين جاره ، بناه على نفقته دون أن يلزم جاره بالاشتراك معه في هذه النفقات . وعليه هو وحده أن يقوم بصيانة هذا الحائط ، وبتربيته إذا اقتضى الأمر ذلك .

### ٦١١ - ليس للجار أن يطلب الاشتراك في حائط جاره : وكذا

لا يجوز للجار أن يجبر جاره على المساهمة في الحائط الفاصل الذي أقامه على نفقته ، كذلك لا يجوز للجار الآخر أن يجبر الجار الذي أقام الحائط على الاشتراك معه في هذا الحائط ولو عرض عليه أن يدفع له نصف النفقات أو كلها<sup>(١)</sup> . وتقول العبارة الأخيرة من المادة ١/٨١٨ ملني ، كما رأينا ، في هذا المعنى إنه ليس للجار أن يجبر جاره « على النزول عن جزء من حائط أو من الأرض التي عليها الحائط ، إلا في الحالة المذكورة في المادة ٨١٦ » . والحالة المذكورة في المادة ٨١٦ ملني هي ، كما رأينا ، حالة ما إذا قام الجار بتعليق الحائط المشترك على نفقته ، فيجوز لجاره أن يطلب الاشتراك في الجزء المعلى ويصبح الحائط كله مشتركا . ولكن يشترط في ذلك أن يكون الحائط منذ بدايته حائطا مشتركا ، وعلاه أحد الجارين على نفقته ، فحتى يتيسر إبقاء الحائط كله حائطا مشتركا حتى بعد التعليق ، أجاز المشرع المصري للجار الذي لم يحم بالتعليق أن يطلب الاشتراك في الجزء المعلى على التفصيل الذي سبق بيانه<sup>(٢)</sup> .

أما المشرع الفرنسي فقد أجاز ما أجازته المشرع المصري ، وذلك في المادة

٦٦٠ ملني فرنسي . وأجاز فوق ذلك ما لم يجزه المشرع المصري ، فقضى في المادة ٦٦١ ملني فرنسي بأنه يجوز للجار أن يطلب من جاره الاشتراك في

(١) انظر اتفاقية ٦٠٨ .

(٢) انظر اتفاقية ٦٠٨ - يضاف إلى هذه الحالة حالة ما إذا أعاد الجار بناء الحائط

المشترك ، واضط أن يزيد في سمك الحائط وأن يأخذ جزءا من هذا السمك من أرض جاره ، حيث يجب أن يدفع للجار ثمن ما أخذه من أرضه ( انظر اتفاقية ٦٠٧ ) - وانظر **Pouende** رسالة من بوردو سنة ١٩٤٠ - **Poder** رسالة من رين سنة ١٩٤٠ - **Renschel** رسالة من ليون سنة ١٩٤١ - **Cazin** رسالة من كان سنة ١٩٤٨ .



حائطه الفاصل . كله أو بعضه ، بأن يدفع له نصف قيمته أو نصف قيمة الجزء الذي يريد جعله مشتركاً : مع نصف قيمة الأرض التي أقيم عليها الحائط . في القانون الفرنسي إذن يجوز للجار أن يطلب الاشتراك في الجزء المعلى الذي لم يشترك في تعليته من الحائط الذي كان مشتركاً منذ البداية ، وكذلك الاشتراك في الحائط الفاصل الذي لم يكن حائطاً مشتركاً من قبل (١) . أما في القانون المصري . فالأمر الأول . دون الأمر الثاني . هو الجائز (٢) .

## ٦١٢ - ليس لمالك الحائط الذي يستر به الجار أنه يهدم دونه

**قوى قوى :** ولما كان القانون المصري لا يعطي للجار حقاً في أن يطلب الاشتراك في الحائط الفاصل المملوك لجاره ملكاً خالصاً كما قلنا ، فإنه عوضاً على الجار عن ذلك الحق ينق آخر . فإذا كان هناك حائط فاصل مملوك لصاحبه ملكاً خالصاً ، فإن الجار إذا كان لا يستطيع إلزام جاره بالاشتراك فيه . يملك على الأقل أن يمنعه من هدم هذا الحائط الذي يستر به إذا لم يكن هناك عذر قوى لهدمه . وتنص الفقرة الثانية من المادة ٨١٨ ملغى في هذا الصدد ، كما رأينا (٣) ، على ما يأتي : « ومع ذلك فليس لمالك الحائط أن يهدمه مختاراً دون عذر قوى . إن كان هذا يضر الجار الذي يستر ملكه بالحائط » . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في خصوص هذا النص : « وفي هذا تطبيق لنظرية التمسك في استعمال حق الملكية ، ورد في التتمين الحالي (السابق) . واحتفظ به المشروع (٤) » .

ويجب ، حتى تتقيد سلطة المالك في هدم حائطه ، أن يكون جاره مستراً بهذا الحائط ، فيكون ملك هذا الجار مسوراً من جهات ثلاث ، والجهة الرابعة هي التي يستر فيها بالحائط . أما إذا كان ملك الجار غير مسور إلا من جهتين أو من جهة واحدة ، أو كان غير مسور أصلاً . فلا يمكن أن يقال إنه مشترك بالحائط للفاصل .

(١) انظر في القانون الفرنسي في هذه المسألة پلانول وريبير وبيكار ٣ فقرة ٢١٢ - فقرة ٣١٨ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٦٠٨ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٠٩ .

(٤) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ٦٥ .

ثم يجب أن يكون هدم الحائط دون عذر قوى . فإذا كان لدى صاحب الحائط عذر قوى لهدمه ، كأن كان يريد إعادة تشييد بنائه على وضع يختلف عن وضعه السابق وتقتضى إعادة البناء هدم الحائط . فن حقه أن يهدمه حتى ولو كان جاره يستتر به . لأن له مصلحة ظاهرة في الهدم ، ولا يمكن أن يقال في هذه الحالة إنه متعسف في استعمال حقه في هدم الحائط .

ويجب أخيراً أن يعود هدم الحائط بضرر محسوس على الجار الذى يستتر به . فإذا كان هذا الجار له أرض فضاء سورها من جهات ثلاث واستتر بحائط جاره في الجهة الرابعة ، فهدم الجار لحائطه لا يعود في هذه الحالة بضرر محسوس على صاحب الأرض الفضاء .

وظاهر مما تقدم أن منع صاحب الحائط من هدمه ، إذا توافرت الشروط الثلاثة سالمة الذكر . ليس إلا تطبيقاً من تطبيقات التعسف في استعمال الحق كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فيما قدمناه ، إذ يكون صاحب الحائط قد رمى من هدمه إلى تحقيق مصالحة قليلة الأهمية لا تناسب البتة مع ما يصيب الجار من ضرر بسببها ( م ٥ فقرة ب ملئى ) .

وكل ما للجار من حق هو عدم هدم الحائط الذى يستتر به ، فلا يكون له أى حق في الحائط غير هذا القيد السلبي<sup>(١)</sup> ، ولذلك عد هذا الحكم ضمن القيود التى ترد على حق الملكية . ومن ثم لا يكون للجار حق ملكية مشتركة في الحائط الذى يستتر به ، إذ يبقى الحائط مملوكاً ملكاً خاصاً لصاحبه . ولا يجوز للجار استعماله في غير الاستتار به إلا بإذن المالك<sup>(٢)</sup> . ولا يكون للجار كذلك حق ارتفاق على الحائط ، وليس التزام صاحب الحائط بعدم هدمه إلا قيماً وارداً على حقه في استعمال ملكه كما سبق القول . ولكن لا يوجد ما يمنع من أن يكسب

( ١ ) وإذا عدم المالك حائطه بناء على باعث قوى ، فليس لجاره أن يلزمه بإعادة بناء الحائط يستتر به ، وكذلك لا يجوز الجار على الاشتراك في مصروفات الحائط إذا أعاد المالك بناءه ( محكمة الزقازيق استثنائى ٩ أبير سنة ١٩٠٧ الجمعية الرسمية ٩ رقم ٩٠ ص ٢٠٦ ) .

( ٢ ) وقد قضى بأنه يؤخذ من نص المادة ٣٨ مدنى (قديم) المأخوذة من الشريعة النجاشية ( م ٦٩ مرشد الحيران ) أنه يجوز للجار أن يستتر بحائط جاره . بدون أن يدخل فيه أبنية أو نخشاب أو غير ذلك مما يضر به ( دسوق ٢٦ أكتوبر سنة ١٨٩٨ الحقوق ١٤ ص ١٩٤ ) .

الجار الاشرار في الحائط أو حق ارتفاق عليه بسبب قانوني ، كأن يشتري هذا الحق أو أن يكسبه بالتقادم<sup>(١)</sup> .

## الفرع الثاني

### ملكية الطبقات<sup>(\*)</sup>

**٦١٣ - السفل والعلو في التقنين المدني انساب :** كان التقنين المدني السابق يعرف ملكية الطبقات في صورة السفل والعلو ، وهي الصورة التي نقلها عن الفقه الإسلامي . وتتلخص في أن يكون كل من صاحب السفل وصاحب العلو مالكا لطبقة بناؤه ملكية خالصة . حوائط وأرضية وسقفا ونوافذ وأبوابا ويملك صاحب السفل الأرض التي يقام عليها البناء كله . أما صاحب العلو فله حق القرار على السفل . وتبعاً لهذا التصوير كانت المادة ٥٧/٣٦ من التقنين المدني السابق تنص على ما يأتي : « على مالك الطبقة السفلى إجراء ما يلزم لصيانة السقف والأخشاب الحاملة له . إذ أنها تعتبر ملكاً له . وعلى مالك الطبقة العليا صيانة أرضية طبقته من بلاط والواح ، وعليه أيضاً إجراء ما يلزم لصيانة السلم من ابتداء الموضع الذي لا ينتفع به صاحب الطبقة السفلى » .

وقد استبقى التقنين المدني الجديد ملكية السفل والعلو كما كانت في التقنين المدني السابق ، ونقل من هذا التقنين النصوص الخاصة بهذا الموضوع ، وكذلك نقل عن القضاء المصري ما أقره من المبادئ في هذا الشأن<sup>(٢)</sup> .

### ٦١٤ - الطبقات المفززة والسبع الأجراري : ونقل التقنين المدني

(١) محمد علي عرفة فقرة ٣٤٩ - عبد المنعم البدر أوى فقرة ٩٥ ص ١٢٣ - إسماعيل غانم فقرة ٤٨ .

(٥) مراجع : Falliot في بيع وتقسيم المنازل إلى طبقات وشفق الطبقة الثانية سنة ١٩٢٧ - Fourcade رسالة من بوردو سنة ١٩٤٠ - Poder رسالة من رن سنة ١٩٤٠ - Renschel رسالة من ليون سنة ١٩٤١ - Cazis في الملكية الفسطة في المقارات المنقمة إلى شفق كان سنة ١٩٤٨ - السيد علي المغازي في ملكية طبقات المنازل في القانون الفرنسي وفي القانون المصري ( المدني والجديد ) سنة ١٩٤٩ .

(٢) انظر المواد ٨٥٩ - ٨٦١ مدني .

الحديد أيضا عن القانون الفرنسي الصادر في ٢٨ يوزيه سنة ١٩٣٨ تصويراً آخر لملكية الطبقات أكثر حداثة وجدة ، ويتمشى مع حالة العمارات التي تتكون من عدد كبير من الطبقات والشقق . وفي هذا التصوير تتكون العمارة من أجزاء مفرزة هي الطبقات والشقق لكل طبقة أو شقة مالك يستقل بها . ومن أجزاء شائعة شيوعاً إجبارياً وهي تشتمل على هيكل العمارة بأجمعه من أرض وحوائط رئيسية وأساسات ومداخل وأفنية وأسطح وسلام ووصاعد ودهاليز ، وبالحملة كل أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع . فلكية الطبقات في هذا التصوير الحديد تتكون من طبقات مفرزة وشيوع إجباري .

وقد أراد المشرع ، من وضع التصوير الحديد من الطبقات المفرزة والشيوع الإجباري إلى جانب الوضع القديم من سفلى وعلو . أن يشجع انتشار ملكية الطبقات بين أفراد الطبقة المتوسطة ، توقعاً لأزمة المساكن وازدياد عدد السكان . وإلى هذا تشير المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى حين تقول : « وقد نقل هذا التنظيم من القانون الفرنسي الصادر في ٢٨ يوزيه سنة ١٩٣٨ ، وقصد من نقله إلى تشجيع انتشار ملكية الطبقات بين أفراد الطبقة المتوسطة ذات الإيراد المحدود ، فهذه لا يستطيع الفرد منها أن يملك منزلاً كاملاً ، ويؤثر على الاشتراك مع غيره في الشيوع أن يستقل بملكية طبقة من طبقات المنزل . فإذا وضع نظام لتحديد العلاقات المستمرة بينه وبين جيرانه ، كان في هذا طريق لحسم المنازعات التي تنشأ عن هذه الملكية ، وسبب لتيسيرها وانتشارها » (١) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٠ - وانظر حكماً لمحكمة الاستئناف المختلطة بيزر للفرق بين ملكية العلو والسفل وملكية الطبقات : استئناف مختلط ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٨ م ٢١ ص ٨٩ . وانظر في الفقه المصرى إلى التمييز بين ملكية العلو والسفل وبين ملكية الطبقات : إسماعيل هانم فقرة ١٤٩ - منصور مصطفى منصور فقرة ١٠٠ ص ٢٤٩ - ص ٢٥٠ - السيد حل المغازى في ملكية طبقات المنازل سنة ١٩٤٩ فقرة ٤٨ ص ٩١ - ص ٩٤ - وانظر في قسم التمييز ما بين النوعين مع أنهما من مصدرين مختلفين : محمد كامل موسى ٢ فقرة ١٦٥ - محمد حل معرفة فقرة ٣٥٩ وما بعدها - عبد المنعم الجدى أو فقرة ١٧٦ ص ٢١٢ وقرة ١٨٤ - من كبيرة فقرة ١٨٤ وما بعدها - عبد المنعم فرج للمدة فقرة ١٨٥ - فقرة ١٨٦ .

تبحث في ملكية الطبقات : ( أولاً ) نظام السفلى والعلو ، كما نقله التقنين  
لمدني الجديد عن التقنين المدني السابق والقضاء المصري والشريعة الإسلامية .  
( ثانياً ) نظام الطبقات المفترزة والشيوخ الإجباري ، كما نقله التقنين المدني  
الجديد عن القانون الفرنسي الصادر في ٢٨ يونيو سنة ١٩٣٨ .

## المبحث الأول

### السفل والعلو

٦١٥ - تنافس أهمية هذا النوع من ملكية الطبقات : كان نظام  
السفل والعلو هو النظام السائد في ملكية الطبقات في عهد التقنين المدني السابق .  
وقد أخذت أهميته تتناقص بانتشار العمارات الكبيرة ، التي يتلاءم معها نظام  
الطبقات المفترزة والشيوخ الإجباري . على أن نظام السفلى والعلو لا يزال  
موجوداً من مخلفات العهد القديم ، وقد نظمته التقنين المدني السابق كما قدمنا ،  
وعن هذا التقنين استمد التقنين المدني الجديد النصوص الواردة في هذا الشأن (١) .  
فإذا اقتصرنا هنا على هذا النظام ، دون خلط بينه وبين نظام الطبقات  
المفترزة والشيوخ الإجباري الذي سيأتي بيانه فيما يلي ، لزم أن نبين التزامات  
صاحب السفلى ، ثم التزامات صاحب العلو . وتتفرع كل هذه الالتزامات  
من حق القرار الثابت للعلو على السفلى .

### § ١ - التزامات صاحب السفلى

٦١٦ - التزاماته : يلتزم صاحب السفلى بما يأتي : ( أولاً ) أن يقوم  
بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو . ( ثانياً ) أن يعيد بناء السفلى  
إذا تهدم .

( ١ ) وقد اشتملت المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى على خلط واضح بين نظام السفلى  
والعلو ونظام الطبقات المفترزة والشيوخ الإجباري ( انظر مجموعة الأعمال التحضيرية ص ٩ -  
- ص ١٠ و ص ١٦٧ - وانظر في انتقاد ذلك إسماعيل غانم فقرة ١٤٩ ص ٢٤٧ هامش ١ ) .

## ٦١٧ - الالتزام الأول - القيام بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع

سقوط العلو - نص قانوني : تنص المادة ٨٥٩ مدني على ما يأتي :

١ - على صاحب السفل أن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو .

٢ - فإذا امتنع عن القيام بهذه الترميمات ، جاز للقاضي أن يأمر ببيع السفل . ويجوز في كل حال للقاضي الأمور المستعجلة أن يأمر بإجراء الترميمات العاجلة (١) .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٢٩ مكررة من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التفتين المدني الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٩٣٠ في المشروع النهائي . ووافق عليه لمس النواب تحت رقم ٩٢٨ ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٨٥٩ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٦٣ - ص ١٦٤ ) .

وبما ايل النص في التفتين المدني السابق م ٥٥/٣٤ : يجب على مالك الأسفل من طبقات الأماكن إجراء الأشغال والممارات اللازمة لمنع سقوط العلو الملوك لغيره . فإذا امتنع من إجراء الممارات المقتضية لحفظ العلو المذكور ، جاز الحكم عليه ببيع ما يملكه في المكان . وعلى كل حال للقاضي المعين لسواد الجزئية أن يأمر بإجراء الممارات الضرورية ( وحكم التفتين المدني السابق يتفق مع حكم التفتين المدني الجديد ) .

وبقابل النص في التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المدني السوري م ٨١٤ ( مطابق ) .

التفتين المدني الليبي م ٨٦٣ ( مطابق ) .

التفتين المدني العراقي م ١٠٨٢ : إذا كان لأحد علو وآخر سفل ، فلصاحب العلو حق القرار في السفل ، والسقف ملك لصاحب السفل . ولصاحب العلو حق الانتفاع بسطحه ارتفاعاً معاداً ، ولصاحب السفل حق في العلو بستره من الشمس وبقية من المطر .

م ١٠٨٢ : إذا كان باب السفل والعلو واحداً ، فلكل من صاحبيهما استعماله استعمالاً مشتركاً ، فلا يسوغ لأحدهما أن يمنع الآخر من الانتفاع به دخولاً وخروجاً .

م ١٠٨٥ : ١ - إذا أهدم السفل أو احتاج إلى ترميم ، فعلى صاحبه بناؤه أو ترميمه ، فإن امتنع ، وعمره صاحب العلو بإذنه أو بإذن المحكمة ، فله الرجوع عليه بما أنفق على المارة بالقدر المعروف . وإن عمره بلا إذن ، فلمسأله الرجوع إلا بالأقل من قيمتي البناء وقت المارة أو وقت الرجوع . ٢ - ولصاحب العلو أن يمنع في الحالتين صاحب السفل من الانتفاع به حتى يوفيه حقه ، وله أن يؤجره بإذن المحكمة ويستخلص حقه من أجرته .

( وفي التفتين العراقي أحكام تفصيلية في السفل والعلو مستمدة من أحكام الفقه الإسلامي )

قانون الملكية المقاربية اللبناني لا مقابل .

وقد قدمنا أن في نظام السفلى والعلو ، يملك السفلى صاحبه مفرزاً ويدخل في ذلك الأرض المقام عليها البناء كله ، ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك ، ويدخل في ذلك أيضاً الأسمنت والجدران الرئيسية والسقف ، فلا شيء من ذلك يعتبر شائعاً شيوعاً إجبارياً بينه وبين صاحب العلو كما يكون الأمر في نظام الطبقات المفترزة والشروع الإجبارى الذى سيأتى بيانه . ويملك العلو صاحبه مفرزاً أيضاً على النحو الذى يملك به السفلى صاحبه فيما قدمناه ، فيدخل في ذلك الجدران الرئيسية والسقف والأرضية . وكل ما يصل العلو بالسفل هو أن للعلو حق القرار على السفلى ، وحق القرار هذا هو الذى تستمد منه التزامات صاحب السفلى نحو صاحب العلو .

وأول التزام يستمد من حق القرار هذا هو أن يقوم صاحب السفلى « بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو » (م ١/٨٥٩ مدنى) . وترتيباً على ذلك يكون على مالك السفلى « إجراء ما يلزم لصيانة السقف والأخشاب الحاملة له ، إذ أنها تعتبر ملكاً له » (م ٥٧/٣٦ مدنى سابق) ، وذلك منعا لسقوط السقف فيسقط معه العلو . ولا يقتصر الأمر على صيانة السقف وترميمه ، بل يجب على صاحب السفلى أيضاً صيانة جدران السفلى وترميمها عند الاقتضاء ، وبالجملة صيانة جميع أجزاء السفلى المملوكة له ملكية مفرزة وترميمها ، وذلك لمصلحة العلو واحتفاظاً له بحق القرار على السفلى<sup>(١)</sup> . ولكنه لا يلتزم إلا بترميم سفله ، فلا يلتزم بإجراء ترميمات في العلو نفسه لمنع سقوطه<sup>(٢)</sup> .

فإذا قصر صاحب السفلى في القيام بالتزامه بحيث يترتب على تقصيره تهديد سلامة العلو ، جاز لصاحب العلو أن يلجأ إلى القضاء ليلزم صاحب السفلى أن يقوم بالأعمال الضرورية في سفله لمنع العلو من السقوط . ويجوز الالتجاء إلى قاضى الأمور المستعجلة في ذلك ، إذا كان إجراء الترميمات أمراً عاجلاً . ويجوز في جميع الأحوال أن يستأذن صاحب العلو القضاء في أن يقوم هو بالترميمات الضرورية في السفلى ، على أن يرجع بما أنفقه في ذلك

(١) وإذا تعدد ملاك السفلى : كانوا مسئولين بالتضام عن هذا الإلتزام ( استئناف مخطط ٩

نوفبر سنة ١٩٢٢ م ٤٦ ص ٢٤ . وتكلم المحكمة عن التضامن لا التضام ) .

(٢) مصر الكلية الوطنية ٢٦ ، أيار سنة ١٩٣١ المحللة ١٣ رقم ١٤٢ ص ٣١٥ .

على صاحب السفلى<sup>(١)</sup> . ويجوز لصاحب العلو ، لاسترداد ما أنفقته من مصروفات وقياساً على ما سيجيء في المادة ٢/٨٦٠ مدني ، أن يجبس السفلى في يده إذا كان قد تسلمه لترميمه ، وأن يمنع صاحب السفلى من السكنى والانتفاع حتى يؤدي ما في ذمته . ويجوز لصاحب العلو أيضاً أن يحصل على إذن في إيجار السفلى أو سكناه ، استيفاء لحقه . وليس في هذا كله إلا تطبيق للقواعد العامة .

ويجوز لصاحب العلو : بدلاً مما تقدم ، أن يطلب من القاضي أن يأمر ببيع السفلى لمن يشتريه ويرممه ، فيمنع بذلك سقوط العلو . والقاضي يجب صاحب العلو إلى ما يطلب من ذلك ، إذا وجد مبرراً لإجابة الطلب . وتنص الفقرة الثانية من المادة ٨٥٩ مدني في صدرها صراحة على ذلك ، إذ تقول : « فإذا امتنع ( صاحب السفلى ) عن القيام بهذه الترميمات ، جاز للقاضي أن يأمر ببيع السفلى » .

ويلاحظ أن التزام صاحب السفلى بترميم سفاه منعا لسقوط العلو التزام عيني ، فيستطيع التخلص منه إذا هو تخلى عن ملكية السفلى<sup>(٢)</sup> .

## ٦١٨ - الالتزام الثاني - إعادة بناء السفلى إذا تهدم - نص قانوني:

تنص المادة ٨٦٠ مدني على ما يأتي :

١ - إذا تهدم البناء ، وجب على صاحب السفلى أن يعيد بناء سفله . فإذا امتنع ، جاز للقاضي أن يأمر ببيع السفلى ، إلا إذا طلب صاحب العلو أن يعيد هو بناء السفلى على نفقة صاحبه .

٢ - وفي الحالة الأخيرة ، يجوز لصاحب العلو أن يمنع صاحب السفلى من السكنى والانتفاع حتى يؤدي ما في ذمته . ويجوز له أيضاً أن يحصل على إذن في إيجار السفلى أو سكناه ، استيفاء لحقه<sup>(٣)</sup> .

(١) استئناف مصر ٦ مارس سنة ١٩١٩ المجموعة الرسمية ٢١ رقم ٨ ص ١٥ - محمد حل عرفة فقرة ٣٦٠ ص ٤٨٢ - ص ٤٨٤ .

(٢) ونقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « أما صاحب السفلى فعليه أن يقوم بكل الأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو ، وهذا التزام إيجابي يستطيع التخلص منه بالتخلي عن ملكية السفلى كما هي القاعدة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٦٧) .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٢٩ مكررة ثانياً من المشروع التمهيدى -



ويجب التمييز هنا بين ما إذا كان انهدام البناء بخطأ صاحب العلو أو بغير خطأه فإن كان بخطأه . رجع صاحب السفل عليه بالتعويض الواجب ، ولم يكن ملزماً بإعادة بناء السفل . ولكنه إذا أعاد بناءه فعلاً ، رجع لصاحب العلو حقه في القرار على السفل بعد أن يكون قد دفع التعويض لصاحب السفل ، ومن ثم يجوز له أن يبني علوه من جديد مستقراً على السفل .

وإن كان انهدام البناء بغير خطأ صاحب العلو . سواء كان الانهدام بخطأ صاحب السفل أو بغير خطأه ، فإن على صاحب السفل أن يبدد بناء سفله ، لأن لصاحب العلو حق القرار عليه . فبعبء صاحب العلو بناء علوه مستقراً على السفل ، بعد أن أعاد صاحبه بناءه على ما قدمنا . ثم إذا كان هدم البناء بخطأ

= على وجه مطابق لما استقر عليه في التفتين المدني الجديد ، فيما عدا العبارة الأخيرة من الفقرة الثانية فقد كانت في المشروع التمهيدي على الوجه الآتي : « ويجوز له أيضاً أن يحصل على إذن في إيجار السفل وفي استيفاء حقه من الأجرة » . ووافقت لجنة المراجعة على النص ، تحت رقم ٩٣١ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٩٢٩ ، وذلك بعد أن استبدلت لجنة الشؤون التشريعية عبارة « أو سكنه استيفاء حقه » بعبارة « وفي استيفاء حقه من الأجرة » . ووافق على النص معدداً على هذا النحو مجلس الشيوخ تحت رقم ٨٦٠ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٦٥ - ص ١٦٦ ) .

ويقابل النص في التفتين المدني السابق المادة ٥٨/٣٧ ، وكانت تجوز على الوجه الآتي : « إذا سقط البناء ، يجب على مالك انطبقة السفل تجديد بناء طبقة ، والإجاز بيع ملكه بالحكمة . ( والنص في مجموعه يتفق مع نص التفتين المدني الجديد ) .

ويقابل النص في التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المدني السور م ٨١٥ ( مطابق ) .

التفتين المدني الليبي م ٨٦٤ ( مطابق ) .

التفتين المدني العراقي م ١٠٨٤ : إذا هدم صاحب السفل سفله تعديلاً يجب عليه تجديد بنائه ، ويجبر على ذلك .

م ١٠٨٥ : ١ - إذا انهدم السفل أو احتاج إلى ترميم ، فعل صاحبه بناؤه أو ترميمه . فإن امتنع ، وعمره صاحب العلو بإذنه أو بإذن المحكمة ، فله الرجوع عليه بما أنفقه على العمارة بالقدر المعروف . وإن عمره بلا إذن ، فليس له الرجوع إلا بالأقل من قبض البناء وقت العمارة أو وقت الرجوع . ٢ - ولصاحب العلو أن يمنع في الحالتين صاحب السفل من الانتفاع به حتى يوفيه حقه ، وله أن يؤجره بإذن المحكمة ويستخلص حقه من أجرته . ( والتفتين العراقي يردد أحكام الفقه الإسلامي ، ونصوصه في مجموعها تتفق مع نص من التفتين المصري ) .

قانون الملكية العقارية اللبناني لا مقابل .

صاحب السفلى ، وجب على هذا الأخير تعويض صاحب العلو عن الضرر  
الذى يصيبه من جراء هدم علوه ثم إعادة بنائه .

والمفروض طبعاً أن البناء يكون قد وقع بعاهه وسفله ، بأن يكون السفلى  
قد انهدم فترتب على انهدامه انهدام العلو . أما إذا انهدم العلو وحده ،  
فلا شأن لصاحب السفلى فى انهدام العلو ، ويرجع صاحب العلو على من يكون  
قد تسبب فى الانهدام .

وإذا كان السفل آيلاً للسقوط دون أن ينهدم ، فلصاحب العلو أن يستصدر  
من السلطة الإدارية المختصة أمراً بهدم السفلى ، ثم يطالب بإعادة بنائه على الوجه  
الذى قدمناه (١) .

وإذا امتنع صاحب السفلى عن إعادة بنائه فى الأحوال التى يجب عليه  
فها ذلك ، جاز لصاحب العلو إجباره على إعادة البناء ، ويكون ذلك بأن  
يختار صاحب العلو أحد أمرين . فإما أن يطلب من القاضى أن يأمر ببيع السفلى  
على صاحبه ، ويكون ثمنه من حق صاحب السفلى ، وعلى المشتري أن يعيد  
هو بناء السفلى فإنه لم يشتره وهو منهدم إلا على هذا الشرط (٢) . أو أن يطلب  
صاحب العلو من القاضى أن يأذن له فى أن يعيد هو بناء السفلى على نفقة  
صاحبه . فإذا أعاد بناءه ، رجع بما أنفق على صاحب السفلى ، ويكون له  
ضماناً لاستيفاء حقه أن يجبس السفلى فى يده ، بل يجوز له أيضاً أن يحصل على  
إذن القاضى فى إيجار السفلى أو سكنائه بأجر المثل استيفاء لحقه (٣) .

(١) محمد على عرفة فقرة ٣٦١ ص ٤٨٤ - إسماعيل غانم فقرة ١٦٣ ص ٢٧١ .

(٢) ولا يوجد ما يمنع من أن يكون المشتري هو صاحب العلو نفسه ، وعند ذلك يبنى  
السفل والعلو ويكون مالكا لها معاً . ولكنه فى هذه الحالة لا يجبر على البناء ، فله أن يبنى السفلى  
دون العلو ، وله ألا يبنى أياً منهما ، فهذا حقه .

(٣) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « بل إن المشروع  
سار شوطاً أبعد فى الأخذ بالشريعة الإسلامية فى هذه المسألة الهامة ، فالزم صاحب السفلى ، إذا  
انهدم سفله ، أن يعيد بناءه ، وإلا يبيع السفلى . ويجوز لصاحب العلو أن يعيد بناء السفلى على  
نفقة صاحبه ، وله أن يمنع صاحب السفلى من سكنائه والانتفاع به حتى يوفيه حقه ، وله أن  
يجزئه بإذن القاضى ويستخلص حقه من أجرته . . . م ٦٧ مرشد الحيران » (مجموعة  
الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٦٨) .

وقد قضى فى عهد التقنين المدنى السابق بأنه إذا امتنع مالك السفلى أن يهدم أن يعيد بناءه ،  
جاز للمحكمة بحسب الظروف إما أن تحكم ببيع ملكه (م ٢٧ مدنى قديم) ، أو أن تأذن لملك  
للعلو ببناء السفلى على نفقة مالك السفلى (م ١١٧ مدنى قديم) . وعلى حال لا يجوز للمحكم على  
مالك السفلى بدفع تعويض (استئناف وطنى ٦ مارس سنة ١٩١٩ المجموعة الرسمية ٢١ رقم ٨ -

## ٢٤ - التزامات صاحب العلو

- ٦١٩ - نص قانوني : تنص المادة ٨٦١ مدني على ما يأتي :
- « لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد في ارتفاع بنائه بحيث يضر بالسفل » (١).
- ويقابل هذا النص في التقنين المدني السابق المادة ٥٦/٣٥ (٢) .
- ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٨١٦ - وفي التقنين المدني الليبي م ٨٦٥ - وفي التقنين المدني العراقي م ١٠٨٦ - وفي قانون الملكية العقارية اللبناني لا مقابل (٣) .

( ص ١٥ ) . وقضى أيضاً بأن مالك العلو له الحق، في حالة سقوط بناء السفل وتجديده ، أن يطب إبقاء ارتفاع البناء الجديد كما كان قبل السقوط إذا كانت له مصلحة في ذلك ( استئناف وطني ٧ أبريل سنة ١٩١٤ الشرائع ١ رقم ٣٠٨ ص ١٦٠ ) . وقضى أيضاً بأنه إذا سقط العلو ، وكانت حوائط السفل بحالة يمكن معها تحمل إعادة بناء العلو ، إلا أن مصلحة التنظيم منعت صاحب العلو من إقامة علوه مراعاة لخط التنظيم ، ورفعت دعوى على صاحب السفل تطالبه بإزالة السفل ، ولكن المحكمة قضت لمصلحة صاحب السفل لأن سفله كان بحالة جيدة ، فليس لصاحب العلو أن يلزم صاحب السفل بهدم سفله وإعادة بنائه على خط التنظيم ليتمكن هو من إعادة بناء علوه ( استئناف وطني ٢٧ يناير سنة ١٩١٢ المجموعة الرسمية ١٣ رقم ٤٤ ص ٩١ ) . وقضى بأن قصد الشارع من تكليف صاحب السفل بتجديد بنائه هو جعل ذلك البناء صالحاً لحمل العلو بالحالة التي كان عليها قبل السقوط ، دون تغيير أو زيادة فيها . فلا يجوز لصاحب ركوب مكون من دور أن يطلب من صاحب السفل أن يجدد له بناء يه على تحمل ثلاث أو أربع طبقات ( استئناف مصر ٢٦ مايو سنة ١٩٣١ المحاماة ١٢ رقم ١٦٥ ص ٢١٢ ) . وقضت محكمة مصر مع ذلك بأنه لا يلزم صاحب السفل بإصلاح سفله ليتمكن صاحب العلو من البناء عليه أو ترميم مبانيه ، وإنما يجوز بيع السفل جبراً على صاحبه ( مصر ٢٦ مايو سنة ١٩٣١ المحاماة ١٣ رقم ١٤٢ ص ٣١٥ ) .

( ١ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٣٠ من المشروع التمهيدي على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٩٢٢ في المشروع النهائي . ثم وافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٩٢٠ ، فجلس للشيخ تحت رقم ٨٦١ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٦٧ - ص ١٦٨ ) .

( ٢ ) التقنين المدني السابق : ٥٦ / ٣٥ : لا يجوز لصاحب العلو من الأماكن أن يزيد

في ارتفاع بنائه بحيث يضر بالبناء الأسفل . ( والحكم واحد في التقنينين السابق والجديد ) .

( ٣ ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٨١٦ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٨٦٥ ( مطابق ) .

٦٢٠ - عزم الارتفاع بالبناء أو زيادة العبء بحيث يضر بالفل :  
والالتزام الأساسى الذى يقع على عاتق صاحب العلو هو أنه ، لما كان له حق  
القرار على السفلى ، لا يجوز أن يزيد فى عبء هذا الحق .

ويترتب على ذلك ، أولاً : أنه لا يجوز لصاحب العلو أن يبني طابقاً  
فوق علوه إذا نجم عن ذلك ضرر لصاحب السفلى . ولما كان العلو مملوكاً ملكية  
مفرزة لصاحبه كما قدمنا ، فيملك هذا الخيطان الرئيسية والسقف والسطح  
وغير ذلك من أجزاء العلو ، فإنه يحق له أن يبني فوق سطحه طابقاً جديداً  
بالعلو الذى يختاره مع مراعاة أمرين : ( ١ ) أن يكون العبء من بناء الطابق  
الجديد لا يضر بالسفلى وأن تتحمله أساسات البناء كما سبق القول : ( ٢ ) ألا يكون  
فى بنائه للطابق الجديد مخالفة للوائح البناء ونظمه .

ويترتب على ذلك ، ثانياً ، أنه لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد فى ارتفاع  
علوه - دون أن يبني طابقاً جديداً - إذا كانت الزيادة فى الارتفاع تضر  
بالسفلى . فإن لم تكن تضر به ، وتتحملها أساسات البناء ، وتتفق مع لوائح  
البناء ونظمه ، جاز له ذلك .

وليس له بوجه عام أن يأتى بأى عمل يكون من شأنه أن يزيد فى عبء  
العلو ( م ٦٨ من مرشد الحيران ) .

ويجب ، فوق ذلك ، على صاحب العلو صيانة أرضية علوه من بلاط  
وألواح ، حتى لا يتأثر سقف السفلى من الإهمال فى هذه الصيانة . وكانت المادة  
٥٧/٣٦ من التقنين المدنى السابق ، كما رأينا (١) ، تنص صراحة على ذلك إذ  
تقول : « ... وعلى مالك الطبقة العليا صيانة أرضية طبقته من بلاط وألواح ،  
وعليه أيضاً إجراء ما يلزم لصيانة السلم من ابتداء الموضع الذى لا ينتفع به

١ - التقنين المدنى للمراقى م ١٠٨٦ : ١ - لا يجوز لذى العلو أن يبني بناء جديداً ، ولا أن يزيد  
فى ارتفاعه ، بغير إذن صاحب السفلى ، إلا إذا كان ذلك لا يضر بالسفلى فله أن يقوم به بغير  
إذن . ٢ - ولا يجوز لذى السفلى أن يحدث فيه ما يضر بالعلو ، وإذا أهدم السفلى وأعاد  
صاحبه ، جاز له أن يزيد فى ارتفاعه بما لا يضر صاحب العلو ، مع مراعاة القواعد الخاصة  
بالبناء . ( وهذه الأحكام تتفق فى - معها مع أحكام التقنين المصرى ) .

قانون الملكية العقارية اللبنانى لا مقابل .

( ١ ) انظر آنفاً فقرة ٦١٣ .

صاحب الطبقة السفلى . أما صيانة قاعدة أرضية العلو ، وهي سقف السفلى : فعلى صاحب المنزل ، وتنص على ذلك صراحة نفس المادة ٥٧/٣٦ ، كما رأينا (١) . إذ تقول : « على مالك الطبقة السفلى إجراء ما يلزم لصيانة السقف والأخشاب الحاملة له . إذ أنها تعتبر ملكا له » (٢) .

## المبحث الثاني

### الطبقات المفروزة والشيوع الإجباري

٦٢١ - مسأله : في التصوير الجديد لملكية الطبقات ، وهو التصوير الذي نقله التقنين المدني عن القانون الفرنسي الصادر في ٢٨ يونيو سنة ١٩٣٨ ، قدمنا (٣) أن البناء يتكون من أجزاء مفروزة هي الطبقات والشقق لكل طبقة أو شقة مالك مستقل بها . ومن أجزاء شائعة شيوعا إجباريا وهي كل أجزاء البناء الأخرى المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع .  
فنبحث : ( أولا ) الأجزاء المفروزة والأجزاء الشائعة . ( ثانيا ) إدارة الأجزاء الشائعة عن طريق اتحاد ملاك الطبقات .

### المطلب الأول

#### الأجزاء المفروزة والأجزاء الشائعة

٦٢٢ - نص قانوني : تنص المادة ٨٥٦ مدني على ما يأتي :  
١ - إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة ، فإنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع . وبوجه خاص الأسامات والحدران الرئيسية والمداخل والأفنية والمسطح والمصاعد والمدرجات والدهاليز وقواعد الأرضيات وكل أنواع

( ١ ) انظر آفا فقرة ٦١٣ .

( ٢ ) انظر آفا فقرة ٦١٧ .

( ٣ ) انظر آفا فقرة ٦١٤ .

الأنابيب إلا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة ، كل هذا ما لم يوجد في مندات الملك ما يخالفه .

٢ - وهذه الأجزاء المشتركة من الدار لا تقبل القسمة ، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار ، وليس للمالك أن يتصرف في نصيبه هذا مستقلا عن الجزء الذي يملكه .

٣ - والحواجز الفاصلة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين « (١) » .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني السابق ، إذ كان هذا التقنين لا يعرف إلا نظام السفلى والعلو .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني للسوري م ٨١١ - وفي التقنين المدني الليبي م ٨٦٠ - وفي التقنين المدني العراقي لا مقابل - وفي قانون الملكية العقارية اللبناني لا مقابل (٢) .

ويتبين من النص سالف الذكر أن في الدار المملوكة الطبقات أو الشقق لملاك مختلفين أجزاء مفرزة كل جزء منها يملكه أحد هؤلاء الملاك مستقلا ، وأجزاء شائعة شيوعا دائما بين هؤلاء الملاك جميعا .

٦٢٣ - الأجزاء المفرزة : والأجزاء المفرزة في البناء متعدد الطبقات هي عادة الطبقات والشقق التي ينقسم إليها البناء ، فكل طبقة أو شقة في البناء تكون مملوكة ملكية مستقلة لأحد الأشخاص . وتشمل الطبقة أو الشقة كل

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٢٧ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، مع ورود لفظ « السلم » ضمن الأجزاء المشتركة في المشروع التمهيدى . ووافقت لجنة المراجعة على النص تحت رقم ٩٢٧ في المشروع النهائي ، وحذف لفظ « السلم » دون سبب ظاهر . ووافق مجلس النواب على النص تحت رقم ٩٢٥ فجلس الشيوخ تحت رقم ٨٥٦ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٥٥ - ص ١٥٨ ) .

(٢) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٨١١ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٨٦٠ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل .

قانون الملكية العقارية اللبناني لا مقابل .

ها محتوية مما هو معد للاستعمال الخاص بالمالك ، فتشمل ما يوجد داخل الطبقة أو الشقة من حوائج فاصلة بين الحجرات . وما يوجد فيها من أنابيب الماء والغاز وأسلاك الكهرباء والأدوات الصلبة وغيرها من الأدوات المثبتة ، وكذلك الباب الخارجى والأبواب الأخرى والنوافذ والتسرفات . أما الجدران الرئيسية والأرضية والسقف . فهذه كلها من الأجزاء الشائعة كما سنرى ، ولكن البلاط والأخشاب التى تكسو الأرضية والسقف والجدران هى ملك خالص لمالك الطبقة أو الشقة .

ولمالك الطبقة أو الشقة ما للملاك من حقوق . فله أن يستعمل طبقته أو شقته ، فيسكنها بنفسه أو يسكنها أحدا من ذويه . وله أن يستغلها ، فيؤجرها لغيره . وله أن يتصرف فيها بالبيع والهبة والرهن وغير ذلك من أنواع التصرفات . وله أن يشارك فيها غيره على الشيوع فتكون مملوكة على الشيوع لشخصين أو أكثر ، وذلك ما لم يتفق الملاك على منع التجزئة ، فيكون لكل طبقة أو شقة مالك واحد منعا من تكاثر الملاك وانخفاض قيمة الدار تبعا لذلك .

ويجب على المالك ألا يغلو في استعمال حق ملكه فيضر بجيرانه — وهم هنا من ألصق الجيران إذ هم الساكنون معه في نفس الدار — ضرراً غير مألوف . وعلى ذلك لا يجوز له أن يقوم بأى عمل في الطبقة أو الشقة يكون من شأنه أن يوهن البناء أو يضعف من متانته . وعليه أن يقوم بصيانة ما يكسو أرضية طبقته أو شقته وسقفها من بلاط وأخشاب ، حتى لا تتأثر قواعد الأرضيات والسقوف وهى ملك شائع من التقصير والإهمال في الصيانة .

٦٢٤ — الأجزاء الشائعة : وتعتبر أجزاء شائعة ، طبقاً لنص المادة ١/٨٥٦ مدنى . « أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع » . فيدخل إذن ضمن الأجزاء الشائعة ما ذكرته المادة ١/٨٥٦ مدنى ، لاعلى سبيل الحصر ، من أرض أقيم عليها البناء ، ومن أساسات وجدران رئيسية ومداخل وأفنية وأسطح ومصاعد وممرات ودهاليز . وقواعد الأرضيات والأسقف ، وأنابيب المياه والغاز وأسلاك الكهرباء إلا ما كان من ذلك داخل الطبقة أو

الشقة كما رأينا (١). وقد أغفل نص المادة ١/٨٥٦ مدني ذكر السلم بين الأجزاء الشائعة ، مع أنه كان وارداً في المشروع التمهيدى للنص (٢). والظاهر أن هذا الإغفال جاء سهواً لا قصداً ، فبدخل السلم أيضاً بين الأجزاء الشائعة إذ هو من أهم هذه الأجزاء ، وقد قدمنا أن تعداد انص الأجزاء الشائعة لم يجرى على سبيل الحصر (٣). وبدخل أيضاً ضمن الأجزاء الشائعة ، غير السلم مما هو ليس مذكوراً في النص ، غرفة البواب ومحل سكنه . والحديقة أو الحدائق المشتركة ، وأعلى المداخن . وبالجملية كل ما كان معداً للاستعمال المشترك بين الجميع .

على أن الأصل أن تحدد سندات الملك الأجزاء الشائعة والأجزاء المفروزة في البناء ، وتشتمل على تقدير لقيمة الأجزاء المفروزة للاستعانة بها عند توزيع النفقات والتكاليف على الملاك المتعديدين . وعند تحديد حصة كل مالك في الأجزاء الشائعة . فيجوز أن يذكر الملاك في سندات الملك أجزاء أخرى غير التي ذكرها القانون على أنها أجزاء شائعة ، كما يجوز أن يستبدلوا من الشيوخ ما ذكر القانون أنه شائع . فالعبرة أولاً بسندات الملك ، ويجيء بعد ذلك ما نص عليه القانون .

وقد أضافت الفقرة ٣ من المادة ٨٥٦ مدني ، كما رأينا (٤) . أن « الحواجز الفاصلة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين » ، فهي إذن لا تكون شائعة بين الجميع . ويقاس على ذلك ما كان خاصاً ببعض الشقق دون بعض ، كباب أو دهليز خاص بشقتين دون غيرها من الشقق .

## ٦٢٥ - مفروض الملاك في الأجزاء الشائعة - نص قانوني : والأجزاء

المشتركة التي تقدم بيانها تعتبر مملوكة ملكية شائعة لجميع ملاك الطبقات والشقق . والشيوخ هنا إجباري دائم لا يقبل القسمة ، وحصة كل مالك في هذه الأجزاء تكون بنسبة قيمة الجزء المفروز الذي له في الدار . وليس له أن يتصرف في هذه

(١) انظر اتفاقية ٦٢٣ .

(٢) انظر اتفاقية ٦٢٢ ص ١٠١٨ خامس .

(٣) قارن محمد على عرفة فقرة ٣٥٥ ص ٤٢٥ .

(٤) انظر اتفاقية ٦٢٢ .



لحصة تصرفاً مستقلاً عن التصرف في الجزء المفروز الذي يملكه ، إذ أن الحصة في الأجزاء الشائعة تابعة تبعية مطلقاً للجزء المفروز الذي يملكه المالك . وقد أعدت إعداداً كاملاً للخدمة لهذا الجزء . وفي هذا تقول الفقرة الثانية من المادة ٨٥٦ مدني ، كما رأينا (١) . « وهذه الأجزاء المشتركة من الدار لا تقبل القسمة ، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار . وليس لمالك أن يتصرف في نصيبه هذا مستقلاً عن الجزء الذي يملكه » .

والعبارة في تقدير قيمة الجزء المفروز الذي يملكه المالك - وهذه القيمة تحدد حصته في الأجزاء الشائعة كما رأينا وكذلك نصيبه في التكاليف المشتركة كما سنرى (٢) - بوقت إنشاء الدار ، وتذكر عادة هذه القيمة في سند التملك ومن ثم لا تتغير القيمة بما يمضي من الزمن من وقت إنشاء الدار . وما يستتبع ذلك من استهلاك البناء . ولا تتغير بالتغيرات الخارجية كإنشاء شارع أمام جانب من جوانب الدار أو إلغاء حديقة كانت أمام جانب آخر ، أو بالتغيرات الداخلية كتحصين المالك لشقته أو لطبقة من الداخل . بل تبقى القيمة ثابتة كما كانت وقت إنشاء الدار كما قدمنا (٣) .

أما فيما يتعلق باستعمال كل مالك للأجزاء الشائعة في سبيل الانتفاع بالجزء المفروز الذي يملكه ، فننص المادة ٨٥٧ مدني على ما يأتي :

« ١ - كل مالك . في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه في الدار . حر في أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له . على ألا يحول دون استعمال باقي الشركاء لحقوقهم » .

« ٢ - ولا يجوز إحداث أي تعديل في الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى عند تجديد البناء ، إلا إذا كان التعديل الذي يقوم به أحد

(١) انظر آنفاً فقرة ٦٢٢ .

(٢) انظر مايل فقرة ٦٢٦ .

(٣) انظر في الخلاف في هذه المسألة إسماعيل غانم فقرة ١٥٣ - وانظر في الاعتداد بالتغيرات الخارجية دون الداخلية السيد علي المغازي فقرة ١٨ ص ٣٤ وفقرة ٣٢ ص ٦٤ - ص ٦٥ - عبد المصم البدراري، فقرة ١٧٧ ص ٢١٤ وفقرة ١٨١ ص ٢١٧ - وانظر في الاعتداد بالتغيرات الخارجية والداخلية مدناً محمد علي عرفة فقرة ٣٥٧ ص ٤٧٩ - ص ٤٨٠ - وانظر في عدم الاعتداد بأية تغييرات خارجية كانت أو داخلية إسماعيل غانم فقرة ١٥٣ ص ٣٥٦ - ص ٣٥٧ .

لملاك على نفقته الخاصة من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء ، دون أن يغير من تخصيصها ، أو يباحق الضرر بالملاك الآخرين (١) .

ويتبين من هذا النص أن كل مالك من ملاك الطبقات والشقق له أن يستعمل الأجزاء الشائعة فيما خصصت له ، وعلى الوجه الذى لا يضر بالدار ، ولا يحول دون استعمال باقى الملاك لهذه الأجزاء الشائعة نفسها . فله أن يدخل من الباب العام للبناء فى أى وقت ، وأن يستعمل السلم أو المصعد للوصول إلى طبقته أو شقته ، وأن يوصل أنابيبه ومواسيره الداخلية بالأنابيب والمواسير المشتركة للدار فى الماء والغاز والكهرباء ، وأن يحفر داخل الجدار الرئيسية دواليب ومداخن لاستعماله الخاص ، وأن يضع فى هذه الجدران أنابيبه ومواسيره الخاصة . ويجوز لمالك الطبقة السفلى من الدار أن يفتح بابا فى الجدار الرئيسى أو أن يحول نافذة إلى باب ، على شرط ألا يخل ذلك بمتانة البناء ولا بمظهره الخارجى (٢) . ولكن لا يجوز لمالك الطبقة السفلى أن يحفر مراديب تحت الأرض أو آبارا ، ولا يجوز لمالك الطابق الأعلى أن يبني طابقا جديداً فوق طابقه فإن جدران طابقه الرئيسية وستفه معتبرة ضمن الأجزاء الشائعة كما قلنا ، وهذه بخلاف صاحب العلو فقد رأينا يستطيع أن يبني فوق علوه بناء جديدا إذا كان ذلك لا يضر بالسفل (٣) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ١٢٢٨ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٩٢٨ فى المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٩٢٦ ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٨٥٧ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٥٨ - ص ١٦٠ ) .

ولا مقابل للنص فى التقنين المدنى السابق .

ويقابل فى التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٨١٢ ( مطابق ) .

تقنين المدنى الليبى م ٨٦١ ( مطابق ) .

تقنين المدنى العراقى لا مقابل .

قانون الملكية العقارية اللبنانى لا مقابل .

(٢) نقض فرنسى ٢٢ فبراير سنة ١٩٣٩ جازيت دى بباله ١٩٣٩ - ١ - ٦٠١ .

(٣) انظر آنفا فقرة ٦٢٠ .

ولا يجوز للمالك الطبقة أو الشقة إدخال أى تعديل فى الأجزاء الشائعة لندار بغير موافقة سائر الملاك<sup>(١)</sup>. وإنما يجوز له ، بغير موافقة الملاك ، إدخال تعديلات يكون من شأنها تسير استعمال الجزء الشائع دون تغيير فى تخصصه ودون إلحاق ضرر بالملاك الآخرين ، كأن يوسع السلم أو يحول المصعد إلى مكان أليق ، بشرط أن يكون ذلك على نفقته الخاصة<sup>(٢)</sup>.

٦٢٦ - **تكاليف الأجزاء الشائعة - نص قانونى** : تنص المادة ٨٥٨ على ما يأتى :

١٥ - على كل مالك أن يشترك فى تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة

( ١ ) ولكن إذا تكوّن اتحاد الملاك الطبقات والشقق - كما سيجره - فإنه يجوز لهذا الاتحاد ، بالأغلبية العادية ، أن يقرر إدخال أى تعديل فى الأجزاء الشائعة . وكذلك يجوز ، دون تكوين اتحاد للملاك ، وطبقاً للقواعد المقررة فى إدارة الشيوخ العادى ، للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع الأجزاء الشائعة أن يقرروا إدخال تعديلات تخرج من حدود الإدارة المعتادة ، وللأقلية حق التظلم أمام المحكمة ( م ٨٢٩ مدنى ) - انظر فى هذا المعنى إسماعيل غانم فقرة ١٥٤ ص ٣٥٩ هامش ١ - وقارن السيد على المنازى فقرة ٧١ ص ١٢٢ .

( ٢ ) انظر المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيدى ومجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٥٩ - ص ١٦٠ .

ويذهب بعض الفقهاء إلى أن تصوير ملكية الطبقات على أنها ملكية أجزاء من زرة تتبعها ملكية أجزاء شائعة تصوير ناقص ، إذ أن هذا من شأنه أن يعدم اتصال أجزاء البناء المفردة بعضها ببعض ككل لا يتجزأ فى بناء واحد . والأولى أن يقال إن ملك الطبقات يملك البناء كله شامئاً ، على أن يكون لكل منهم منفرداً حق استعمال الطبقة أو الشقة التى تخصه ، ثم يستعمل مع غيره من الملاك سائر الأجزاء الشائعة ( Hébraud ص ٢٥ وما بعدها - Chevallier ص ٧٩ - Azoulay رسالة من باريس سنة ١٩٥٦ - Mazeaud ٢ فقرة ١٣٢٦ ص ١٠٨٣ ) . وهذا التصوير يؤدي إلى القول بأن الطبقات أو الشقق تكون شائعة بين الملاك ، وإنما تنقسم بينهم قسمة أقرب إلى أن تكون قسمة مهايأة مكانية ، لكل منهم الطبقة أو الشقة التى تخصه ، ولكن المهايأة الكمانية هنا تكون مهايأة دائمة .

على أن هذا التصوير لم يرد فى القضاء الفرنسى ، وتتمسك بحكمة التقص الذى نسيه بالتصوير المألوف من أن لكل مالك طبقة أو شقة يملكها وحده ملكية من زرة مستقلة ، ويشارك بعد ذلك بحصته الشائعة فى الأجزاء المشتركة ( نفض فرنسى ٢١ نوفمبر سنة ١٩٥٥ جازيت دى باليه ١٩٥٦ - ١ - ٥٢ - وانظر أيضاً كاربوتيه ص ٢٠٠ - سارنى ورينو فقرة ٢٤٠ ص ٢٤٩ - ص ٢٥٠ ) - وانظر فى تطور الفقه الفرنسى فى طبيعة ملكية الطبقات مارتى ورينو فقرة ٢٤٠ . وانظر فى جواز إجبار المالكين فى الشيوخ لبناء على أن يقسموه فيما بينهم طبقات مارتى ورينو فقرة ٢٤١ .

وصيانتها وإدارتها وتجديدها . ويكون نصيبه في هذه التكاليف بنسبة قيمة الجزء الذى له في الدار ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك » .  
 « ٢ - ولا يجوز للمالك أن يتخلى عن نصيبه في الأجزاء المشتركة للتخلص من الاشتراك في التكاليف المتقدمة الذكر » (١) .

ويؤخذ من هذا النص أن تكاليف حفظ الأجزاء الشائعة وصيانتها وإدارتها وتجديدها عند الاقتضاء يساهم فيها جميع الملاك ، لأهم جميعا ينتفعون بالأجزاء الشائعة ، أو هي في القليل معدة لانتفاعهم بها . ويدخل في ذلك تكاليف ترميم الأجزاء الشائعة إذا احتاجت إلى ترميم ، وإصلاح المصعد ، ومصروفات الصيانة العادية من كذس ورش ، ونفقات تجديد ما يجب تجديده من هذه الأجزاء الشائعة كتجديد الباب العام للدار أو الآلة الرافعة للمياه ونحو ذلك . وتدخل أيضا تكاليف المياه والكهرباء ، ومصروفات صيانة المصعد والسلام ، وأجور

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٢٩ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد ، فيما عدا أن العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المشروع التمهيدى كانت تجرى كما يأتي : « هذا إذا لم تتعرض سندات الملك لشيء من ذلك ، أو إذا تناقضت هذه السندات بعضها مع البعض الآخره . ووافقت لجنة المراجعة على النص تحت رقم ٩٢٩ في المشروع للنهائى ، بعد استبدال العبارة الآتية « ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك » بالعبارة الأخيرة من الفقرة الأولى . ووافق لمس النواب على النص تحت رقم ٩٢٧ ، فجلس الشيخ تحت رقم ٨٥٨ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٦١ - ص ١٦٣ ) .

ولا مقابل للنص في التقنين المدنى السابق .

ويقابل للنص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السور م ٨١٣ ( مطابق ) .

التقنين المدنى الليبى م ٨٦٢ ( مطابق ) .

للتقنين المدنى العراقى لا مقابل .

قانون الملكية العقارية البنائى م ٧٢ : إذا كانت طوابق بيت تخص مالكين مختلفين ، فإن الصلحاحات والتجديدات في البناء تكون خاضعة للأحكام التالية ، ما لم يكن هناك شروط مخالفة المذكورة في سندات الملكية : كلفة الجدران الضخمة والسقوف هي على عاتق جميع أصحاب العقار ، كل واحد بنسبة الطابق الذى يملكه . على صاحب كل طابق كلفة أرض الطابق التى يبنى عليها . على صاحب الطابق الأول كلفة الدرج المؤدى إلى ذلك الطابق ، وعلى صاحب الطابق الثانى كلفة لدرج الذى يؤدى إليه ابتداء من الطابق لأول وهلم جرا . ( والتقنين البنائى استقى هذا النص من المادة ٦٦٤ مدنى فرنسى ) .

الأشخاص الموكلين بتعهد هذه الأجزاء الشائعة وبخاصة أجرة البواب ، والعموائد التي تجيها البلدية ، والضرائب المفروضة ، وأقساط التأمين على الأجزاء الشائعة . ومساهمة كل مالك في هذه التكاليف تكون بنسبة قيمة طبقته أو شقته ، كما هي مقدرة وقت إنشاء الدار كما سبق القول (١) .

وإذا كان المالك ملزما بالمساهمة في هذه التكاليف التزاما عينيا ، إلا أنه مع ذلك لا يستطيع التخلص من هذا الالتزام عن طريق التخلي عن ملكية حصته في الأجزاء الشائعة ، بل هو لا يستطيع التخلص إلا إذا تخلى عن ملكية طبقته أو شقته نفسها بما يتبعها من حصة في الأجزاء الشائعة . وانسب في ذلك أنه إذا اقتصر على التخلي عن ملكية الحصة الشائعة ؛ فإنه في الغالب من الأحوال سيستمر مستعملا للأجزاء الشائعة كما أن الأمر قبل التخلي ، فهو لا بد منتفع بالبواب للدخول ، والسلم للصعود ، وبالجلدران الرئيسية والأسقف والأرضيات وما إلى ذلك . وحتى لو استطاع أن يمتنع عن الانتفاع ببعض الأجزاء الشائعة كالمصعد والحديقة ، فإنه بصعب عمليا مع ذلك حساب نصيبه ، فينجم عن التخلي منازعات لا تنتهى .

كذلك يستوى في المساهمة في هذه التكاليف أن ينتفع المالك فعلا بالأجزاء الشائعة أو لا ينتفع ، فهي معدة لانتفاعه في جميع الأحوال . ويستوى أن يكون انتفاعه بها بالمقدار الذي يساهم به في التكاليف ، فصاحب الطبقة العليا إذا كانت قيمتها قليلة ينتفع بالمصعد أو السلم أكثر مما ينتفع به صاحب الطبقة الأدنى ذات القيمة الكبيرة ، ومع ذلك يساهم بنسبة أقل (٢) .

### ٦٢٧ - إدارة الأجزاء الشائعة : ولما كانت الأجزاء المشتركة شائعة

بين جميع ملاك الطبقات والشقق كما قدمنا ، فإن إدارتها تتبع فيها القواعد التي تقدم ذكرها في إدارة المال الشائع .

فقد يتفق الملاك على وكيل عنهم لإدارتها ، وغالبا يكون الوكيل هو بواب العمارة . وقد يقوم أحد الملاك بالإدارة فعلا ، فتثبت له الوكالة الضمنية إذا سكت بقية الملاك مرتضين إدارته .

(١) انظر آنفا فقرة ٦٢٥ .

(٢) انظر المذكورة الإيضاحية لمشروع التمهيد في مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٦٢ .

وإذا لم يكن هناك وكيل : فالإدارة العادية تكفي فيها أغلبية الملاك على أساس قيمة الطبقات والشقق التي يملكونها . ولهذا الأغلبية أن تعين مديراً ، وأن تضع نظاماً لإدارة الأجزاء الشائعة والانتفاع بها ( م ٨٢٨ مدني ) . أما الإدارة غير العادية ، فلا بد فيها من أغلبية خاصة هي أغلبية ثلاثة أرباع الأنصبة ، وللأقلية أن تتظلم من قرارات هذه الأغلبية إلى القضاء ( م ٨٢٩ مدني ) . وقد سبق تفصيل ذلك عند الكلام في إدارة المال الشائع .

ولكن الشروع هنا شروع دائم إجباري ، ولا يجوز فيه طلب القسمة كما سبق القول ، في حين أن الشروع العادي شروع مؤقت يجوز فيه طلب القسمة فتضع القسمة حداً لمناعب الإدارة المشتركة . لذلك كفل القانون للملاك الطبقات والشقق ، وهم لا يستطيعون طلب قسمة الأجزاء الشائعة ، أن يكوّنوا اتحاداً منهم لإدارتها ، وهذا ما تنتقل الآن إليه .

## المطلب الثاني

إدارة الأجزاء الشائعة عن طريق تكوين اتحاد

**٦٢٨ - نص قانوني :** تنص المادة ٨٦٢ مدني على ما يأتي :

« ١ - حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات وشقق ، جاز للملاك أن يكوّنوا اتحاداً فيما بينهم » .

« ٢ ويجوز أن يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء العقارات أو مشتراها لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائها » (١) .

ولا مقابل للنص في التقنين المدني السابق .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري .

(١) تاريخ النص : و د هذا النص في المادة ١٢٣١ من المشروع التمهدي على وجه مطابق

لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا بعض خلاف لفظي طفيف ، ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٩٣٣ في المشروع الثاني ، بعد تعديلات نفضية طفيفة . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٩٣١ ، فجلد الشيوخ تحت رقم ٨٦٢ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٦٩ - ١٧٠ ) .

م ٨١٧ - وفي التقنين المدني الليبي م ٨٦٦ . وفي التقنين المدني العراقي لا مقابل -  
وفي قانون الملكية العقارية اللبناني لا مقابل (١) .

ويتبين من هذا النص أن ملاك طبقات البناء وشققها يجوز لهم أن يكونوا  
فيما بينهم اتحادا لإدارة الأجزاء الشائعة في البناء ، وذلك إذا رغبوا في الانتفاع  
بما يكون للاتحاد في إدارة الأجزاء الشائعة من سلطات أوسع وتيسيرات أكثر  
عما يكون عليه الأمر لو أنهم اقتصروا على تطبيق القواعد التي سبق تقريرها  
في إدارة المال الشائع .

ويجب ، لتكوين هذا الاتحاد ، إجماع الملاك على تكوينه (٢) ، إذ أن  
سلطانه أوسع من سلطات المدير العادي للمال الشائع كما سبق القول . ويكون  
جميع الملاك أعضاء في الاتحاد ، ماداموا قد أجمعوا على إنشائه .

وليس من الضروري أن يتكون هذا الاتحاد بعد إنشاء البناء ، بل يجوز أن  
يكون الغرض من تكوين الاتحاد هو بالذات الحصول على بناء متعدد الطبقات  
والشقق ، يبنيه الاتحاد أو يشتره ، ثم يوزع طبقاته وشققه على الأعضاء .  
وفي هذا تشجيع كبير على الإكثار من ملكية الطبقات ، أشد ما تكون الحاجة  
إليها في وقت اشتدت فيه أزمة المساكن عقب الحربين العالميتين الأولى والثانية ،  
وعلى أثر تزايد السكان تزايداً مضطرباً سريعاً .

( ١ ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٨١٧ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٨٦٦ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل .

قانون الملكية العقارية اللبناني لا مقابل .

( ٢ ) فاتحاد الملاك في القانون المصري جواز لا إجباري ، بل يجب في تكوينه إجماع  
ملاك الطبقات والشقق . أما في القانون الفرنسي الصادر في ٢٨ يونيو سنة ١٩٣٨ ، فاجتماع ملاك  
ملاك الطبقات والشقق في اتحاد (syndicat) إجباري ، ويتم بحكم القانون . ذلك أن إدارة  
المال الشائع في القانون الفرنسي ، في الشروع العادي ، لا بد فيه من الإجماع ، وهذا النظام يتعذر  
تطبيقه في الأجزاء الشائعة للبناء الواحد . ومن ثم جعل القانون الفرنسي اجتماع الملاك في اتحاد أمراً  
إجبارياً في حين أن القانون المصري قد نظم الشروع العادي تطبيقاً يكفل للأغلبية حق الإدارة ، فلم تكن  
هناك ضرورة ملحة - كما وجدت في القانون الفرنسي - إلى جعل اتحاد الملاك إجبارياً ( انظر  
إسماعيل غانم فقرة ١٥٤ ص ٣٥٨ هامش ٣ - وقارن محمد علي عرفة فقرة ٣٠٣ ص ٤١١ ) .

ونتكلم أولاً في اتحاد الملاك ، ثم في مأمور اتحاد الملاك .

### § ١ - اتحاد الملاك

٦٢٩ - اتحاد الملاك يعتبر جمعية لها شخصية معنوية : الواضح أن

اتحاد الملاك هو جمعية من جميع ملاك الطبقات والشقق في البناء الواحد ، وقد تكونت لغرض غير الحصول على ربح مادي ، وهذا الغرض هو إدارة الأجزاء الشائعة في البناء لمصلحة جميع الأعضاء (١) .

ويتمتع اتحاد الملاك بالشخصية المعنوية ، شأنه في ذلك شأن أية جمعية ، يدل على ذلك بوجه خاص أنه يتعامل في الحياة المدنية باعتباره شخصاً ، فكل قرض يمنحه لأحد الملاك الشركاء لتمكينه من القيام بالتزامه يكون مضموناً بحق امتياز لمصلحة الاتحاد ( باعتباره شخصاً معنوياً ) على الجزء المفرز الذي يملكه الشريك وعلى حصته الشائعة في الأجزاء المشتركة من العقار ( م ٨٦٩ مدني ) . ويدل على ذلك أيضاً أن الاتحاد يقاضي ويقاضى ، ويمثل المأمور الاتحاد أمام القضاء حتى في مخاصمته الملاك الشركاء إذا اقتضى الأمر ( م ٨٦٦ / ٢ مدني ) .

فالاتحاد الملاك إذن شخصية معنوية مستقلة عن شخصية ملاك الطبقات والشقق ، وتبعاً لذلك تكون له ذمة مالية مستقلة .

ولكن لاتحاد الملاك تنظيم خاص به يختلف عن تنظيم الجمعيات بوجه عام ، فلا يشترط أن يكون للاتحاد نظام مكتوب كما يشترط ذلك في الجمعية ، ولا أن يكون للاتحاد مجلس إدارة ويكفي أن يكون له مأمور كما سنرى ، وتتخذ قرارات الاتحاد بأغلبية الملاك جميعاً من حضر ومن لم يحضر وفي الجمعية بأغلبية الأعضاء الحاضرين . وإذا تألف اتحاد لتشييد أو لشراء بناء ذي طبقات وشقق متعددة وتوزيعها على أعضائه ، فإن هذا الاتحاد يتخذ في أول الأمر صورة الجمعية ، وهو في الغالب يتخذ صورة الجمعية التعاونية حتى يستفيد من المزايا التي تمنحها الدولة لهذا النوع من الجمعيات (٢) .

(١) انظر المادة الأولى من قانون الجمعيات والمؤسسات الخاصة ( قانون رقم ٢٨٤ لسنة ١٩٥٦ ) وانظر إسماعيل غام فقرة ١٥٥

(٢) إسماعيل غام فقرة ١٥٥ ص ٣٦٠ هامش ٣ - جابر جاد عبد الرحمن في اقتداء أدبيات -



وإذا كان لاتحاد الملاك شخصية معنوية وذمة مالية ، فإنه مع ذلك لا يعتبر مالكا للبناء ، بل ملاك البناء بأكمله هم أصحاب الطبقات والشقق ، يملكون بعض البناء مفرزاً وبعضه شائعاً على التتصيل الذي قدمناه (١) . والاتحاد له ماله الخاص ، ويتكون في الغالب من الاشتراكات التي قد يلزم الأعضاء بدفعها ، ومن المال الذي يجمعه من الأعضاء للإتفاق منه على إدارة الأجزاء الشائعة ، ومن القروض التي قد يحصل عليها لإقراض الأعضاء .

٦٣٠ - وضع نظام لإدارة الأجزاء الشائعة - نص قانوني : تنص المادة ٨٦٣ مدني على ما يأتي :

« للاتحاد أن يضع ، بموافقة جميع الأعضاء ، نظاماً لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته (٢) » .

ويؤخذ من هذا النص أن الاتحاد بالخيار ، إما أن يضع لائحة تنظيمية يسير عليها في تمكين الأعضاء من الانتفاع بالأجزاء الشائعة من البناء وفي حسن إدارة هذه الأجزاء الشائعة ، أو ألا يضع لائحة ما ويكتفي باتخاذ القرارات الفردية اللازمة لإدارة الأجزاء الشائعة .

= التعاون جزء أول في البيان التعاوني سنة ١٩٥٦ فقرة ١٠ ص ١٢٢ - ص ١٤٣ - حلمي مراد في التعاون من الناحيتين المذهبية والتشريعية سنة ١٩٦١ فقرة ٥٨ ص ١٠١ - ص ١١٢ .

(١) انظر آتفا فقرة ٦٢٣ - فقرة ٦٢٤ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٣٢ من المشروع التمهيدي على الوجه الآتي :

« يجه زلتقابة أن تضع لائحة تكفل حسن الانتفاع بالعقار المشترك وتقرر قواعد لإدارته المشتركة ، بشرط أن يوافق جميع الأعضاء على هذه اللائحة . ٢ - ولا تكون اللائحة ملزمة لختلف خاص لأحد أعضاء التتقابة إلا بعد تسجيلها » . وقد وافقت لجنة المراجعة على النص تحت رقم ٩٣٤ في المشروع النهائي ، بعد حذف الفقرة الثانية وإدخال تعديلات لفظية في الفقرة الأولى ، فأصبح النص بذلك مطابقاً لما استقر عليه في التتقين المدني الجديد . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٩٣٢ ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٨٦٣ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٧١ - ص ١٧٢ ) .

ولا مقابل للنص في التتقين المدني السابق .

ويقابل في التتقينات المدنية العربية الأخرى :

التتقين المدني السوري م ٨١٨ (مطابق) .

التتقين المدني الليبي م ٨٦٧ (مطابق) .

التتقين المدني العراقي لا مقابل .

قانون الملكية العقارية اللبناني لا مقابل .

وهو إذا وضع لائحة ، فإنه يتقيد بها ولا يستطيع أن ينحرف عنها . لذلك أوجب المشرع أن تكون هذه اللائحة « بموافقة جميع الأعضاء » ، فلا يجوز تعديلها إذن إلا بموافقة جميع الأعضاء أيضاً . وهذا يكفل استقرار العمل في الاتحاد ، ويجعل سير الإدارة موطداً منتظماً على هدى من قواعد مقررة ونظام موضوع . ولو جعلت الأغلبية تكفي في هذه اللائحة ، لاختلطت القرارات التنظيمية بالقرارات الفردية . ولكفت الأغلبية في اتخاذ القرارات الفردية وفي تعديل اللائحة نفسها . ولترتب على ذلك أنه يمكن تعديل اللائحة بنفس الأغلبية التي يمكن بها اتخاذ القرارات الفردية ، فلا تصبح للائحة قيمة في استقرار الإدارة . إذ يكفي عند ذلك ، إذا بدأ للأغلبية اتخاذ قرار فردي مخالف للائحة التنظيمية . أن تبدأ هذه الأغلبية بتعديل اللائحة ، ثم تتخذ القرار الفردي الذي تريده بعد هذا التعديل .

وقد يعترض على ذلك بأنه في إدارة المال الشائع العادي ، تكفي الأغلبية لوضع نظام للإدارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع ( م ٢/٨٢٨ مدني ) ، فكيف يطلب الإجماع في وضع لائحة لإدارة الأجزاء الشائعة للبناء ذي الطبقات المتعددة (١) ؟ ولكن يلاحظ أن الاقتصار على مجرد الأغلبية في وضع لائحة لإدارة الشبوع العادي ، إنما روعي فيه أن المقصود بالإدارة هي الإدارة المعتادة دون الإدارة غير المعتادة . أما اللائحة التي توضع لإدارة الأجزاء الشائعة للبناء متعدد الطبقات ، فإنها تتناول الإدارة المعتادة والإدارة غير المعتادة على السواء . ولما كانت القرارات الفردية في إدارة الأجزاء الشائعة إدارة غير معتادة يكفي فيها مجرد الأغلبية كما سنرى ، فقد وجد المشرع من الأحوط أن يشترط الإجماع في اللائحة المستقرة الدائمة للإدارة المعتادة والإدارة غير المعتادة ، حتى لا يتيسر تعديل هذه اللائحة في أي وقت تريده الأغلبية كما سبق القول .

وإذا وضع الاتحاد لائحة تنظيمية لأعماله على الوجه الذي بيناه ، فإن هذه اللائحة تسرى على جميع ملاك الطبقات والشقق وهم أعضاء الاتحاد ، وتسرى بطبيعة الحال على ورثتهم من بعدهم . فإذا مات أحد الملاك ، حلت ورثته

( ١ ) انظر إسماعيل غانم فقرة ١٥٦ ص ٣٦٢ هامش ٢ .

محلّه وأصبحوا أعضاء في الاتحاد مكانه : وسرت عليهم اللائحة التنظيمية التي وافق عليها مورثهم . كذلك تسرى اللائحة التنظيمية على الخلف الخاص للمالك ، فإذا باع المالك طبقته أو شقته حل المشتري محلّه في عضوية الاتحاد وفي التقيد باللائحة التنظيمية . وقد كان هناك نص صريح في هذا المعنى في المشروع التمهيدي لنص المادة ٨٦٣ مدني (١) . ولكن لجنة المراجعة حذفته دون أن تبين سبب الحذف . والغالب أن يكون السبب هو عدم الحاجة إلى النص ، ففي القانون المصري تسرى عقود السلف في حق الخلف الخاص متى كانت الحقوق والالتزامات الناشئة من العقد تعتبر من مستلزمات الشيء الذي انتقل إلى الخلف الخاص ( م ١٤٦ مدني ) . على أن هناك نصا صريحا فيما يتعلق باللائحة التي توضع لإدارة الشبوع العادي يمكن أن يقاس عليه هنا ، فقد نصت المادة ٢/٨٢٨ مدني على أن النظام الذي يوضع « يسرى حتى على خلفاء الشركاء جميعا ، سواء أكان الخلف عاما أم كان خاصا » (٢) .

### ٦٣١ - الإدارة بانحاز قرارات فردية ووضع نظام عام للإدارة -

**نص قانوني :** تنص المادة ٨٦٤ مدني على ما يأتي :

« إذا لم يوجد نظام للإدارة ، أو إذ خلا النظام من النص على بعض الأمور ، تكون إدارة الأجزاء المشتركة من حق الاتحاد ، وتكون قراراته في ذلك ملزمة ، بشرط أن يدعى جميع ذوي الشأن بكتاب موصى عليه إلى الاجتماع ، وأن تصدر القرارات من أغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصبة » (٣) .

(١) انظر آفا نفس الفقرة ص ١٠٢٩ هامش ٢ .

(٢) ولكن يجب على كل حال ، لسريان اللائحة في حق الخلف الخاص ، أن يكون هذا عالما بها وقت انتقال ملكية الطبقة أو الشقة إليه من سلفه ( م ١٤٦ مدني ) . وانظر إسماعيل غانم فقرة ١٥٦ ( ويقول في خصوص تسجيل اللائحة : « ولا يشترط تسجيل اللائحة إذا كانت قاصرة على مجرد تنظيم الانتفاع والإدارة ، وعلى العكس يكون التسجيل واجبا إذا كانت لللائحة تسم نطاق الملكية ذاتها ، بأن حددت الأجزاء المشتركة والأجزاء المفردة تحديدا بخلاف عن التحديد الذي اتبعه المشرع في المادة ٨٥٦ » : انظر فقرة ١٥٦ ص ٣٦٣ ) .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٢٢٣٣ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق

لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، مع بعض خلافاً لفظية . ووافقت عليه لجنة المراجعة =

ويؤخذ من هذا النص أنه إذا لم يضع الاتحاد لائحة تنظيمية يسير عليها في إدارته للأجزاء الشائعة ، أو إذا خلت اللائحة التنظيمية المرصودة من نص في المسألة التي يبحث الاتحاد فيها ، فإن سبيل الاتحاد في القيام بمهمته من الإدارة هو اتخاذ قرارات فردية في كل مسألة من المسائل التي تعرض له على حدة .

ويستوى في ذلك أن تكون المسألة متعلقة بالإدارة المعتادة ، أو متعلقة بالإدارة غير المعتادة . ففي الحالتين يتخذ الاتحاد قرارات فردية بأغلبية عادية ، أي بأغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصبة . وتكون هذه القرارات الفردية مازمة لجميع الملاك ، من وافق منهم عليها ومن لم يوافق . وهذه هي المزية الكبرى من قيام الاتحاد ، فهو بأغلبية عادية يستطيع أن يدير الأجزاء الشائعة إدارة معتادة وهو ما تستطيعه أغلبية الملاك في الشروع العادي ، بل ويديرها إدارة غير معتادة وهو ما لا تستطيعه أغلبية الملاك في الشروع العادي .

ويشترط لصحة هذه القرارات الفردية أمران : (١) أن يدعى جميع ملاك الطبقات والشقق إلى الاجتماع الذي يعقده الاتحاد ، وذلك عن طريق كتاب موصى عليه يرسل من مأمور الاتحاد عادة أو ممن يقوم مقامه ، فلا يكفي الكتاب العادي ، ومن باب أولى لا تكفي الدعوة الشفوية . (٢) أن يصدر القرار بأغلبية جميع الملاك ( بحسب قيمة الأنصبة ) ، من حضر منهم ومن لم يحضر ، ولا تكفي أغلبية الحاضرين (١) .

— تحت رقم ٩٣٥ في المشروع النهائي ، بعد إدخال بعض تعديلات لفظية . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٩٣٣ ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٨٦٤ ( مجموعة الأعمال المحضيرية ٦ ص ١٧٢ - ص ١٧٤ ) .

ولا مقابل للنص في التقنين المدني السابق .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٨١٩ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٨٦٨ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل .

قانون الملكية العقارية اللبناني لا مقابل .

( ١ ) وليس من الضروري أن يكون هناك جدول أعمال للجلسة ، وإذا وجد جدول أعمال فليس من الضروري التقيد به . ومتى صدر قرار بالأغلبية المطلوبة ، فإنه لا يجوز لأحد الأعضء أن يظن في هذا القرار ، إلا إذا كان القرار قد خرج عن حدود اختصاص الاتحاد ، أو شابه تصرف في استعمال الحق ( إسماعيل غانم فقرة ١٥٧ ص ٣٦٤ ) .

## ٦٣٢ - التأمين على البناء وإجراء أعمال تترتب عليها زيادة قيمته -

نص قانوني : تنص المادة ٨٦٥ مدني على ما يأتي :

و للاتحاد ، بأغلبية الأصوات المنصوص عليها في المادة السابقة ، أن يفرض أي تأمين مشترك من الأخطار التي تهدد العقار أو الشركاء في جملتهم . وله أن يأذن في إجراء أية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه ، وذلك على نفقة من يطلب من الملاك ، وبما يضعه الاتحاد من شروط ، وما يفرضه من تعويضات والتزامات أخرى لمصلحة الشركاء، (١) وهنا ننتقل إلى مثلين من أعمال الإدارة ، أحدهما من أعمال الإدارة العادية وهو التأمين على البناء ، والآخر من أعمال الإدارة غير العادية وهو إجراء أعمال تترتب عليها زيادة قيمة البناء . والعمالان يدخلان في اختصاص الاتحاد على السواء ، يقرر في شأنهما ما يراه بالأغلبية العادية محسوبة على أساس قيمة الأنصبة : العادي من العملين وغير العادي .

فيستطيع الاتحاد أن يقرر تأمين البناء - الأجزاء المفترزة والأجزاء الشائعة - من خطر الحريق ومن أي خطر آخر . كذلك يستطيع أن يؤمن من خطر الحوادث التي تنجم عن المصعد ، سواء كان تأميناً من المسؤولية أو تأميناً من الأضرار . ويفرض في مبدل ذلك أن يتحمل الأعضاء أقساط التأمين ، كل بنسبة قيمة ما يملك . والاتحاد يعقد التأمين لمصلحة الأعضاء ، فكل عضو

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٣٤ من المشروع آميد على وجه مطابق

لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، مع بعض خلافاً لفظية . وقد وافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٩٣٦ في المشروع النهائي ، بعد إدخال بعض تعديلات لفظية . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٩٣٤ ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٨٦٥ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٧٤ - ص ١٧٦) .

ولا مقابل للنص في التقنين المدني السابق .

وبقابل النص في التقنينات المدنية النورية الأخر :

التقنين المدني السوري م ٨٢٠ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٨٦٩ (مطابق) .

التقنين المدني الهلالي لا مقابل .

قانون الملكية المقاربية اللبناني لا مقابل .

يكون مستفيداً من هذا التأمين بقدر حصته . وهو الذى يستحق مبلغ التأمين إذا تحقق الخطر المؤمن منه .

ويستطيع الاتحاد كذلك أن يقرر القيام بأعمال أو تعديلات فى البناء كله أو بعضه ، فى الطبقات المفروزة أو فى الأجزاء الشائعة مما يترتب عليه زيادة فى قيمة البناء كله أو بعضه . ويقرر ذلك بالأغلبية العادية محسوبة على أساس قيمة الأنصبة ، كما سبق القول . وإذا كان النص لم يذكر ذلك صراحة ، بل اقتصر على القول بأن الاتحاد يأذن لأحد الأعضاء فى القيام بهذه الأعمال على نفقته ، فإن هذا لا يعنى أن الاتحاد عاجز عن أن يقرر القيام بهذه الأعمال على نفقة جميع الأعضاء ، مادامت أعمالاً من شأنها أن تزيد فى قيمة البناء . فيستطيع مثلاً أن يقرر بناء طبقة جديدة إذا كانت الطبقات القائمة غير كافية لاستغلال الأرض الواسعة التى أقيم عليها البناء . ويقرر ، فى سبيل بناء طبقة جديدة ، أن يقترض وأن يرهن البناء ضماناً للقرض . وتعتبر الطبقة الجديدة ملكاً شائعاً لجميع ملاك الطبقات ، يديرها الاتحاد ويستغلها ، ويسدد من غلتها القرض ، ثم يقسم الغلة على الأعضاء كل بنسبة حصته فى الطبقة الجديدة<sup>(١)</sup> . وله كذلك أن يقرر ، فى مناسبة بناء طبقة جديدة ، أن يقيم مصعداً فى البناء ، على النحو الذى قدمناه فى إنشاء الطبقة الجديدة .

فإذا لم تتوافر الأغلبية اللازمة للقيام بهذه الأعمال الجديدة التى ترتب عليها زيادة قيمة البناء ، وأراد أحد الملاك أن يقوم بها هو على نفقته ، جاز للاتحاد بنفس الأغلبية أن يأذن لهذا المالك فى القيام بالعمل على نفقته الخاصة ، ويضع الاتحاد لذلك الشروط اللازمة للتثبيت من سلامة العمل ومن زيادته فى قيمة البناء . وقد يفرض تعويضات أو التزامات أخرى لمصلحة بقية الملاك فى ذمة المالك الذى ينفرد بالعمل ، إذا كان من شأن هذا العمل مثلاً أن يحرّمهم

(١) وقد يقرر الاتحاد أن يبيع هذه الطبقة الجديدة مفروزة للمالك الجديد ، وإذا كان ملكاً طبقات البناء . ويسمح عضواً فى الاتحاد . بل قد يقرر الاتحاد منذ البداية أن يهدى إلى شخص - أجنبى أو من بين الملاك أنفسهم - ببناء الطبقة الجديدة على أن يملكها هذا الشخص مفروزة ويصبح عضواً فى الاتحاد إن لم يكن عضواً فيه من قبل ، وذلك بشروط يتفق عليها مع الاتحاد وتكون فى مصلحة الملاك جميعاً .

بعض الوقت من الانتفاع ببعض الأجزاء الشائعة في البناء<sup>(١)</sup>

٦٣٣ - منح قروضه لأعضاء - نص قانوني : تنص المادة ٨٦٩ مدني على ما يأتي :

« ١ - كل قرض يمنحه الاتحاد أحد الشركاء . لتمكينه من القيام بالتزاماته ، يكون مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذي يملكه وعلى حصته الشائعة في الأجزاء المشتركة من العقار » .

« ٢ - ونحسب مرتبة هذا الامتياز من يوم قيده »<sup>(٢)</sup> .

والمفروض هنا أن الاتحاد منح قرضا لأحد الشركاء لتمكينه من القيام بالتزاماته . والمفروض كذلك أن هذا القرض قد منحه الاتحاد من ماله الخاص لهذا الشريك . فلا بد إذن من افتراض أن للاتحاد مالا خاصا ، وقد رأينا أنه يجوز أن يكون له هذا المال ، إما من اشتراكات مجتمعها من الأعضاء . أو من صفقة رابحة يحصل عليها في أثناء قيامه بمهمته ، أو من قروض يعقدها ، أو من كل هذا جميعا أو من غير هذا من السبل .

والإتحاد يقرض العضو بقرار يصدر بالأغلبية العادية محسوبة على أساس قيمة الأنصبة ، مادام المال الذي يقرضه للعضو هو ماله الخاص<sup>(٣)</sup> . وأهم

(١) انظر في هذا المعنى إسماعيل غانم فقرة ١٥٨ ص ٣٦٥ وهاشر ٢ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٣٨ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، مع بعض خلافاً لفظية . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٩٤٠ في المشروع النهائي ، بعد إدخال بعض تعديلات لفظية . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٩٢٨ ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٨٦٩ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٨٢ - ص ١٨٤) . ولا مقابل للنص في التقنين المدني السابق .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٨٢٤ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٨٧٣ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل .

قانون الملكية العقارية اللبناني لا مقابل .

(٣) قارن إسماعيل غانم فقرة ١٦١ - منصر ر مصدق منه - ر فقرة ١٠٤ ص ٣٦٢ -

سبب يدفع الاتحاد إلى إقراض العضو هو تمكين هذا العضو من القيام بالتزاماته ،  
 كأن يمكنه من المساهمة بحصته من التكاليف التي يلتزم بها الأعضاء ، أو كأن  
 يمكنه من المساهمة بنصيبه في أعمال يقوم بها الاتحاد وترتب عليها زيادة قيمة  
 البناء ، أو كأن يمكنه من المساهمة بنصيبه في تكاليف تجديد البناء بعد هلاكه  
 كله أو بعضه .

ففي جميع هذه الأحوال يكون الاتحاد قد أقرض العضو مالا لتمكينه من  
 القيام بالتزاماته . وقد أراد القانون تشجيع الاتحاد على إقراض العضو مالا  
 لهذا الغرض حتى ييسر للعضو القيام بالتزاماته : فكفل للاتحاد أن يسترد هذا  
 القرض من العضو بأن جعل القرض مضمونا بحق امتياز على الطبقة أو الشقة  
 التي يملكها العضو المقرض وعلى ما يتبع هذه الطبقة أو الشقة من حصة شائعة  
 للعضو في الأجزاء المشتركة للبناء . ولما كان حق الامتياز هذا هو حق امتياز  
 خاص على عقار ، فإنه يجب قيده ، وتحسب مرتبته من يوم هذا القيد .

أما إذا كان القرض ليس الغرض منه تمكين العضو من القيام بالتزاماته ،  
 فإن القانون لا يجعله مضمونا بحق امتياز : وذلك حتى يتردد الاتحاد طويلا  
 قبل أن يقدم على إقراض العضو مالا لسبب لا تمت إلى قيام العضو بالتزاماته .  
 وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « أما إذا أعطى القرض  
 لغرض آخر ، فلا يكون ممتازا » (١) .

وقد استقى المشرع المصرى المادة ٨٦٩ مدنى سايفة الذكر من المادة ١١  
 من القانون الفرنسى الصادر فى ٢٨ يونيو سنة ١٩٣٨ . ونص المادة ١١ من  
 القانون الفرنسى بقرر لصالح الاتحاد حق امتياز ضد العضو الذى لا ينى  
 بنصيب فى تكاليف الأجزاء المشتركة . فإذا دفع الاتحاد لحساب أحد الملاك  
 نصيبه فى هذه التكاليف ، فإن حق الاتحاد فى الرجوع على هذا العضو يكون  
 مضمونا بحق امتياز على طبقة هذا المالك أو شقته وعلى حصته فى الأجزاء  
 المشتركة . ومن ذلك نرى أن نص المادة ٨٦٩ مدنى مصرى أوسع مدى من  
 نص المادة ١١ من القانون الفرنسى (٢)

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٨٩ .

(٢) وعلى ذلك ينتقد بعض الفقهاء فى مصر نص المادة ١٦٩ مدنى مصرى فيما تضمنته من -



٦٣٤ - تجديـر البـناء بـعد هـلاكه - نص قانوني : تنص المادة ٨٦٨ مدني على ما يأتي :

١ - إذا هلك البناء بحريق أو بسبب آخر ، فعلى الشركاء أن يلتزموا من حيث تجديده ما يقرره الاتحاد بالأغلبية المنصوص عليها في المادة ٨٦٤ ، ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك .

٢ - فإذا قرر الاتحاد تجديد البناء ، خصص ما قد يستحق من تعويض بسبب هلاك العقار لأعمال التجديد ، دون إخلال بحقوق أصحاب الديون المقيدة (١) .

ويؤخذ من هذا النص أنه في حالة هلاك البناء هلاكاً كلياً أو جزئياً ، يكون للاتحاد رأي ملزم فيما يتعلق بإعادة بنائه . والبناء يهلك غالباً بسبب الحريق ، وقد يهلك بسبب آخر كغارة جوية أو زلزال أو اختلال في أساسه أو قصفه بالمدافع في أثناء الحرب أو نزع ملكيته للمنفعة العامة ، أو بغير ذلك من الأسباب .

فإذا هلك البناء ، قرر الاتحاد ، بأغلبية الأعضاء محسوبة على أساس قيمة الأنصبة أي بالأغلبية العادية ، ما إذا كان يجدد أو لا يجدد ، وذلك ما لم يوجد

= توسع ( السيد علي المغاز ) فقرة ٣٤ ص ٦٧ و فقرة ٦٨ ص ١١٩ - عبد المنعم البدر اوى فقرة ١٨٢ - إسماعيل غانم فقرة ١٦١ ص ٣٢٩ هامش ٢ ) .

( ١ ) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ١٢٣٧ من المشروع الهدي على وجه مطابق

لما استقر عليه في التفتين المدني الجديد ، فيما عدا بعض خلافاً لفظية . ووافقت لجنة المراجعة على النص تحت رقم ٩٣٩ في المشروع النهائي ، بعد إدخال بعض تعديلات لفظية . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٩٣٧ ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٨٦٨ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٨٠ - ص ١٨٢ ) .

ولا مقابل النص في التفتين المدني السابق .

ويقابل في التفتينات المدنية العربية الأخرى :

التفتين المدني السوري م ٨٢٣ ( مطابق ) .

التفتين المدني الليبي م ٨٧٣ ( مطابق ) .

التفتين المدني العراقي لا مقابل .

قانون الملكية العقارية اللبناني لا مقابل .

اتفاق سابق بين الأعضاء على التجديد أو عدم التجديد أو كانت هناك لائحة تنظيمية تقرر ما يتبع في هذه الحالة .

فإذا قرر الاتحاد عدم التجديد ، أخذ كل مالك حقه فيما عسى أن يكون قد ترتب على الهلاك من تعويض أو مبلغ تأمين أو مقابل لنزع الملكية أو مساعدة تقدمها الدولة في حالة الكوارث العامة ، وانحل الاتحاد تبعا لذلك إذ لم يعد هناك مسوغ لبقائه .

وإذا قرر الاتحاد تجديد البناء ، التزم الأعضاء بالتجديد . وقام الاتحاد بأعمال التجديد نيابة عن الأعضاء ، وخصص لذلك ما قد ترتب على الهلاك من تعويض أو مبلغ تأمين أو مقابل لنزع الملكية أو مساعدة تقدمها الدولة ، على أن يكمل الأعضاء من أموالهم الخاصة ما عسى أن ينقص ، كل بنسبة حصته . وإذا كانت هناك حقوق مقيدة على بعض الطبقات أو الشقق ، كرهن رسمي أو رهن حيازة أو حق اختصاص أو حق امتياز ، استوفى الدائنون أولا حقوقهم مما آل لأصحاب هذه الطبقات أو الشقق نتيجة لهلاك البناء ، وعلى هؤلاء إكمال نصيبهم في تكاليف تجديد البناء من أموالهم الخاصة . وإذا عجز أحد الملاك عن دفع نصيبه في تكاليف تجديد البناء ، لأن ما أصابه من المال الذي تبقى لا يفي بهذا النصيب أو لأنه قد استغرق في وفاء الديون أو لأي سبب آخر ولم يكن عنده مال خاص لمواجهة التزاماته ، نظر الاتحاد في الأمر . فمن الجائز أن يقرضه ما يستعين به على الوفاء بالالتزام ويكون للاتحاد حق امتياز يكفل ما أقرضه إياه على النحو الذي قدمناه (١) . ومن الجائز أن يقنعه ببيع حقه في البناء لشخص آخر من بين الملاك أنفسهم أو من غيرهم ويحل هذا الشخص الآخر محله في البناء الجديد . فإذا لم يوجد حل لهذا الأمر ، تخاف من عجز عن مواجهة تكاليف تجديد البناء بعد أخذ ما عسى أن يكون قد تبقى له من حق إذا رأى الاتحاد إعفائه من الالتزام بالمساهمة في تجديد البناء ، وجدد البناء لحساب من بقي من الملاك دونه (٢)

(١) انظر آتفا فقرة ٦٣٣

(٢) انظر محمد علي عرفة فقرة ٣٦٩ : ويذهب إلى جهة إجبار الشريك المتخلف قضاء على المساهمة في تجديد البناء أو بيع طبقته عليه ، كما هو الأمر في شأن صاحب السفل طبقا لما هو مقرر في المادة ٨٦٠ مدني .

وانظر في التفتيح على هذا الرأي إسماعيل غام فقرة ١٥٩ ص ٣٦٧ .

والبناء المحدد يكون ملك لأصحابه على النحو الذى كان عليه البناء القديم ، يملك كل منهم طبقته أو شفته مع حصته الشائعة فى الأجزاء المشتركة . وما لم يتفق الملاك على شيء آخر ، يبنى الاتحاد قائما لإدارة البناء الجديد ، طبقا للقواعد المقررة فى هذا الشأن .

هذا وقد يحتاج البناء إلى تجديد لا لأنه قد هلك ، بل لأنه قد بلى وأصبح فى حاجة إلى أن يحدد . وفى هذه الحالة يكون قرار الاتحاد بتجديد البناء من أعمال الإدارة غير المعتادة . ويصدر القرار بالأغلبية العادية ، وينفذ على الوجه الذى بسطناه فى حالة هلاك البناء .

## § ٢ - مأمور اتحاد الملاك

٦٣٥ - **نصوص قانونية** : تنص المادة ٨٦٦ مدنى على ما يأتى :

١ - يكون للاتحاد مأمور يتولى تنفيذ قراراته ، ويعين بالأغلبية المشار إليها فى المادة ٨٦٤ ، فإن لم تتحقق الأغلبية عين بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد إعلان الملاك الآخرين لسماع أقوالهم . وعلى المأمور إذا اقتضى الحال أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها ، وله أن يطالب كل ذى شأن بتنفيذ هذه الالتزامات . كل هذا ما لم يوجد فى نظام الاتحاد ما يخالفه .

٢ - ويمثل المأمور الاتحاد أمام القضاء ، حتى فى مناصمة الملاك إذ اقتضى الأمر .

وتنص المادة ٨٦٧ مدنى على ما يأتى :

١ - أجر المأمور يحدده القرار أو الأمر الصادر بتعيينه .  
٢ - ويجوز عزله بقرار تتوافر فيه الأغلبية المشار إليها فى المادة ٨٦٤ ، أو بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار بعد إعلان الشركاء لسماع أقوالهم فى هذا العزل (١) .

(١) تاريخ النصوص :

م ٨٦٦ : ورد هذا النص فى المادة ١٢٣٥ من المشروع النهيى على وجه مطابق لما استقر -

ولا مقابل هذه النصوص في التقنين المدني السابق .  
وتقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٨٢١ - ٨٢٢ - وفي التقنين المدني الليبي م ٨٧٠ - ٨٧١ - وفي التقنين المدني العراقي لا مقابل - وفي قانون الملكية العقارية اللبناني لا مقابل (١) .

**٦٣٦ - تعيين مأمور بفتح الملاك :** ولما كان اتحاد الملاك مكوناً من ملاك متعددين ، لذلك كان الاتحاد في حاجة إلى شخص واحد لتنفيذ قراراته ، وهذا الشخص يسمى مأمور اتحاد الملاك . وهو في الغالب شخص من بين الملاك أعضاء الاتحاد ، ولكن القانون لم يحتم ذلك فيصح أن يكون أجنبياً . ويعينه الاتحاد بالأغلبية العادية ، أي بأغلبية الأعضاء محسوبة على أساس قيمة الأنصبة . فإذا لم يظنر أحد بهذه الأغلبية ، جاز لأي عضو في الاتحاد أن يقدم عريضة إلى رئيس المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها البناء ، يطلب فيها تعيين مأمور للاتحاد ، ويعلن الملاك الآخرين للحضور أمام رئيس المحكمة المشار إليه ليأخذ رأيهم فرداً فرداً فيمن يرون اختياره . ويصدر رئيس المحكمة أمراً على

---

= عليه في التقنين المدني الجديد، فيما عدا بعض خلافاً لفظية . ووافقت لجنة المراجعة على النص تحت رقم ٩٣٧ في المشروع التمهيدي ، بعد إدخال بعض تعديلات لفظية . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٩٣٥ ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٨٦٦ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٧٦ - ص ١٧٨ .

م ٨٦٧ : ورد هذا النص في المادة ١٢٣٦ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استعمل عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا بعض خلافاً لفظية . ووافقت لجنة المراجعة على النص تحت رقم ٩٣٨ في المشروع التمهيدي ، بعد إدخال بعض تعديلات لفظية . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٩٣٦ ، بعد إدخال بعض تعديلات لفظية أخرى . ثم وافق عليه مجلس الشيوخ تحت رقم ٨٦٧ ، بعد الاستعاضة عن عبارة « بأمر من القاضي » في الفقرة الثانية بعبارة « بأمر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٧٨ - ص ١٨٠ ) .

( ١ ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٨٢١ - ٨٢٢ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٨٧٠ - ٨٧١ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل .

قانون الملكية العقارية اللبناني لا مقابل .

العريضة المشار إليها بتعيين الشخص الذى يكون مأمورا بالاتحاد ، ويقلب أن يكون هذا الشخص هو كما قدمنا من بين الملاك أنفسهم .

٦٣٧ - اختصاصات مأمور اتحاد : ومأمور الاتحاد ، كما هو واضح من نص المادة ٨٦٦ مدنى سالفه الذكر . هو الأداة التنفيذية للجمعية العامة للاتحاد . وهذه الصفة يتولى الاختصاصات الآتية :

١ - يقوم بتنفيذ قرارات الاتحاد ، ويكون مسئولاً عن هذا التنفيذ أمام الجمعية العامة للاتحاد .

٢ - يطالب كل مالك بتنفيذ التزاماته . سواء كانت هذه الالتزامات مصدرها القانون ، أو مصدرها اللائحة التنظيمية للاتحاد . أو مصدرها قرارات فردية اتخذها الاتحاد فى جمعياته العامة . ويؤدى حساباً عن ذلك للاتحاد .

٣ - يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها . والأصل أن أعمال الحفظ والصيانة والحراسة للأجزاء المشتركة للبناء ، وإدارة هذه الأجزاء المشتركة بوجه عام ، هى من صميم عمل الاتحاد يتولاها بقرارات يتخذها ، ويقوم المأمور بتنفيذ هذه القرارات كما سبق القول . ولكن هناك من هذه الأعمال ما يكون عاجلاً لا بد من القيام به فوراً ، فيجب على المأمور القيام به دون انتظار قرار من الاتحاد . ويعرض الأمر بعد ذلك على أقرب جلسة للجمعية العامة . وهناك أيضاً من هذه الأعمال ما هو محدود الأهمية لا يستدعى عقد جلسة لاتخاذ قرارات فى شأنه . فيقوم المأمور بهذه الأعمال على مسئوليته ، ويعرض الأمر بعد ذلك على الجمعية العامة للاتحاد فى أقرب جلسة يعقدها .

٤ - يمثل المأمور الاتحاد أمام القضاء . فيرفع الدعاوى باسم الاتحاد ، وترفع عليه باسم الاتحاد الدعاوى ، وهو فى كل ذلك يمثل الاتحاد بمحكم القانون . فهو ليس إذن فى حاجة إلى توكيل خاص ، وليس ضرورياً أن يذكر أسماء الملاك فى صحيفة الدعوى . ولما كان الاتحاد شخصاً معنوياً مستقلاً عن أشخاص أعضائه كما سبق القول . فقد يقاضى الاتحاد أحد الأعضاء مطالباً بإيدأ بتنفيذ التزاماته ، أو يقاضى أحد الأعضاء الاتحاد طاعناً فى قراراته . وفى جميع هذه الأحوال يمثل المأمور الاتحاد فى مقاضاته للأعضاء وفى مقاضاة الأعضاء له .

٦٣٨ - أمر المأمور وطريقة عزله : وقد تكفلت المادة ٨٦٧ مدني

سאלفة الذكر ببيان أمرين :

( الأمر الأول ) تحديد أجر للمأمور . ويقوم بتحديد هذا الأجر اتحاد الملاك نفسه إذا كان هو الذي اختار المأمور ، أو يقوم بتحديد رئيس المحكمة الابتدائية إذا كان هو الذي تولى تعيينه . وتمكن إعادة النظر في الأجر من الجهة التي حددته ، بالنقص أو بالزيادة ، بحسب الأحوال . ويدخل الأجر ضمن التكاليف التي تنفق على الأجزاء المشتركة للبناء ، فتضاف إليها ، وتقسيم بين الأعضاء كل بنسبة حصته كما سبق القول (١) . ويصح أن يتبرع المأمور بعمله فلا يطالب أجراً عليه ، وبخاصة إذا كان واحداً من الملاك . وله الرجوع في تبرعه وطلب تحديد أجر له ، إذا رأى أن الأعمال الموكولة إليه تستغرق من وقته ومن جهده ما يستحق عليه أجراً .

( الأمر الثاني ) عزل المأمور . وتقول الفقرة الثانية من المادة ٨٦٧ مدني ، كما رأينا (٢) ، إنه يجوز عزل المأمور « بقرار تتوافر فيه الأغلبية المشار إليها في المادة ٨٦٤ ، أو بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بعد إعلان الشركاء لسماع أقوالهم في هذا العزل » . والعزل يكون إما لإخلال المأمور بالتزاماته إخلالاً واضحاً ، أو لعدم صلاحيته لما وكل إليه من العمل ، أو لصبرورته عاجزاً عن القيام بها ، أو لغير ذلك من الأسباب الجدية . وكما يجوز عزل المأمور ، يجوز كذلك أن يتنحى هو نفسه عن القيام بالوكالة المعهودة إليه ، شأنه في ذلك شأن أي وكيل .

وليس من الضروري أن تكون الجهة التي قامت بتعيينه هي التي تقوم بعزله ، فقد يختاره الاتحاد ويعزله رئيس المحكمة ، أو بالعكس يعينه رئيس المحكمة ويعزله الاتحاد بالأغلبية المعتادة . وتقول المذكورة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ويجوز عزل السنديك ( المأمور ) بالأغلبية أو بأمر للقاضي ، أيا كانت طريقة تعيينه » (٣)

( ١ ) انظر أننا فقرة ٦٢٦ .

( ٢ ) انظر أننا فقرة ٦٣٥ .

( ٣ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٨٢ .

وإذا عزل المأمور أو تنحى ، يختار أو يعين مأمور غيره ، بالطريقة التي سنبين بيانها .

## الفرع الثالث ملكية الأسرة

٦٣٩ - الفرص من نظام ملكية الأسرة : استقى المشروع المصرى نظام ملكية الأسرة من التقنين المبنى السويسرى ومن المشروع الإيطالى الذى أصبح بعد ذلك التقنين المبنى الإيطالى ، ولكنه تأثر قبل كل شيء بالبيئة المصرية ذاتها . ذلك أن ملكية الأسرة فى مصر قائمة فعلا ، قبل أن توجد قانونا . وكثير من الأسر ، وبخاصة فى الريف ، تستبقى أموالها . لاسيما إذا أتى عن طريق الميراث ، شائعا بين أفراد الأسرة ، يديره عميد الأسرة ويقدم حسابا عن إدارته لشركائه فى الشبوع . والعرف هو وحده الذى كان يتحكم فى النظام الذى تخضع له ملكية الأسرة على هذا الوجه ، وقل أن يلجأ أحد من أفراد الأسرة إلى طلب القسمة والاستغلال بنصيبه فى المال مفرزاً . ولم تكن هذه التقاليد المستقرة فى الريف تخلو من العيوب . بل لم تكن تخلو فى بعض الأحيان من تحكم عميد الأسرة يدير أموالها على الوجه الذى يريده . ويقدم حسابا أو لا يقدم . فأراد المشرع تنظيم هذا الضرب من الشبوع الإجبارى القائم على الاتفاق الضمنى ، فهذب من القواعد التى تسرى عليه وبسط رقابة كافية على إدارة الأموال ، وأفسح مجال الخروج منه لمن أراد من الشركاء (١) .

وإذا كانت ملكية الأسرة ضربا من الشبوع الإجبارى ، فهى كما سنرى شبوع يفرضه الاتفاق لا القانون ، وهى كذلك شبوع موقت لا شبوع دائم .

(١) ونقول المذكورة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا الصدد : « تعرض المواد ... لملكية الأسرة ، وهى ملكية استحدثها المشروع عن آتقنين السويسرى والمشروع الإيطالى . على أن ملكية الأسرة فى مصر قائمة بالفعل ، فإن كثيراً من الأسرات يبق فى الشبوع بعد موت المورث ، ولا ينقص هذه الملكية إلا التنظيم . وهذا ما فعله المشروع ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٥٢ ) .

ونبحث في ملكية الأسرة أركانها ، ثم أحكامها .

## المبحث الأول

### أركان ملكية الأسرة

٦٤٠ - **نصوص قانونية** : تنص المادة ٨٥١ مدني على ما يأتي :  
 « لأعضاء الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة أن يتفقوا كتابة على إنشاء ملكية للأسرة ، وتتكون هذه الملكية إما من تركة وورثوها واتفقوا على جعلها كلها أو بعضها ملكا للأسرة ، وإما من أى مال آخر مملوك لهم اتفقوا على إدخاله في هذه الملكية . »

وتنص المادة ٨٥٢ مدني على ما يأتي :

١ - يجوز الاتفاق على إنشاء ملكية الأسرة لمدة لا تزيد على خمس عشرة سنة ، على أنه يجوز لكل شريك أن يطلب من المحكمة الإذن في إخراج نصيبه من هذه الملكية قبل انقضاء الأجل المتفق عليه إذا وجد مبرر قوي لذلك .  
 ٢ - وإذا لم يكن للملكية المذكورة أجل معين ، كان لكل شريك أن يخرج نصيبه منها بعد ستة أشهر من يوم أن يعلن إلى الشركاء رغبته في إخراج نصيبه ، (١) .

#### (١) تاريخ النصوص :

٨٥١ م : ورد هذا النص في المادة ١٢٤٢ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . ووافقت عليه لجنة المساجعة تحت رقم ٩٢٢ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٩٢٠ . وفي لجنة مجلس الشيوخ رأى رئيس اللجنة إطلاق الأحكام الخاصة بإنشاء ملكية الأسرة وعدم تقييد إنشائها بوحدة العمل أو المصلحة بين أعضاء الأسرة الواحدة ، وكذلك رأى عدم تحديد أعضاء الأسرة بدرجة معينة لأنه من الجائز أن الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة من أعضاء الأسرة الواحدة ليسوا من الأقربين . فأجيب بأن « المفروض ألا تنشأ الملكية المشتركة إلا بعد أن تجمع أفراد الأسرة الواحدة وحدة العمل أو المصلحة . وهذه الوحدة هي التي تحدد أعضاء الأسرة الواحدة ، وغالبا ما يكون هؤلاء من الورثة » . ووافقت اللجنة على النص تحت رقم ٨٥١ ، ثم وافق عليه مجلس الشيوخ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٤٣ - ص ١٤٤ ) .



وليس لهذه النصوص مقابل في التقنين المدني السابق ، الذي لم يكن يعرف ملكية الأسرة .

وتقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٨٠٦ - ٨٠٧ - وفي التقنين المدني الليبي م ٨٥٥ - ٨٥٦ - وفي التقنين المدني العراقي لا مقابل - وفي قانون الملكية العقارية اللبناني لا مقابل (١) .

**٦٤١ - أربعة أركان** : ويستخلص من النصوص سالفة الذكر أن ملكية الأسرة أركاناً أربعة هي : (١) اتفاق مكتوب . (٢) ما بين أعضاء أسرة واحدة . (٣) على أموال مملوكة لم فتكون ماكا للأسرة . (٤) ولمدة لا تزيد على خمس عشرة سنة .

**٦٤٢ - الركن الأول - اتفاق مكتوب** : يجب أن يتفق أعضاء الأسرة الواحدة فيما بينهم على إنشاء ملكية الأسرة اتفاقاً مكتوباً ، كما تصرح بذلك المادة ٨٥١ مدني فيما قدمنا (٢) . والكتابة هنا للانعقاد لا للإثبات ، فالاتفاق غير المكتوب يكون باطلاً ، ولو أقر به المتعاقدون أو وجهت فيه اليمين ؛ وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ويجب أن

---

م ٨٥٢ : ورد هذا النص في المادة ١٢٢٣ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا عبارة وردت في المشروع التمهيدى في آخر الفقرة الثانية وهي ما يأتي : « ما لم يقض العرف في الملكية الزراعية بغير ذلك » . ووافقت لجنة المراجعة على النص تحت رقم ٩٢٣ في المشروع النهائي . ووافق عليه لمس النواب تحت رقم ٩٢١ . ثم وافقت عليه لجنة مجلس الشيوخ تحت رقم ٨٥٢ ، وذلك بعد حذف العبارة التي كانت واردة في آخر الفقرة الثانية « لأن نظام ملكية الأسرة نظام جديد ولا عرف فيه » . ووافق عليه مجلس الشيوخ بالتعديل الذي قرره لجنته ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٤٥ - ص ١٤٦ ) .

(١) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٨٠٦ - ٨٠٧ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٨٥٥ - ٨٥٦ ( مطابق ) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل .

قانون الملكية العقارية اللبناني لا مقابل .

(٢) انظر أنفاً فقرة ٦٤٠ .

يكون الاتفاق كتابيا ، والكتابة هنا شرط للاعتماد لا مجرد الإثبات ، (١) .  
والسبب في ذلك أن ملكية الأسرة تدوم عادة مدة طويلة ، قد تصل إلى  
خمس عشرة عاما ، فوجب أن يكون الاتفاق عليها مكتوبا حتى يرجع إليه عند  
الحاجة طوال هذه المدة . ولكن من جهة أخرى لا يشترط أن تكون الكتابة  
رسمية ، فالكتابة العرفية تكفي .

والاتفاق هو تراض على إنشاء ملكية الأسرة ، ويشترط فيه بهذا الوصف  
توافر الأهلية في أعضاء الأسرة المتعاقدين . والأهلية هنا أعلى من أهلية الإدارة ،  
فالذي يضع ماله في ملكية الأسرة لا يقوم بمجرد إدارته إدارة معتادة ، إذ هو يقيد  
من حريته في التصرف فيه كما سنرى ، وفي الوقت ذاته يعطى لمن يدير هذه  
الملكية سلطات واسعة تجاوز في كثير من الأحيان حدود الإدارة المعتادة (٢) .  
ومن ثم يجب توافر أهلية التصرف ، ولا بد فيمن يدخل عضوا في ملكية  
الأسرة أن يكون كامل الأهلية أي بالغاً من الرشد غير محجور عليه . فإذا  
كان غير متوافر الأهلية ، وجبت مراعاة الأحكام التي قررها قانون الولاية  
على المال في شأن التصرف في أموال القاصر . وعلى ذلك إذا كان بين أعضاء  
الأسرة من هو قاصر أو محجور عليه ، وجب على الوصي أو القيم الحصول  
على إذن المحكمة لإدخال ماله ضمن ملكية الأسرة .

**٦٤٣ - الركن الثاني - أعضاء أسرة واحدة :** والأصل أن يكون  
لشركاء في ملكية الأسرة هم ورثة المتوفى ، إذ يكون مورثهم قد ترك لهم مستغلا  
زراعيا أو صناعيا أو تجاريا ، ويكون من المصلحة المحافظة على وحدة هذا  
المستغل بإبقائه في الشيوخ وترك أحد الورثة يديره مع إعطائه سلطات واسعة  
في الإدارة . والورثة يكونون من فوى القربى ، فيما عدا الزوج والزوجة

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٥٢ .

(٢) هذا إلى أنه لو أدخل عضو الأسرة مالا مفرزا مملوكا له في ملكية الأسرة فليس مستغلا  
بين أعضائها ، كان في هذا ضرب من التصرف في المال المفرز بجملة شأنها ( انظر في هذا المعنى إسمايل  
خانم فقرة ١٤٠ ص ٣٢٦ - وانظر في أنه تكفي أهلية الإدارة محمد كامل مرمى ٢ فقرة ١٥٦  
ص ٢٧٨ - محمد علي عرفة ٣٤٩ ص ٤٦٧ ) .

فليس من الضروري أن تقوم بينهما قرابة . فالقول بأن أعضاء الأسرة يجب أن يكونوا من ذوى القربى فيه شيء من التضيق ، وينبغي أن تنسج عضوية الأسرة لتشمل الزوج والزوجة . فليس من المتصور أن تقوم ملكية الأسرة ما بين أولاد الأعمام . ولا تقوم ما بين الزوج والروحة<sup>(١)</sup> . إذن ينبغي تجنب القول بأنه لتحديد من هم أعضاء الأسرة يجب الرجوع إلى المادة ٣٤ مدني وهي تنص على أن « ١ - تتكون أسرة الشخص من ذوى قريبه . ٢ - ويعتبر من ذوى القربى كل من يجمعهم أصل مشترك » . والأولى أن تؤخذ « الأسرة » بالمعنى المألوف في كلام الناس . فتدخل في أعضاء الأسرة الزوجة والزوج<sup>(٢)</sup> ، بل لا مانع من دخول الأصهار إذا كان هناك مقتضى لذلك<sup>(٣)</sup> . والضابط للأسرة هنا ليست هي القرابة ، بل هي « وحدة العمل والمصلحة » ، إذ تقول المادة ٨٥١ مدني في صدرها ، كما رأينا<sup>(٤)</sup> ، « لأعضاء الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصاحبة » . وفي هذا تقول المذكرة الإيضاحية : « فيجب أن يكون الشركاء اذن أعضاء أسرة واحدة ، ولا يشترط أن يكونوا إخوة ، وإنما يشترط أن تجمعهم وحدة مشتركة في العمل أو المصاحبة . كما إذا اتفق أعضاء الأسرة على استغلال مال الأسرة استغلالا معيناً يقتضي وحدة الإدارة ، وكما إذا كان مال الأسرة تركة يحسن بقاؤها كتلة متماسكة حتى يمكن استغلالها على خير الوجوه »<sup>(٥)</sup> .

( ١ ) انظر في معنى أن أعضاء الأسرة الواحدة يجب أن يكونوا من ذوى القربى ، فلا تعد ملكية الأسرة بين أحد الزوجين وأقارب الزوج الآخر : محمد كامل مرسى ٢ فقرة ١٥٦ ص ٢٧٨ - محمد علي عرفة فقرة ٣٤٩ ص ٤٦٦ - عبد المنعم البدر اوى فقرة ١٧٢ ص ٢٠٦ - حنن كيرة فقرة ١٦٧ ص ٥٧٦ .

( ٢ ) انظر في هذا المعنى إسماعيل غانم فقرة ١٤٠ ص ٢٢٣ - ص ٢٢٤ - منصور مصطلح منصور فقرة ٩٤ ص ٢٢٣ .

( ٣ ) انظر في هذا المعنى عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ١٧٤ - عبد المنعم فزج الصدة فقرة ١٧٧ - وسرى أن الأجنبي قد يدخل في ملكية الأسرة ، ولكن لا يكون ذلك ابتداء ، بل نتيجة لبيع أحد أعضاء الأسرة نصيبه لهذا الأجنبي أو لملك الأجنبي النصيب جبراً على عضو الأسرة ، ثم رضا الأجنبي وباقي الشركاء دخول الأجنبي شريكاً معهم ( م ١٥٣ / ٢ مدني ) - وانظر مايل فقرة ٦٤٧ .

( ٤ ) انظر آنفاً فقرة ٦٤٠ .

( ٥ ) مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٥٢ - ويندب الأستاذ إسماعيل غانم إلى أن -

ويستخلص من ذلك أنه يجب فهم « الأسرة » فهما مرنا ، بتكيف بحسب الظروف . فجميع الورثة ، ولو كان من بينهم الزوج أو الزوجة ، يعتبره نذ أعضاء أسرة واحدة . كذلك لو كان للزوج أو الزوجة أخ مثلا يشترك معه في مال شائع ، وأراد الأخ إدخال هذا المال الشائع في ملكية الأسرة ، فيجب النظر فيما إذا كانت وحدة العمل أو المصلحة تبرر دخول هذا المال في ملكية الأسرة .

ولكن يجب على كل حال التقيد بمعنى الأسرة ، ولو على النحو الواسع الذي قدمناه . فلا يكفي أن تقوم بين الشركاء في ملكية الأسرة صداقة وثيقة إذا لم يكونوا من أسرة واحدة ، ولو دعمت هذه الصداقة بدعائم قوية من وحدة العمل أو المصلحة .

٦٤٤ - الركن الثالث - أموال مملوكة لأعضاء الأسرة : وتقول العبارة الأخيرة من المادة ٨٥١ مدني : « وتتكون هذه الملكية ( ملكية الأسرة ) ، إما من تركة ورثوها وانفقوا على جعلها كلها أو بعضها ملكا للأسرة ، وإما من أى مال آخر مملوك لهم انفقوا على إدخاله في هذه الملكية » . وتتكون ملكية الأسرة عادة ، كما قدمنا ، من تركة يستبقها الورثة على الشروع لتدار إدارة مشتركة تتسع فيها سلطات المدير ، سعياً وراء حسن الاستغلال واحتفاظاً بوحدة التركة . فهي ، أكثر ما تكون ، مستغل زراعي أو صناعي أو تجاري كما سبق القول (١) . ولا يوجد ما يمنع من أن يضاف إلى التركة مال آخر شائع أو مال مفرز ، لإدخاله في ملكية الأسرة . بل لا يوجد ما يمنع من أن يتفق أعضاء

= المشرع ، إذ نص في المادة ٨٥١ على وحدة العمل أو المصلحة ، لم يكن يبين شرطاً يترتب على تخلفه بطلان الاتفاق على ملكية الأسرة ، بل كان يريد الإشارة في النص إلى العلة التي من أجلها يقدم أعضاء الأسرة على إبرام هذا الاتفاق » ( إسماعيل غانم فقرة ١٤٠ ص ٣٢٤ - ص ٣٢٥ ) . وانظر في هذا المعنى أيضاً منصور مصطلح منصور فقرة ٩٤ ص ٢٢٣ .

( ١ ) والمشرع يحرص عادة على استبقاء وحدة هذه المستغلات ، حتى أنه تنص في المادة ٩٠٦ مدني على أنه « إذا كان بين أموال التركة مستغل زراعي أو صناعي أو تجاري ، مما يعتبر وحدة اقتصادية قائمة بذاتها ، وجب تخصيصه برمته لمن يطلبه من الورثة إذا كان أقدم على الاضطلاع به ... » . وقد ترى الورثة استبقاء المستغل شائماً بينهم مع إدخاله في ملكية الأسرة ، على النحو الذي بسطناه فيما تقدم .

الأسرة الواحدة ابتداء على تقديم كل منهم مال مفرز يملكه ، لتكون من هذه الأموال المنرزة ملكية الأسرة الشائعة ، كما يفعل الشركاء عندما يؤسسون شركة ، غير أن الشركة تعتبر شخصا معنويا هو المالك لهذه الأموال ؛ أما ملكية الأسرة فتبقى مالا مملوكا على الشيوخ لأعضاء الأسرة لا مالا مملوكا لشخص معنوي . ويجوز أن تتجمع كل هذه العمليات ، فيبدأ أعضاء الأسرة بتركة شائعة فيما بينهم ، ثم يضيفون إليها ، بعد أن تكون ملكية الأسرة وتبدو بشائر نجاحها ، أموالا أخرى شائعة أو مفرزة مملوكة لأعضاء الأسرة ، إما مرة واحدة ، أو مرة بعد أخرى (١) .

والمهم أن يكون المال الذي يقدمه عضو الأسرة مملوكا له ملكية حالة ، فلا يجوز أن تكون ملكية الأسرة من أموال مستقبلية ، كأن تكون تركة مستقبلية ، على أن كل تعامل في تركة مستقبلية ولو بطريق تكوين ملكية الأسرة باطل (٢) .

ويصح أن يكون المال عقارا أو منقولا ، وإن كان الغالب أن يكون عقارا أو منقولا معنويا كالمنتجر والمصنع . وإذا كان عقارا وجب تسجيله طبقا للمادة ٩ من قانون الشهر العقاري ، حتى لو كان هذا العقار مملوكا على الشيوخ بين أعضاء الأسرة قبل الاتفاق على إنشاء ملكية الأسرة (٣) .

**٦٤٥ - الركن الرابع - مدة لا تزيد على خمس عشرة سنة : وملكية الأسرة لا بد أن تكون موقته ، ولا يجوز أن تزيد المدة فيها على خمس عشرة سنة . ويجب التمييز هنا بين فرضين : فإما أن تكون مدة قد حددت في الاتفاق ، أو لم تحدد مدة ما .**

(١) وتعدل المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وتكون ملكية الأسرة عادة من تركة يلقبها الـ رثة ، كلها أو بعضها ، في الشيع سعياء وراه حسن الاستغلال . ويجوز أيضا أن يتفق أعضاء الأسرة على تكوين ملكيتها من مال يقدمه كل منهم ولا يكون من تركة مشتركة ، وهذا أقرب إل الشركة ، ويكون المقصود من ذلك استغلال هذا المال استغلالا معينا يقتضى وحدة الإدارة » ( مجموعة الأعمال التمهيدية ٦ ص ١٥٢ - ص ١٥٣ ) .

(٢) محمد على عرفة فقرة ٣٤٩ ص ٤٦٦ .

(٣) محمود شوقي في النهر العقاري طما وملا سنة ١٩٥١ ص ٢٢٤ - محمد على عرفة فقرة ٣٤٩ ص ٤٦٧ - إسماعيل خانم فقرة ١٤٠ ص ٢٢٥ - منصور مصطفي منصور فقرة ٩٤ ص ٢٢٤ .

فإذا حددت مدة في الاتفاق ، وجب ألا تزيد هذه المدة على خمس عشرة سنة كما قدمنا . ويصح أن تكون المدة أقل من خمس عشرة سنة . عشر سنين أو أقل أو أكثر ، والمهم ألا تزيد على خمس عشرة سنة<sup>(١)</sup> . فإذا حددت مدة لا تزيد على خمس عشرة سنة ، تقيد بها الشركاء في ملكية الأسرة ، وأصبح لزاما أن يستبقوا أموالهم داخلة في هذه الملكية طوال المدة المحددة . ومن هنا نرى أن ملكية الأسرة أطول بقاء وأكثر استقرارا من الشروع العادي ، وهذه هي ميزتها . ففي الشروع العادي لا يمكن الاتفاق على البقاء في الشروع مدة تزيد على خمس سنوات ، وهنا قد تطول المدة إلى خمس عشرة سنة . ويجوز ، بعد انقضاء المدة المحددة ابتداء ، أن تجدد المدة مرة ثانية فثالثة وهكذا . ولكن التجديد لا يكون إلا بعد انقضاء المدة السارية ، وإلا حسبت المدة الجديدة من وقت التجديد لا من وقت انقضاء المدة السارية ، وذلك على النحو الذي قدمناه في الشروع العادي<sup>(٢)</sup> . فإذا لم تجدد المدة بعد انقضائها ، ولم يطلب أحد القسمة ، بقي أعضاء الأسرة في الشروع ، ولكن الشروع هنا يكون شروعا عاديا لا شروع ملكية الأسرة<sup>(٣)</sup> . ولكن مادام شروع ملكية الأسرة قائما ، لا يجوز في الأصل لأحد من الشركاء أن يخرج نصيبه من هذه الملكية . ومع ذلك يجوز ، على سبيل الاستثناء ، للشريك أن يطلب من المحكمة الإذن في إخراج نصيبه من هذه الملكية قبل انقضاء الأجل المتفق عليه ، إذا وجد مبرر قوي لذلك « ( م ١/٨٥٢ مدني ) »<sup>(٤)</sup> . فقد يجد أحد الشركاء نفسه ، قبل انقضاء المدة المحددة ، في حاجة ملحة للمال الذي وضعه في ملكية الأسرة ، أو يكون قد انتقل من الجهة التي كان يقيم فيها بجوار ملكية الأسرة فلا يعود مستطعا أن يتابع سير العمل والإدارة في هذه الملكية ، أو تكون العلاقة بينه

( ١ ) « وإذا اتفق أعضاء الأسرة على مدة تزيد على خمس عشرة سنة ، أنقصت إلى هذا الحد » ( المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٥٣ ) .

( ٢ ) انظر آنفا فقرة ٥٣٧ - وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى : « ولكن لا يوجد ما يمنع من تجديد المدة بعد انقضائها » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٥٣ ) .

( ٣ ) إسماعيل غانم فقرة ١٤١ ص ٣٢٧ .

( ٤ ) انظر آنفا فقرة ٦٤٠ .

وبين أعضاء الأسرة الآخرين قدساعات إلى الحد لا يرجح معه العودة إلى التفاهم (١).

وإذا لم تحدد ملكية الأسرة مدة في الاتفاق . وكان لكل شريك أن يخرج نصيبه منها بعد ستة أشهر من يوم أن يعلن إلى الشركاء رغبته في إخراج نصيبه ، ( م ٢/٨٥٢ مدني ) (٢) . فالإتفاق غير محدد المدة على ملكية الأسرة يكون إذن عرضة لأن يخرج أي شريك منه بعد ستة أشهر من إعلان يوجهه إلى سائر الشركاء . ولا يشترط شكل خاص في الإعلان ، فقد يكون إنذارا على يد محضر ، وقد يكون كتابا مسجلا أو غير مسجل ، وقد يكون شفويا ولكن يقع عبء إثباته على الشريك الخارج (٣) . وفي ملكية الأسرة الزراعية ، فراعى المواعيد التي يحددها العرف الزراعي . وقد كان في المشروع التمهيدى لنص المادة ٢/٨٥٢ مدني عبارة في هذا المعنى ، ولكنها حذفت في لجنة مجلس الشيوخ . ولا يوجد ما يمنع من مراعاة هذا الحكم بعد حذف هذه العبارة ، فإن الحكم نفسه يتفق مع القواعد العامة (٤) .

( ١ ) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « على أنه يجوز لكل شريك أن يطلب من المحكمة الإذن له في إخراج نصيبه من هذه الملكية قبل انتهاء الأجل المتفق عليه إذا كان هناك مبرر قوى لذلك ، كما إذا اقتضت ظروفه الخاصة أن ينقل عمله إلى مقر آخر ، أو احتاج إلى مال ، أو وقع بينه وبين أعضاء الأسرة خلاف لا أمل في تسويته » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٥٣ ) .

( ٢ ) انظر آتياً فقرة ٦٤٠ .

( ٣ ) وإذا أخرج أحد الشركاء نصيبه ، بعد انقضاء ستة أشهر من الإعلان أو لوجود مبرر قوي فيما إذا كانت هناك مدة محددة ، فإن هذا لا يعتبر قسمة المال الشائع بين الشركاء . فيصح أن يكون إعطاء الشريك نصيبه عن طريق التجنب ، بل يصح إعطاؤه مقابل نصيبه نقداً إذا تعذر التجنب ( انظر في هذا المعنى إسماعيل غانم فقرة ١٤١ ص ٣٢٧ هامش ٢ ) .

( ٤ ) فالعرف الزراعي مثلا يقضى بوجود انتظار حتى الحصول ، فيجب تحكيم هذا العرف في خصوص إخراج أحد الشركاء لنصيبه في ملكية الأسرة ( محمد على عرفة فقرة ٣٥٠ ص ٤٦٨ ) . وقد جاء في تقرير لجنة مجلس الشيوخ التي حذفت النص الخاص بالعرف الزراعي ، تبريراً لهذا الحذف ، ما يأتي : « لأن العرف الذي يشير إليه النص لم ينشأ بعد ، وهو إن نشأ في المستقبل فلن يكون هناك ما يحول دون تطبيقه » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٤٧ - وانظر آتياً فقرة ٦٤٠ ص ١٠٤٤ هامش ١ ) . وانظر في هذه المسألة إسماعيل غانم فقرة ١٤١ ص ٣٢٨ هامش ١ .

## المبحث الثاني

### أحكام ملكية الأسرة

٦٤٦ - **نصوص قانونية** : تنص المادة ٨٥٣ مدني على ما يأتي :

١ - ليس للشركاء أن يطلبوا القسمة مادامت ملكية الأسرة قائمة ، ولا يجوز لأي شريك أن يتصرف في نصيبه لأجنبي عن الأسرة ، إلا بموافقة الشركاء جميعا .

٢ - وإذا تملك أجنبي عن الأسرة حصة أحد الشركاء برضاء هذا الشريك أو جبراً عليه ، فلا يكون الأجنبي شريكاً في ملكية الأسرة إلا برضائه ورضاء باقي الشركاء .

وتنص المادة ٨٥٤ مدني على ما يأتي :

١ - للشركاء أصحاب القدر الأكبر من قيمة الحصص أن يعينوا من بينهم للإدارة واحداً أو أكثر . وللمدير أن يدخل على ملكية الأسرة من التغيير في الغرض الذي أعد له المال المشترك ما يحسن به طرق الانتفاع بهذا المال ، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك .

٢ - ويجوز عزل المدير بالطريقة التي عين بها ولو اتفق على غير ذلك ، كما يجوز للمحكمة أن تعزله بناء على طلب أي شريك إذا وجد سبب قوي يبرر هذا العزل .

وتنص المادة ٨٥٥ مدني على ما يأتي :

« فيما عدا الأحكام السابقة ، تنطبق قواعد الملكية الشائعة وقواعد الوكالة على ملكية الأسرة » (١) .

(١) تاريخ النصوص :

٨٥٣ م : ورد هذا النص في المادة ١٢٢٤ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التفتين المدني الجديد ، فيما عدا أن لمباراة الأخيرة من الفقرة الثانية في المشروع التمهيدي كانت تجرى على توجه الآتي : « فلا يشترك الأجنبي في ملكية الأسرة إلا برضائه ورضاء باقي الشركاء » .



ولا مقابل هذه النصوص في التقنين المدني السابق .  
وتقابل في التقنينات المدنية العربية : في التقنين المدني السوري م ٨٠٨ -  
٨١٠ - وفي التقنين المدني الليبي م ٨٥٧ - ٨٥٩ - وفي التقنين المدني العراقي  
لا مقابل - وفي قانون الملكية العقارية اللبناني لا مقابل (١) .  
ويؤخذ من هذه النصوص أن ملكية الأسرة هي منكية شائعة بين عدد من  
أعضاء أسرة واحدة ، يملكها هؤلاء الأعضاء على الشيوع ، وليست شخصا  
معنويا تستند إليه هذه الملكية . وهي كملكية شائعة تخضع في الأصل لأحكام  
هذه الملكية إلا فيما تميزت به من أحكام ، وكملكية يوكل فيها الشركاء واحداً

- الشركاء » . ووافقت لجنة المراجعة على النص تحت رقم ٩٢٤ في المشروع النهائي . ووافق عليه  
مجلس النواب تحت رقم ٩٢٢ . وفي لجنة المس الشيوخ استبدلت عبارة « فلا يكون الأجنبي شريكاً  
في ملكية الأسرة » بعبارة « فلا يشترك الأجنبي في ملكية الأسرة » ، وجاء في تقرير اللجنة تبريراً  
لهذا التعديل « أن المراد هو فنن صفة الشريك عن الأجنبي ، والتعديل يجعل هذا المعنى أوضح » .  
وأقرت اللجنة النص بهذا التعديل تحت رقم ٨٥٣ ، ثم أقره مجلس الشيوخ ( مجموعة الأعمال  
التحضيرية ٦ ص ١٤٧ - ص ١٤٩ ) .

م ٨٥٤ : ورد هذا النص في المادة ١٢٢٥ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر  
عليه في التقنين المدني الجديد . فيما عدا أن النقطة الأولى من المشروع التمهيدي كانت تجا على  
الرجح الآتي : « ... وللمدير أن يدخل على ملكية الأسرة من التغيرات ومن التعديل في الف ض .. » .  
ووافقت لجنة المراجعة على النص تحت رقم ٩٢٥ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب  
تحت رقم ٩٢٣ . وفي لجنة مجلس الشيوخ رؤى الاقتصار بالنسبة إلى سلطة المدير على التغير في  
الف ض الذي أعد له المال المشترك دون التعديل في المال المشترك ، ولذلك استبدلت عبارة « وللمدير  
أن يدخل على ملكية الأسرة من التغير » بعبارة « وللمدير أن يدخل على ملكية الأسرة من التغيرات  
ومن التعديل » . وأقرت اللجنة النص بهذا التعديل تحت رقم ٨٥٤ ، ثم أقره مجلس الشيوخ ( مجموعة  
الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٤٩ - ص ١٥١ ) .

م ٨٥٥ : ورد هذا النص في المادة ١٢٢٦ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه  
في التقنين المدني الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٩٢٦ في المشروع النهائي . ووافق  
عليه مجلس النواب تحت رقم ٩٢٤ ، فجلس الشيوخ تحت رقم ٨٥٥ ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦  
ص ١٥٢ - ص ١٥٤ ) .

( ١ ) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٨٠٨ - ٨١٠ ( مطابق ) .

التقنين المدني الليبي م ٨٥٧ - ٨٥٩ ( مطابق )

التقنين المدني العراقي لا مقابل .

قانون الملكية العقارية اللبناني لا مقابل .

منهم ليدبرها تخضع في الأصل لأحكام الوكالة ، فيما يتعلق بأعمال المدير ،  
والتزاماته (١) ، سواء كان ذلك في علاقة المدير بالشركاء (٢) أو في علاقته  
بالغير ، وذلك إلا فيما تميزت به هنا أيضاً من أحكام .

وتتميز أحكام ملكية الأسرة عن أحكام الشروع العادي وعن أحكام  
الوكالة في ناحيتين : ناحية تصرف الشريك في نصيبه ، وناحية إدارة ملكية  
الأسرة .

**٦٤٧ - تصرف الشريك في نصيبه في ملكية الأسرة :** يبقى نصيب  
الشريك شائعاً في ملكية الأسرة ، ولا يستطيع الشريك أن يطلب القسمة  
مادامت هذه الملكية قائمة . وقد يبقى على هذا النحو مجرداً على البقاء في الشروع  
مدة خمس عشرة سنة إذا حدد هذا الأجل في الاتفاق على إنشاء ملكية الأسرة ،  
وفي هذا تختلف هذه الملكية كما قدمنا عن الشروع العادي حيث لا يجبر الشريك  
على البقاء في الشروع أكثر من خمس سنوات .

وكما يرد هذا القيد على حق الشريك في طلب القسمة ، يرد قيد مماثل على  
حق الشريك في التصرف في نصيبه الشائع . وقد قدمنا أن الشريك يملك إخراج  
نصيبه من ملكية الأسرة إذا حدد لها أجل معين بشرط أن يقوم مبرر قوى  
لذلك ، ويملك فيما إذا لم يحدد لملكية الأسرة أجل معين لإخراج نصيبه بعد  
انقضاء ستة أشهر من إعلان الشركاء برغبته في ذلك . ونضيف إلى ذلك  
أمريين :

أولاً - إنه يملك ، دون إخراج نصيبه من ملكية الأسرة ، أن يتصرف  
في هذا النصيب (٣) إلى أحد الشركاء ، فيخرج هو من ملكية الأسرة وتزداد

(١) المذكرة الإيضاحية للمشروع انتهت في مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٥٤ .  
(٢) ويترتب على ذلك أن سائر الشركاء يكونون مسئولين عما أصاب المدير من ضرر دون  
خطأ منه بسبب تنفيذ الوكالة تنفيذاً معاداً ( م ٧١١ مدق ) ، وأنهم يكونون متضامنين قبل المدير  
في تنفيذ الوكالة ( م ٧١٢ مدق ) ، وأن على المدير إذا كان مأجوراً أن يبذل في إدارة ملكية  
الأسرة عناية الرجل المعتاد ( م ٧٠٤ / ٢ مدق ) ، وعليه أن يقدم حساباً عن إدارته ( م ٧٠٠  
مدق ) ، وأن له أن ينيب عنه غيره وتحدد مسئولية هو ونائبه طبقاً لأحكام المادة ٧٠٨ مدق .  
انظر في ذلك محمد علي عرفة فقرة ٣٥٣ .

(٣) سواء كان للتصرف مساوفاً أو تبرعاً . وسواء كان بالنزول أو بالرهن أو بفيز ذلك =

حصصة الشريك المتصرف إليه في هذه الملكية بقدر نصيب الشريك المتصرف . بل يجوز للشريك أن يتصرف في نصيبه لأجنبي لا لأحد الشركاء ، ولكن بشرط في ذلك موافقة باقي الشركاء . وفي هذا ضرب من المنع من التصرف إلا بموافقة الشركاء<sup>(١)</sup> . فإذا تصرف الشريك في نصيبه لأجنبي ، ووافق باقي الشركاء على هذا التصرف ، نفذ التصرف في حق باقي الشركاء . وحل الأجنبي محل الشريك ، لا في ملكية الأسرة ، بل في نصيب الشريك الشائع . فيستطيع الأجنبي لإخراج هذا النصيب من ملكية الأسرة عن طريق التجنيب ، وقد يتفق الشركاء مع الأجنبي على إعطائه مقابلاً من النقود . أما إذا أريد أن يحل الأجنبي أيضاً محل الشريك في ملكية الأسرة ذاتها ، فلا بد في ذلك من موافقة أخرى تصدر من باقي الشركاء ، ولا بد أيضاً من موافقة الأجنبي نفسه على بقاء النصيب الذي انتقل إليه في ملكية الأسرة<sup>(٢)</sup> . وهذا مثل نادر للدخول أجنبي

- من التصرفات (شقيق شحاتة في التأمين العيني طبعة الثالثة سنة ١٩٥٥ فقرة ٢٧ ص ٣١ - عبد المنعم البداري فقرة ١٧٣ ص ٢٠٧ هامش ١ - إسماعيل غانم فقرة ١٤٢ ص ٣٢٩ - وقارن سليمان مرقس في التأمينات العينية سنة ١٩٥١ فقرة ٢٢ ص ٢٩ - منصور مصطفي منصور فقرة ٩٦ ص ٢٣٩) .

(١) ويترتب على ذلك أنه إذا باع الشريك نصيبه بغير موافقة الشركاء ، كان تعبيره باطلاً ، إذ البطلان هو جزاء المنع من التصرف (م ٨٢٤ مدني) . انظر في هذا المعنى محمد علي عرفة فقرة ٣٥١ ص ٤٦٩ - عبد المنعم البداري فقرة ١٧٣ ص ٢٠٨ .

(٢) ونرى من ذلك أنه لا بد من صدور موافقة باقي الشركاء مرتين ، مرة عند تصرف الشريك في نصيبه لأجنبي ، ومرة أخرى عند استثناء هذا النصيب في ملكية الأسرة ، وبهذا تنفي شبهة التعارض ما بين فقرتي المادة ٨٥٣ مدني ، وقد كانت هذه الشبهة أثيرت في لجنة مجلس الشيوخ ، إذ لاحظ أحد الأعضاء أن حكم الفقرة الثانية مناقض للحكم الوارد في الفقرة الأولى التي تحرم حل الشريك المتصرف في نصيبه لأجنبي إلا بموافقة الشركاء ، بينما الفقرة الثانية يفهم منها جواز التصرف لأجنبي ، فأجيب بأن حكم الفقرة الثانية وهو حكم خاص بالشريك الذي يتصرف في نصيبه بغير التقييد بحكم الفقرة الأولى (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٤٨) . ولا شك في أن الإجابة التي أدلى بها أمام لجنة مجلس الشيوخ خالية من التناقض . والصحيح - كما جاء في المذكرة الإيضاحية - أن الأجنبي يحتاج إلى موافقة باقي الشركاء في كسب نصيب الشريك أولاً ، ثم يحتاج إلى موافقتهم مرة أخرى في إبقاء هذا النصيب في ملكية الأسرة . انظر في ذلك عبد المنعم البداري فقرة ١٧٣ ص ٢٠٨ - ص ٢٠٩ - إسماعيل غانم فقرة ١٤٢ ص ٣٢٠ - حس كيرة فقرة ١٦٨ ص ٥٨٠ - ص ٥٨١ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٦٦ ص ٢٢١ - منصور مصطفي منصور فقرة ٩٦ ص ٢٤٠ - ص ٢٤١ - وقارن محمد علي عرفة فقرة ٣٥١ ص ٤٧٠ .

في ملكية الأسرة ، ولكنه لا يدخل ابتداء بل يدخل عقب تصرف أحد الشركاء في نصيبه .

ثانياً - إن دائن الشريك بملك التنفيذ على نصيب الشريك في ملكية الأسرة ، فإذا نفذ عليها وباعها جبراً لأحد الشركاء ، اختص هذا الشريك بنصيب الشريك المنفذ عليه كما في الفرض السابق . ولكن قد يرسو مزيد نصيب الشريك المنفذ عليه على أجنبي لا على شريك ، فيصبح هذا الأجنبي هو المالك لنصيب الشريك ، وله أن يخرج من ملكية الأسرة عن طريق التنازل أو عن طريق المقابل النقدي كما في الفرض السابق أيضاً . أما إذا أراد الأجنبي البقاء في ملكية الأسرة ، فلا بد هنا أيضاً من موافقة باقي الشركاء على ذلك ، ويكرن هذا مثلاً نادراً آخر للتنازل أجنبي في ملكية الأسرة (١) .

#### ٦٤٨ - إدارة ملكية الأسرة : وتتميز إدارة ملكية الأسرة بأنه يجوز

للشركاء أن يعينوا شريكاً منهم أو أكثر لإدارة هذه الملكية ، وتقول الفقرة الأولى من المادة ٨٥٤ مدني ، كما رأينا ، في هذا الصدد : « للشركاء أصحاب القدر الأكبر من قيمة الحصص أن يعينوا من بينهم للإدارة واحداً أو أكثر » . ويؤخذ من هذا النص أن من يملك تعيين المدير أو المديرين هم الشركاء أصحاب القدر الأكبر من قيمة الحصص ، أي أغلبية الشركاء محسوبة على أساس قيمة الأنصبة ، وأن المدير أو المديرين الذين يختارهم الشركاء لا بد أن يكونوا من بين الشركاء أنفسهم ، فلا يصح أن يكون المدير أجنبياً كما يصح ذلك في الشروع العادي .

وكما يعين المدير بأغلبية الشركاء على النحو السالف الذكر ، كذلك يجوز عزله بهذه الأغلبية عنها ، حتى لو اتفق الشركاء على عدم جواز عزله . بل إنه يجوز للمحكمة عزل المدير ، دون حاجة إلى أغلبية الشركاء ، إذا طلب

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيد في هذا الصدد : « فإذا تمك أجنبي

حصّة أحد الشركاء ، سواء كان ذلك في بيع جبر ، أو كان في بيع اختياري برضاء الشريك وموافقة سائر الشركاء ، فلا يشارك هذا الأجنبي مع ذلك في ملكية الأسرة إلا في حدود نصيبه وبين باقي الشركاء ... والفرض من هذا التقييد أن تبقى الملكية مقصورة على أفراد الأسرة بقدر الإمكان » ( مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص ١٥٣ ) .

عزله أحد الشركاء ووجد سبب قوى يبرر هذا العزل . كأن كان المدير غير صالح لمهمته أو كان غير أمين .

ومتى عين مدير من الشركاء لإدارة مصلحة الأسرة ، كان لهذا المدير سلطات واسعة تزيد كثيراً على سلطات المدير في الشروع العادى . فمدير ملكية الأسرة يملك الإدارة العادية كما يملكها مدير الشروع العادى ، ويملك فوق ذلك الإدارة غير العادية ولا يملكها المدير في الشروع العادى . بل إنه لا معتب على إدارة المدير غير العادية هنا . وهذا بخلاف الإدارة غير العادية في الشروع للعادى فقد رأينا أن للأقايمة حق الالتجاء إلى القضاء (١) .

ولكن بلاحظ أنه إذا جاز لمدير ملكية الأسرة . في إدارته غير العادية ، أن يدخل على هذه الملكية من التغيير في الغرض الذى أعد له المال المشترك ما يحسن به طرق الانتفاع بهذا المال ، إلا أنه ترد على سلطته هذه قيودان : ( القيد الأول ) أنه لا يملك إدخال تعديلات في ملكية الأسرة ذاتها بأن يبدل أموالاً أخرى ببعض أموالها ، وكل ما يملكه هو التعديل في الغرض الذى أعد له المال لا التعديل في المال ذاته (٢) . ( والقيد الثانى ) أنه يجوز للشركاء ، بالأغلبية للعادية التى سبقت الإشارة إليها ، أن يقيدوا من سلطات المدير الواسعة ، سواء عند تعيينه أو بعد تعيينه ، فيقتصروها مثلاً 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 سابقاً ولا يجوز للأقايمة الاعتراض أمام المحكمة على الإدارة غير العادية ، كما يصح

(١) انظر آئناًفة ٥٠١

(٢) انظر التديل الذ أدخلته لجنة مجلس الشيخ في هذا الصدد آئناًفة ٦٤٦

بص ١٠٥٢ هامش ١ .

ذلك في الشروع العادي<sup>(١)</sup> . وهناك رأى يذهب إلى أنه إذا لم يعين مدير للملكية الأسرة ، طبقت القواعد العامة في إدارة الشروع العادي ، فلا يكون للأغلبية العادية سوى القيام بأعمال الإدارة العادية<sup>(٢)</sup> .

---

(١) انظر في هذا المعنى إسماعيل غانم فقرة ١٤٢ ص ٣٢٩ - منصور مصطفى مسرور فقرة

٩٦ ص ٢٢٨ .

١ (٢) محمد علي عرفة فقرة ٣٥٣ - عبد المنعم البدر اوى فقرة ١٧٥ - حسن كبرية فقرة

١٢٨ ص ٤٣١ .

# فهرس

صفحة

بيان ... .. ١

## القسم الأول

### الأشياء المادية

### والأشياء غير المادية

### تمهيد

- الأشياء وتقسيمها إلى مادية وغير مادية - الشيء والمال ... ٥  
الأشياء الخارجة عن التعامل بطبيعتها ... ٧  
الأشياء الخارجة عن التعامل بحكم القانون ... ٧  
الحقوق المالية التي يكون الشيء محلا لها : ... ٨  
التمييز بين الشيء المادي والشيء غير المادي ... ٩  
التمييز بين الشيء والمال ... ٩

## الباب الأول

### الأشياء المادية والحقوق التي ترد عليها

- تقسيمات الأشياء المادية والحقوق التي ترد عليها ... ١٠

### الفصل الأول - تقسيمات الأشياء المادية

- الفرع الأول - تقسيم الأشياء المادية إلى عقار منقول ... ١١

- فصل التفرقة بين العقار والمنقول ... ١٣

- ما يترتب من النتائج على تقسيم الأشياء إلى عقار ومنقول ... ١٦

- المبحث الأول - العقار ... ١٩

- العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص ... ١٩

- المطلب الأول - العقار بطبيعته ... ١٩

- الأرض ... ٢٠

## صفحة

٢٢	... ..	النبات
٢٤	... ..	المباني والمنشآت :
٢٥	... ..	اندماج المباني والمنشآت في الأرض
٢٥	... ..	المنشآت المؤقتة
٢٧	... ..	أجزاء البناء المكتملة له
٢٨	... ..	آلات الري والطواحين والمطاحن والمحارج
٢٩	... ..	المطلب الثاني - العقار بالتخصيص
		ما هو العقار بالتخصيص - مقابلة بين نصوص التقنين المدني الفرنسي ونصوص
٢٩	... ..	للتقنين المدني المصري
٣٢	... ..	§ ١ - شروط العقار بالتخصيص :
٣٢	... ..	(الشرط الأول) اتحاد المالك :
٣٤	... ..	المالك أو نائبه
٣٤	... ..	المالك في الشروع
٣٥	... ..	الحائز
٣٦	... ..	انفصال ملكية العقار عن ملكية المتقول
٣٦	... ..	(الشرط الثاني) التخصيص :
٣٦	... ..	المتقول مخصص لخدمة العقار
٣٧	... ..	لا يشترط أن يكون التخصيص بصفة دائمة
٣٨	... ..	لا يشترط أن يكون التخصيص ضروريا
٣٩	... ..	وجوب أن يكون التخصيص أمرا واقعا - لا تكفي إرادة المالك وحدها
٤٠	... ..	الاستغلال الزراعي :
٤٠	... ..	المواشي المخصصة لزراعة
٤٢	... ..	آلات الحث والآلات الزراعية الأخرى
٤٣	... ..	البذور والتبن والسماد
		حمام الأبراج وأرانب الأوكار وخلايا النحل ودود القز
٤٤	... ..	وأسماء البرك
٤٤	... ..	المعاصر والمراجل والأنابيب والخواني والدنان
٤٥	... ..	الاستغلال الصناعي
٤٦	... ..	الاستغلال التجاري
٤٩	... ..	خدمة العقار وتزيينه والاستغلال المدني :
٤٩	... ..	خدمة العقار وتزيينه
٥٠	... ..	الاستغلال المدني



مقدمة

- ٥١ ... .. ٥١ - الآثار التي تترتب على التخصيص :
- ٥١ ... .. صيرورة المنقول بالضبط عقارا حكما
- ٥١ ... .. الفروق بين العقار بالتخصيص والمنقول بطبيعته :
- ٥٢ ... .. حجز العقار لاحجز المنقول
- ٥٣ ... .. الرهن الرسمي وحق الاختصاص
- ٥٣ ... .. عدم الانفصال عن المنار الأصل
- ٥٤ ... .. رسوم التسجيل
- ٥٤ ... .. الفروق بين العقار بالتخصيص والعقار بطبيعته :
- ٥٥ ... .. قيام نفس مالك المنار الأصل بسلبية التخصيص
- ٥٥ ... .. عدم فقد المنار بالتخصيص لذاتيته كمنقول
- ٥٦ ... .. فصل المنار بالتخصيص عن المنار الأصل عند نزع الملكية
- ٥٧ ... .. العقار بالتخصيص يجوز أن يكون محلا لجرمة السرقة
- ٥٧ ... .. متى ينتهي التخصيص فتعود للعقار بالتخصيص صفة الأصلية كمنقول بطبيعته
- ٦٠ ... .. إمكانية الاستثناء عن فكرة العقار بالتخصيص بفكرة التجمية
- ٦٣ ... .. المبحث الثاني - المنقول
- ٦٣ ... .. المنقول بطبيعته والمنقول بحسب المآل
- ٦٤ ... .. المطلب الأول - المنقول بطبيعته
- ٦٥ ... .. كل شيء يمكن أن ينتقل من مكان إلى آخر دون تلف
- ٦٦ ... .. التيار الكهربائي والغاز ومواد البناء وأجزاء البناء المهتمة
- ٦٧ ... .. المنقولات الخاضعة لقيود أو المنقولات ذات الطبيعة الخاصة :
- ٦٧ ... .. السفن والمراكب
- ٦٨ ... .. الطائرات
- ٧١ ... .. المطلب الثاني - المنقول بحسب المآل
- ٧١ ... .. نصوص متفرقة تعرض لمنقولات بحسب المآل
- ٧٣ ... .. شروط المنقول بحسب المآل :
- ٧٣ ... .. التعامل جرى على أساس ما يصير إليه العقار في المآل
- ٧٤ ... .. المصير المحقق القريب للعقار هو أن يصبح منقولا
- ٧٦ ... .. تطبيقات مختلفة للمنقول بحسب المآل :
- ٧٦ ... .. المحصول والثمار
- ٧٨ ... .. خشب الأشجار
- ٧٨ ... .. أبقاض البناء

صفحة

- المعادن والأحجار في المناجم والمهاجر ... .. ٨٠  
بيع المنقول بحسب المال بيع منقول لا يبيع عقار فلا يخضع لتسجيل  
وتسرى عليه سائر أحكام بيع المنقول ... .. ٨٢
- الفرع الثاني - تقسيمات أخرى للأشياء المادية ... .. ٨٢**
- المبحث الأول - القابل للاستهلاك وغير القابل له - المثل والقيمي ٨٣**
- المطلب الأول - الشيء القابل للاستهلاك والشيء غير القابل له ٨٣**
- التمييز بين الشيء القابل للاستهلاك والشيء غير القابل له ... .. ٨٤  
أهمية هذا التمييز ... .. ٨٥
- المطلب الثاني - المثل والقيمي ... .. ٨٦**
- التمييز بين الشيء المثل والشيء القيمي ... .. ٨٧  
المقابلة ما بين المثل والقيمي وبين القابل للاستهلاك وغير القابل له ٨٨  
أهمية التمييز بين الشيء المثل والشيء القيمي ... .. ٩٠
- المبحث الثاني - الأشياء العامة والأشياء الخاصة ... .. ٩٠**
- التمييز بين الأشياء العامة والأشياء الخاصة ... .. ٩٠  
**المطلب الأول - الأشياء العامة ... .. ٩١**
- كيف نبت التمييز بين الأشياء العامة والأشياء الخاصة ... .. ٩٣  
**§ ١ - التخصيص للمنفعة العامة هو معيار الأشياء العامة ... ٩٧**
- معيار الأشياء العامة الذي أخذ به التقنين المدني المصري هو معيار  
التخصيص للمنفعة العامة - نبت المعايير الأخرى : ... .. ٩٧  
معيار عدم قابلية الشيء للملكية الخاصة ... .. ١٠٠  
معيار تخصيص الشيء لاستعمال الجمهور ... .. ١٠١  
معيار تخصيص الشيء لمرفق عام ... .. ١٠١  
المعيار الذي استقر : تخصيص الشيء للمنفعة العامة ... ١٠٢  
تخصيص الشيء للمنفعة العامة بطريق رسمي ... .. ١٠٣  
تخصيص الشيء للمنفعة العامة بطريق فعل ... .. ١٠٤  
تخصيص الشيء للملكية الخاصة للأفراد للمنفعة العامة ... .. ١٠٦
- § ٢ - أمثلة للأشياء العامة أي للأشياء المخصصة للمنفعة العامة ١٠٩**
- تعداد للأشياء العامة : ... .. ١٠٩  
أشياء عامة أرضية : ... .. ١١١  
الطرق والشوارع والقناطر والحواري ... .. ١١١  
السكك الحديدية وخطوط التلفراف وخطوط التلفون  
ووسائل النقل العام ... .. ١١٣

## صفحة

- أشياء عامة نهرية : ... .. ١١٥
- نهر النيل ... .. ١١٥
- الزرع العامة والمصارف العامة والمين والمرافق والأرصفت ... ١١٦
- أشياء عامة بحرية : ... .. ١١٧
- شواطئ البحر ... .. ١١٧
- البراهم المستنقعات والبحيرات والمراسي والأحواض ... ١١٨
- أشياء عامة حرية : ... .. ١١٩
- الحصون والقلاع والخنادق والأسوار ومناطق الاستحكامات  
والترسانات والتكنات ... .. ١١٩
- مصانع الذخيرة والذخائر والأسلحة والأسطول الحربي  
والطائرات الحربية والمهمات الحربية ... .. ١١٩
- أشياء عامة ذات غرض ديني أو خيرى : ... .. ١٢٠
- المداجد ... .. ١٢١
- المستشفيات والمبرات ودور التعليم والملاجئ العامة ... ١٢٢
- الجبانات والمقابر ... .. ١٢٢
- المباني الحكومية : ... .. ١٢٤
- المناحف والمكتبات العامة والأسواق العامة والحدائق العامة  
والسلاخانات والبرصات ... .. ١٢٥
- المدارس والجامعات والمحاكم والسجون والإصلاحيات ... ١٢٥
- دور الحكمة ... .. ١٢٥
- المنقولات : ... .. ١٢٥
- المستندات والوثائق والنحف والنماثيل والآثار والكتب  
والمخطوطات ... .. ١٢٦
- النقود : ... .. ١٢٦
- مراكب النقل والبريد والطائرات غير الحربية ... ١٢٦
- حقوق الارتفاق الإدارية ... .. ١٢٧
- حقوق التطرق المتعلقة بالشوارع ... .. ١٢٧
- حقوق التطرق المتعلقة بجارى المياه ... .. ١٢٧
- الحقوق المتعلقة بالأشغال العامة ... .. ١٢٧
- الحقوق المتعلقة بالأعمال الحربية ... .. ١٢٧
- § ٣ - تكييف حق الدولة فى الأشياء العامة ... .. ١٢٨
- الرأى الذى ينو ملكية الدولة لشيء العام فى فرنسا ... .. ١٢٩

## صفحة

- الرأى الذى يثبت ملكية الدواة لشيء العام فى فرنسا ... ١٣٠
- الرأى الذى يثبت ملكية الدولة لشيء العام فى مصر ... ١٣٢
- الرأى الذى يثبت ملكية الدولة لشيء العام فى مصر ... ١٣٤
- بعد صدور التقنين المدنى المصرى الجديد : للدولة حق الملكية  
فى الشيء العام ... ١٣٧
- § ٤ - الأحكام التى تخضع لها الأشياء العامة ... ١٤٢
- ( أ ) حق الشخص الإدارى هو حق ملكية : ... ١٤٣
- دعوى الاستحقاق ودعاوى الجبازة ... ١٤٣
- تملك الثمار والحاصلات ... ١٤٤
- تملك الطمى والركاز المدفون ... ١٤٦
- حق التمويض ... ١٤٦
- تعدد الدومين العام ... ١٤٧
- ( ب ) حق الشخص الإدارى هو حق مقيد بالتخصيص للمنفعة العامة : ١٤٩
- عدم جواز التصرف فى الشيء العام ... ١٤٩
- عدم جواز الحجز على الشيء العام ... ١٥١
- عدم جواز تملك الشيء العام بالتقادم ... ١٥٢
- المطلب الثانى - الأشياء الخاصة ... ١٥٤
- § ١ - أمثلة للأشياء الخاصة المملوكة للدولة ... ١٥٤
- الدومين الخاص ... ١٥٤
- التركات التى لا وارث لها ... ١٥٦
- الأراضى غير المزروعة التى لا مالك لها ... ١٥٨
- أموال المشروع العام من مؤسسات عامة وشركات عامة ... ١٥٨
- § ٢ - تحول الأشياء العامة إلى أشياء خاصة بزوال تخصيصها  
للمنفعة العامة ... ١٦٠
- كيف ينتهى تخصيص الشيء للمنفعة العامة فيصبح شيئاً خاصاً ١٦١
- انتهاء التخصيص للمنفعة العامة بطريق رسمى ... ١٦٣
- انتهاء التخصيص للمنفعة العامة بطريق فعل ... ١٦٤
- § ٣ - تكييف حق الدولة فى الأشياء الخاصة والأحكام التى  
تخضع لها هذه الأشياء ... ١٦٦
- حق الدولة فى الأشياء الخاصة هو حق ملكية مؤقتة محض ... ١٦٦
- جواز التصرف فى الأشياء الخاصة وجواز الحجز عليها ... ١٦٧

سنة

- ١٦٨ ... .. عدم جواز تملك الأشياء الخاصة بالتفادم  
لتشريعات المنظمة لإدارة الحكومة لإزالة التماثل الخاصة والتصرف  
فيها - قانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ : ... ..  
التواعد الواجب اتباعها في تأجير العقارات المملوكة للدولة  
١٧١ ... .. ملكية خاصة وفي التصرف فيها : ... ..  
١٧٢ ... .. الأراضي الزراعية  
١٧٣ ... .. الأراضي البور والأراضي الصحراوية  
١٧٦ ... .. الأراضي الفضاء والعقارات المبنية  
١٧٦ ... .. أحكام عامة تسري على جميع الأراضي  
أثر أحكام قانون سنة ١٩٦٤ بالنسبة إلى الوقائع التي سبقت صدوره  
١٧٨

## الفصل الثاني - الحقوق التي ترد على الأشياء المادية (أو الأموال)

- ١٨٠ ... .. الأموال والذمة المالية . . . . .  
الفرع الأول - الأموال وتقسيمها إلى حقوق عينية وحقوق  
١٨١ ... .. شخصية  
تقسيم المال إلى حق عيني وحق شخصي ... ..  
١٨١ ... .. المبحث الأول - بماذا يتميز الحق العيني عن الحق الشخصي وتقسيم  
الحقوق العينية والحقوق الشخصية إلى عقار ومنقول  
١٨٢ ... .. المطلوب الأول - بماذا يتميز الحق العيني عن الحق الشخصي  
تعريف كل من الحق العيني والحق الشخصي - إحالة إلى ما تقدم في  
١٨٢ ... .. نظرية الالتزام  
١٨٣ ... .. محاولة هدم التمييز بين الحق العيني والحق الشخصي  
١٨٣ ... .. محاولة هدم التمييز بتقريب الحق العيني من الحق الشخصي  
١٨٥ ... .. محاولة هدم التمييز بتقريب الحق الشخصي من الحق العيني  
١٨٦ ... .. بقاء التمييز قائماً ما بين الحق العيني والحق الشخصي  
١٨٨ ... .. الالتزام العيني  
١٨٨ ... .. أمثلة للائتمار العيني  
١٩٠ ... .. خصائص الالتزام العيني  
المطلب الثاني - تقسيم الحقوق العينية والحقوق الشخصية إلى عقار

١٩٢ ... .. ومنقول

١٩٤ ... .. § ١ - الحقوق والدعاوى العقارية

١٩٥ ... .. الحقوق العينية الأصلية التي تقع على عقار

## صفحة

- الحقوق العينية التبعية التي تقع على عقار ... .. ١٩٥  
 الدعاوى المتعلقة بحق عيني على عقار ... .. ١٩٦  
 دعوى الشفعة ... .. ١٩٧  
 ٢ § - الحقوق والدعاوى المنقولة ... .. ١٩٨

- كل الحقوق والدعاوى التي ليست عقارية تكون منقولة ... .. ١٩٨  
 الحقوق العينية التي تقع على منقول ... .. ١٩٩  
 الحقوق الشخصية أيا كان محلها ... .. ١٩٩  
 الإيرادات المؤبدة والمؤقتة ... .. ٢٠١  
 الأسهم والحصص في الشركات ... .. ٢٠٢  
 المتاجر ... .. ٢٠٦  
 الحقوق المالية التي ترد على الأشياء غير المادية ... .. ٢٠٦  
 الدعاوى المنقولة - دعوى صحة التماقد ودعوى صحة التوقيع - دعوى

- تكلفة الثمن بسبب الفبن ... .. ٢٠٦  
 دعاوى الفسخ والإبطال والرجوع ... .. ٢٠٨

## للبحث الثاني - الحق العيني

## المطلب الأول - خصائص الحق العيني

- خصائص الحق العيني ترجع إلى أن هذا الحق هو سلطة مباشرة للشخص  
 على شيء معين ... .. ٢٠٩  
 محل الحق العيني هو البارز أما المدين بالحق فيختص ... .. ٢١٠  
 التخل عن الشيء في الحق العيني ... .. ٢١١  
 الحيابة في الحق العيني ... .. ٢١١  
 التقبوع في الحق العيني ... .. ٢١٢  
 التقدم في الحق العيني ... .. ٢١٣

## للمطلب الثاني - الحقوق العينية المذكورة على سبيل

## الحصر - تقسيمها ومفردات كل قسم

- خلاف في فرنسا فيما إذا كانت الحقوق العينية مذكورة على  
 سبيل الحصر : ... .. ٢١٤  
 الرأي الأول في فرنسا - الحقوق العينية غير المذكورة على  
 سبيل الحصر ... .. ٢١٤  
 الرأي الثاني في فرنسا - الحقوق العينية المذكورة على  
 سبيل الحصر ... .. ٢١٥

صفحة

- في مصر الاجماع منقذ على أن الحقوق العينية مذكورة على  
 ٢١٦ ... .. سبيل الحمير ... ..  
 ٢٢٢ ... .. تقسيم الحقوق امينية إلى أصلية وتبعية ومفردات كل قسم :  
 ٢٢٣ ... .. مفردات الحقوق العينية الأصلية ... ..  
 ٢٢٣ ... .. مفردات الحقوق التبعية ... ..  
 ٢٢٣ ... .. الفرع الثاني - الذمة المالية والحلول العيني ... ..  
 ٢٢٣ ... .. معنى الذمة المالية والحلول العيني ... ..  
 ٢٢٤ ... .. المبحث الأول - الذمة المالية ... ..  
 ٢٢٤ ... .. النظرية التقليدية وبقدها ... ..  
 ٢٢٥ ... .. المطلب الأول - النظرية التقليدية في الذمة المالية ... ..  
 ٢٢٥ ... .. العناصر التي تتكون منها الذمة المالية ... ..  
 ٢٢٧ ... .. § ١ - الذمة المالية مجموع من المال ... ..  
 اندماج عناصر الذمة المالية في مجموع من المال يفسر  
 ٢٢٧ ... .. مسائل ثلاثا : ... ..  
 ٢٢٨ ... .. المسألة الأولى - الذمة المالية هي الضمان العام للدائنين ... ..  
 ٢٣٠ ... .. المسألة الثانية - انتقال حقوق المورث وديونه إلى الوارث  
 المسألة الثالثة - صلاحية فكرة المجموع من المال أساسا لنظرية  
 ٢٣١ ... .. الحلول العيني ... ..  
 ٢٣٢ ... .. § ٢ - الذمة وشخصية صاحبها ... ..  
 اندماج الذمة المالية في شخصية صاحبها تترقب عليه نتائج ثلاث  
 ٢٣٢ ... .. النتيجة الأولى - الشخص وحده هو الذي تكون له ذمة  
 مالية وكل شخص له حتما ذمة مالية ... ..  
 ٢٣٤ ... .. النتيجة الثانية - الذمة المالية لا تفصل عن شخص صاحبها  
 النتيجة الثالثة - لكل شخص ذمة مالية واحدة فلا تجزأ  
 ٢٣٥ ... .. الذمة المالية ولا تعدد ... ..  
 ٢٣٥ ... .. المطلب الثاني - نقد النظرية التقليدية في الذمة المالية ... ..  
 ٢٣٥ ... .. نوعان من النقد ... ..  
 ٢٣٦ ... .. § ١ - نقد النظرية في بعض جزئياتها ... ..  
 ٢٣٦ ... .. المبالغة في ربط الذمة المالية بالشخصية ... ..  
 الأولى إدخال فكرة التخصيص لفرض معين فيصبح الحق وظيفة  
 اجتماعية أكثر منه سلطة في يد شخص ... ..

صفحة

- ٢٣٧ ... .. جواز تعدد الذمة المالية
- ٢٣٩ ... .. جواز انتقال الذمة المالية من صاحبها إلى الغير حال الحياة
- ٢٤١ ... .. بقاء الذمة المالية مع ذلك مرتبطة بالشخص فلا تقوم ذمة مالية دون صاحب تستند إليه
- ٢٤٢ ... .. § ٢ - نقد النظرية في أساسها
- ٢٤٢ ... .. نقد فكرة المجموع من المال
- ٢٤٢ ... .. تفسير آخر لفكرة الضمان العام للدائنين
- ٢٤٤ ... .. تبرير آخر لانتقال حقوق المورث وديونه إلى الوارث
- ٢٤٤ ... .. أساس آخر لنظرية الحلول العيني
- ٢٤٦ ... .. نقد فكرة الاندماج في الشخصية
- ٢٤٦ ... .. قابلية الذمة المالية للانفصال عن شخص صاحبها
- ٢٤٦ ... .. جواز تجزئة الذمة المالية وتعددتها
- ٢٤٨ ... .. إلى أي حد يمكن القول بهدم النظرية التقليدية في الذمة المالية
- ٢٤٨ ... .. بقاء النظرية التقليدية فيما يتعلق بفكرة المجموع من المال
- فكرة المجموع من المال يقوم عليها تقسيم الخلف إلى خلف هام وخلف خاص
- ٢٤٩ ... .. فكرة المجموع من المال هي خير تفسير للدعوى غير المباشرة
- ٢٤٩ ... .. والدعوى البولصية ودعوى الصورية
- ٢٥٠ ... .. انهدام النظرية التقليدية فيما يتعلق بفكرة الاندماج في الشخصية
- ٢٥١ ... .. المبحث الثاني - الحلول العيني
- ٢٥٢ ... .. النظرية التقليدية والنظرية الحديثة
- ٢٥٢ ... .. المطلب الأول - النظرية التقليدية في الحلول العيني
- ٢٥٢ ... .. § ١ - بسط النظرية التقليدية
- ٢٥٢ ... .. شروط الحلول العيني
- ٢٥٣ ... .. أثر الحلول العيني
- ٢٥٣ ... .. § ٢ - انتقاد النظرية التقليدية
- ٢٥٣ ... .. الأسس الثلاثة التي قامت عليها النظرية التقليدية :  
الأصل التاريخي - عدم صحة نسبة النظرية التقليدية إلى القانون الروماني والقانون الفرنسي القديم
- ٢٥٤ ... .. التمييز بين المجموع من المال والمال المنفرد بذاته لا يقوم على أساس
- ٢٥٥ ... .. لا محل لقول بالهجاز القانوني
- ٢٥٧ ... ..



صفحة

المطلب الثاني - النظرية الحديثة في الحلول العيني ... .. ٢٥٧

١ § - بسط النظرية الحديثة ... .. ٢٥٧

حالتان للحلول العيني - الحلول العيني ليس مجارا قانونيا ... ٢٥٧

الحالة الأولى - مجموع من المال واجب الرد ... .. ٢٥٨

الحالة الثانية - شئ خصص لفرض معين ... .. ٢٥٩

رد حالتى الحلول العيني إلى حالة واحدة هي حالة المضروع لنظام

قانونى معين ... .. ٢٦١

٢ § - تطبيقات للحلول العيني في القانون المدنى المصرى ... ٢٦٢

عدم وضع قاعدة عامة لحلل العيني في القانون المدنى المصرى ... ٢٦٢

نصوص في التقنين المدنى المصرى تقرر الحلول العيني ... .. ٢٦٣

الطائفة الأولى من النصوص - انتقال التأمينات العينية من العين

التي كانت مثقلة بهذه التأمينات إلى الموضع الذى حل حلولا عينياً

محل هذه العين ( الرهن الرسمى - حق الاختصاص - رهن الحيازة

- حقوق الامتياز - عقد التأمين من الحريق - الشفعة ) ... ٢٦٣

الطائفة الثانية من النصوص - انتقال الحق في الحبس من الشئ

إلى ثمنه بحكم الحلول العيني ... .. ٢٦٦

الطائفة الثالثة من النصوص - انتقال حق الانتفاع من الشئ إلى

موضعه بحكم الحلول العيني ... .. ٢٦٦

تطبيقات أخرى للحلول العيني في القانون المدنى المصرى لم يرد

في شأنها نص ... .. ٢٦٦

الأموال الموقوفة ... .. ٢٦٦

أموال المؤسسة ... .. ٢٦٧

ملكية الأسرة ... .. ٢٦٨

الأموال التي لا يجوز التصرف فيها ... .. ٢٦٩

أموال القاصر من كسبه الخاص ... .. ٢٧٠

أموال التركة ... .. ٢٧١

## الباب الثاني

### الأشياء غير المادية والحقوق التي ترد عليها

الحق غير المادى والشئ غير المادى ... .. ٢٧٤

الحقوق التي ترد على الأشياء غير المادية - الحقوق الذموية ... ٢٧٦

طبيعة الحقوق الذموية التي ترد على الأشياء غير المادية ... ٢٧٧

## صفحة

- تناق طبيعة الملكية مع طبيعة الفكر : الفكر لصيق بالشخصية  
 وحياته في انتشاره لاني الاستثار به ... .. ٢٧٩  
 حق المؤلف أو حق المخترع ليس بحق ملكية ... .. ٢٨٠

## الفصل الأول - حق المؤلف (الملكية الأدبية والفنية)

- التاريخ التشريعي والدول لحماية حق المؤلف ... .. ٢٨٢  
 القانون رقم ٣٥٤ لسنة ١٩٥٤ لحماية حق المؤلف ... .. ٢٨٩  
 المصنفات المحمية ومؤلفوها - حقوق المؤلف وطرق حمايتها ... ٢٩٠  
 الشرع الأول - المصنفات المحمية ومؤلفوها ... .. ٢٩٠  
 البحث الأول - المصنفات ... .. ٢٩١  
 الأساس الذي تقوم عليه الحماية من الابتكار بغض النظر عن قيمته ٢٩١  
 المطاب الأول - المصنفات الأدبية والعلمية ... .. ٢٩٣  
 أمثلة للمصنفات الأدبية والعلمية وردت في القانون ... .. ٢٩٣  
 المصنفات المكتوبة ... .. ٢٩٣  
 اصنفات التي تلقى شفويا ... .. ٢٩٤  
 المصنفات المسرحية والمرحيات الموسيقية ... .. ٢٩٤  
 المصنفات السينمائية ... .. ٢٩٥  
 المصنفات التي تعد خصيصا أو تذاع بواسطة الإذاعة اللاسلكية  
 أو التليفزيون ... .. ٢٩٥  
 عنوان المصنف ... .. ٢٩٦  
 المصنفات المشتقة من مصنفات سابقة - حالات أربيع : ... ٢٩٨  
 الحالة الأولى - إعادة إظهار المصنف الأصل كما هو ... ٣٠٠  
 مجموعات المصنفات التي آتت إلى الملك العام ... ٣٠١  
 مجموعات الوثائق الرسمية ... .. ٣٠٣  
 مختارات الشعر والنثر وغيرها من المجموعات ... ٣٠٤  
 الحالة الثانية - إعادة إظهار المصنف الأصلي بعد الإضافة  
 أو التنقيح أو التحقيق ... .. ٣٠٥  
 إعادة إظهار المصنف الأصلي ولكن بعد إضافة إليه من  
 شرح أو تعليق ... .. ٣٠٦  
 إعادة إظهار المصنف الأصلي ولكن بعد تحويره وتغييره من  
 طريق المراجعة والتنقيح ... .. ٣٠٦  
 إظهار المصنف الأصلي عن طريق نشر المحطرات القديمة ٣٠٧

## صفحة

- الحالة الثالثة - الاقتباس من المصنف السابق عن طريق التلخيص  
 أو التحويل ... .. ٣٠٨  
 الاقتباس عن طريق التلخيص ... .. ٣٠٩  
 الاقتباس عن طريق التحويل ( تحويل قصة إلى مسرحية  
 أو إلى فيلم سينمائي ) ... .. ٣٠٩  
 الحالة الرابعة - ترجمة المصنف إلى لغة أخرى ... .. ٣١١  
 حق المؤلف الأصل وحق المترجم ... .. ٣١١  
 الترجمة إلى اللغة العربية ... .. ٣١٢  
**المطلب الثاني - المصنفات الفنية** ... .. ٣١٣  
 أمثلة للمصنفات الفنية وردت في القوانين ... .. ٣١٣  
 المصنفات الداخلة في فنون الرسم والتصوير بالمحضرط أو  
 الألوان أو الخمر أو السحت أو الهامة ... .. ٣١٣  
 المصنفات الفوتوغرافية والسينمائية ... .. ٣١٣  
 الخرائط الجغرافية والمخطوطات ( الرسوم الكروكية ) ... .. ٣١٤  
 المصنفات المهمة المتعلقة بالجغرافيا أو الطبوغرافيا أو العلوم  
 المصنعات التي تؤدي بحركات أو خطوات ( فنون الرقص  
 وفق الإخراج ) ... .. ٣١٤  
 المصنفات المتعلقة بالفنون التطبيقية ( الخزف والأواني  
 المزخرفة والزجاج الملون الخ ) ... .. ٣١٤  
 المعبرة في المصنفات الفنية بالتنفيذ لا بمخطة العمل ... .. ٣١٤  
 المصنفات الفوتوغرافية ... .. ٣١٦  
 المصنفات الفنية التي هي مجرد محاكاة للطبيعة ... .. ٣١٨  
 المصنفات الفنية التي هي مجرد محاكاة لمصنفات فنية سابقة ... .. ٣١٩  
**المطلب الثالث - المصنفات الموسيقية** ... .. ٣٢١  
 أمثلة للمصنفات الموسيقية ... .. ٣٢١  
 المصنفات الموسيقية المقترنة بالألغاف أو غير المقترنة بها  
 المسرحيات الموسيقية ( الأوبرا والأوبرا كوميك  
 والأوبريت والثودثيل ) ... .. ٣٢١  
 الحركات والاستعراضات المصحوبة بالموسيقى ( الرقص  
 والتمثيل والاستعراضات المسرحية والألعاب  
 الرياضية ) ... .. ٣٢٢  
 المصنف السينمائي ... .. ٣٢٢  
 الفرق ما بين المصنفات الموسيقية وبين المصنفات الأدبية  
 والمصنفات الفنية ... .. ٣٢٢

صفحة

- عناصر المصنف الموسيقى : ... .. ٣٢٣
- الحن الموسيقى ( الميلودي ) ... .. ٣٢٣
- التوافق الموسيقى ( الهارموني ) ... .. ٣٢٣
- الإيقاع الموسيقى ( الريتم ) ... .. ٣٢٣
- المصنفات الموسيقية المشتقة من مصنفات سابقة ... .. ٣٢٣
- التحويل ( نقل المصنف من آلة موسيقية إلى آلة  
موسيقية أخرى ) ... .. ٣٢٤
- التنويح ( الجمع والتأليف بين مصنفات موسيقية متعددة ) ٣٢٤
- لمبحث الثاني - المؤلف** ... .. ٣٢٥
- القاعدة العامة - المؤلف هو المبتكر - إقامة الدليل على ذاتيته ٣٢٥
- حالات خاصة ... .. ٣٢٧
- المطلب الأول - المصنفات التي يكلف مؤلفوها بوضعها** ... ٣٢٧
- التكليف بموجب عقد مقابلة ... .. ٣٢٧
- التكليف بموجب عقد عمل ... .. ٣٢٨
- المطلب الثاني - المصنفات التي تحمل اسما مستعارا أو  
لا تحمل أى اسم** ... .. ٣٣١
- العهد الأول - عندما يتبقى المؤلف اسمه متورا ... ٣٣١
- العهد الثاني - عندما يكشف المؤلف عن شخصيته ... ٣٣٣
- المطلب الثالث - المصنفات التي يتعدد فيها المؤلف** ... ٣٣٤
- المصنف الجماعي ( المعاجم ودوائر المعارف ) ... ٣٣٤
- الفرض الأول - أعمال المؤلفين لا يمكن تمييزها  
بعضها عن بعض ... .. ٣٣٥
- الفرض الثاني - عمل كل مؤلف متميز عن عمل الآخر ٣٣٦
- المصنف المشترك ( اشتراك أكثر من مؤلف في مصنف واحد ) ٣٣٦
- لا يمكن تمييز نصيب كل من المؤلفين في المصنف المشترك ... ٣٣٧
- يمكن تمييز نصيب كل من المؤلفين في المصنف المشترك ... ٣٣٩
- صور خاصة من الاشتراك : ... .. ٣٤٠
- مصنفات الموسيقى الفنائية ... .. ٣٤١
- الحركات والاستعراضات المصحوبة بموسيقى ... ٣٤٣
- المصنفات السينمائية والمصنفات المعدة للاذاعة اللاسلكية  
أو للتلفزيون ... .. ٣٤٥

صفحة

- من يعتبر شريكاً في تأليف المصنف السينمائي أو الإذاعي  
أو التلفزيوني ( محرم المصنف الأدبي - مؤلف التسيارير -  
مؤلف الحوار - واسع الموسيقى - المخرج - مؤلف المصنف  
الأصلي - الممثلون - المنتج ) ... .. ٣٤٦  
حقوق المؤلف الثابتة لشركاء في المؤلف السينمائي أو الإذاعي  
أو التلفزيوني ... .. ٣٤٩  
التصور والذين تمثلهم هذه التصور ... .. ٣٥٤  
للفرع الثاني - حقوق المؤلف وطرق حمايتها ... .. ٣٥٧  
للبحث الأول - حقوق المؤلف ... .. ٣٥٧  
مذهب وحدة حق المؤلف ... .. ٣٥٨  
مذهب ازدواج حق المؤلف : الحق المادي والحق الأدبي ... .. ٣٥٩  
المطلب الأول - الحق المادي أثناء حياة المؤلف ... .. ٣٦٠  
نطاق الحق المادي وجواز التصرف فيه ... .. ٣٦٠  
§ ١ - النشر أو نسخ نماذج أو صور للمصنف ( النقل غير  
المباشر للجمهور ) ... .. ٣٦٢  
مضمون حق النشر ... .. ٣٦٢  
الوسائل المختلفة للنشر ... .. ٣٦٢  
الرخص والإباحات التي لا تدخل في مضمون النشر : ... .. ٣٦٥  
أولاً - النقل للاستعمال الشخصي ... .. ٣٦٥  
ثانياً - النشر على سبيل الإخبار ... .. ٣٦٨  
ثالثاً - النقل لتأييد ما هو منشور أو مناقشة والنقد ... .. ٣٧١  
مشتقات المصنف الأصل التي تدخل في مضمون حق النشر ... .. ٣٧٣  
صور الاشتقاق المختلفة ... .. ٣٧٤  
ترجمة المصنف الاصل - الترجمة إلى اللغة العربية ... .. ٣٧٥  
§ ٢ - الأداء العلني ( النقل المباشر للجمهور ) ... .. ٣٧٧  
ما هو الأداء العلني ... .. ٣٧٧  
وسائل الأداء العلني : ... .. ٣٧٧  
الأداء بطريق الراديو والتلفزيون ... .. ٣٧٨  
الأداء بطريق السينما والفونوغراف ... .. ٣٨٠  
علانية الأداء ... .. ٣٨١  
مجانبة الأداء بالنسبة إلى الجمهور ... .. ٣٨٢

صفحة

- ٣ - تصرف المؤلف في حقه المالى ... .. ٣٨٢
- جواز أن ينقل المؤلف حقه المالى إلى الغير ... .. ٣٨٢
- عقد النشر ... .. ٣٨٤
- عقد العرض المسرحى ... .. ٣٨٦
- طرق تقدير المقابل لحق المؤلف المالى ... .. ٣٨٧
- بطلان التصرف فى مجموع الإنتاج الفكرى المستقبل ... .. ٣٨٩
- التصرف فى النسخة الأصلية من المصنف ... .. ٣٩٠
- الحجز على حقوق المؤلف ... .. ٣٩٢
- المطلب الثانى - الحق المالى بعد موت المؤلف ... .. ٣٩٥
- انتقال الحق المالى إلى خلفاء المؤلف بعد موته لمدة معينة ... .. ٣٩٥
- ١ - خلفاء المؤلف ... .. ٣٩٥
- الورثة ... .. ٣٩٥
- الموصى لهم ... .. ٣٩٦
- باقى الشركاء فى المصنف ... .. ٣٩٨
- ٢ - مدة حماية الحق المالى بعد موت المؤلف ... .. ٣٩٩
- مدة الحماية فى الأصل خمسون عاما بعد موت المؤلف ... .. ٣٩٩
- المصنفات الفوتوغرافية والسينمائية غير المصطبغة بطابع إنشائى
- مدة حمايتها خمسة عشر عاما من تاريخ أول نشر المصنف ٤٠٢
- الأصل أن يبدأ سريان مدة الحماية من وقت موت المؤلف ٤٠٢
- المصنفات المشتركة ... .. ٤٠٢
- المصنفات التى تنشر لأول مرة بعد وفاة المؤلف ... .. ٤٠٣
- والاستثناء أن يبدأ سريان مدة الحماية من وقت نشر المؤلف ٤٠٤
- المصنفات الفوتوغرافية والسينمائية غير المصطبغة بطابع إنشائى
- ٤٠٤ ... .. ٤٠٤
- المصنفات التى يكون مؤلفوها أشخاصا معنوية ... .. ٤٠٥
- المصنفات التى تنشر غفلا من اسم المؤلف أو تنشر باسم مستعار ٤٠٥
- المصنف متعدد الأجزاء ... .. ٤٠٧
- المصنف متعدد الطبقات ... .. ٤٠٧
- المطلب الثالث - الحق الأدبى للمؤلف ... .. ٤٠٨
- خصائص الحق الأدبى للمؤلف ... .. ٤٠٨
- مضمون الحق الأدبى للمؤلف ... .. ٤٠٩

صفحة

§ ١ - حق المؤلف في تقرير نشر مصنفه ... .. ٤٠٩

(أ) . حق تقرير النشر في حياة المؤلف ... .. ٤٠٩

أثر إلزام العقد للمؤلف بالنشره ... .. ٤١٠

الفرض الأول - قوة قاهرة حالت دون إنجاز العمل ... ٤١٠

الفرض الثاني - المؤلف لا يرضى عن عمله ... .. ٤١٠

الفرض الثالث - المؤلف يسئ استعمال حق الأدب ويتخذ

تكتة لعدم التسليم ... .. ٤١١

(ب) . حق تقرير النشر بعد موت المؤلف ... .. ٤١٢

مباشرة الوزير المختص لنشر المصنف عند امتناع خلفاء المؤلف

عن نشره ... .. ٤١٣

§ ٢ - حق المؤلف في نسبة مصنفه إليه ... .. ٤١٥

(أ) . الحق في نسبة المصنف حانة حياة المؤلف ... .. ٤١٥

(ب) الحق في نسبة المصنف بعد موت المؤلف ... .. ٤١٥

§ ٣ - حق المؤلف في دفع الاعتداء عن مصنفه ... .. ٤١٦

(أ) . الحق في دفع الاعتداء حال حياة المؤلف ... .. ٤١٦

(ب) . الحق في دفع الاعتداء بعد موت المؤلف ... .. ٤١٨

§ ٤ - حق المؤلف في سحب مصنفه من التداول ... .. ٤١٨

(أ) . الحق في سحب المصنف حال حياة المؤلف ... .. ٤١٨

(ب) . الحق في سحب المصنف بعد موت المؤلف ... .. ٤٢٠

المبحث الثاني - طرق حماية حقوق المؤلف ... .. ٤٢١

نطاق حماية حقوق المؤلف من حيث المكان ... .. ٤٢١

نطاق حماية حقوق المؤلف من حيث الزمان ... .. ٤٢٢

المطلب الأول - الطريق المدني ... .. ٤٢٥

§ ١ - التنفيذ العيني ... .. ٤٢٥

الإجراءات التحفظية السابقة على التنفيذ العيني ... .. ٤٢٥

التنظيم من الأمر الصادر بالإجراءات التحفظية ... .. ٤٢٧

الحكم في أصل النزاع ... .. ٤٢٨

§ ٢ - التعويض - حالات ثلاث : ... .. ٤٢٩

الحالة الأولى - حق المؤلف يتقضى بعد مدة تقل عن سنتين ... ٤٣٠

صفحة

الحالة الثانية - النزاع المطروح خاص بترجمة مصنف	
إلى اللغة العربية ... ..	٤٣١
الحالة الثالثة - النزاع المطروح خاص بحقوق المؤلف الممارى	٤٣٢
المطلب الثاني - الطريق الجنائى	٤٣٣
الجرائم والعقوبات الأصلية	٤٣٣
العقوبات التبعية	٤٣٤
حالة العود	٤٣٥
جريمة عدم الإيداع فى دار الكتب وعقوبتها	٤٣٥
<b>الفصل الثانى - حقوق أخرى على أشياء غير مادية</b>	
<b>( الحقوق المتعلقة بالرسالة وحق المخترع )</b>	

### الفرع الأول - الحقوق المتعلقة بالرسالة

ماهى الرسالة - الحقوق المتنوعة التى تتعلق بها	٤٣٧
§ ١ - حق الملكية المادية	٤٣٨
انتقال ملكية الرسالة إلى المرسل إليه بمجرد تسليمه إياها	٤٣٨
انتقال ملكية الرسالة إلى ورثة المرسل إليه	٤٣٩
سلطة المرسل إليه كمالك للرسالة	٤٤٠
§ ٢ - الحق فى السرية	٤٤٠
الأساس الذى يقوم عليه الحق فى السرية	٤٤٠
الرسائل التى تتمتع بالحق فى السرية والأشخاص الذين يجوز لهم التمسك بهذا الحق	٤٤١
جزاء انتهاك حرمة السرية	٤٤٢
§ ٣ - حق المؤلف	٤٤٣
للمرسل حق المؤلف على الرسالة	٤٤٣
تقييد حق المؤلف بملكية الرسالة المادية وبالحق فى السرية	٤٤٤
§ ٤ - الحق فى الإثبات	٤٤٥
قيمة الرسالة فى الإثبات	٤٤٥
متى يجوز المرسل إليه أن يحتج بالرسالة	٤٤٦
متى يجوز للغير أن يحتج بالرسالة	٤٤٧
<b>الفرع الثانى - حق المخترع ( الملكية الصناعية )</b>	
الأنواع الرئيسية لحق المخترع أو الملكية الصناعية	٤٤٨



الصفحة

٤٥٠ ... .. المبحث الأول - براءات الاختراع

٤٥٠ ... .. حق المخترع ووجوب حمايته

§ ١ - الشروط الواجب توافرها في حق المخترع لمنح

٤٥١ ... .. براءة الاختراع

٤٥١ ... .. الشرط الأول - أن ينطوي الاختراع على ابتكار

٤٥٢ ... .. الشرط الثاني - أن يكون الابتكار جديدا

٤٥٣ ... .. الشرط الثالث - أن يكون الاختراع قابلا للاستغلال الصناعي

... .. الشرط الرابع - ألا يكون في الاختراع إخلال بالآداب أو

٤٥٤ ... .. بالنظام العام

§ ٢ - واجبات صاحب براءة الاختراع وحقوقه ... ..

الإجراءات الواجب اتباعها للحصول على براءة الاختراع وتقيدها

٤٥٥ ... .. في السجل الخاص

٤٥٨ ... .. واجبات صاحب براءة الاختراع

٤٥٩ ... .. حقوق صاحب براءة الاختراع

§ ٣ - طرق حماية براءة الاختراع ... ..

٤٦٠ ... .. الإجراءات التحفظية

٤٦١ ... .. الجزاء المدني

٤٦١ ... .. الجزاء الجنائي

المبحث الثاني - الرسوم والنماذج الصناعية والعلامات والبيانات

٤٦٢ ... .. التجارية

المطلب الأول - الرسوم والنماذج الصناعية ... ..

٤٦٢ ... .. ماهي الرسوم والنماذج الصناعية

٤٦٢ ... .. إجراءات قيد الرسم أو النموذج في سجل الرسوم والنماذج الصناعية

٤٦٣ ... .. واجبات وحقوق صاحب الرسم أو النموذج

٤٦٤ ... .. طرق حماية الرسوم والنماذج الصناعية

المطلب الثاني - العلامات والبيانات التجارية ... ..

٤٦٥ ... .. ماهي العلامات التجارية

٤٦٨ ... .. إجراءات تسجيل العلامات التجارية

٤٧٠ ... .. واجبات وحقوق صاحب العلامة التجارية

٤٧٢ ... .. البيانات التجارية

٤٧٤ ... .. طرق حماية العلامات والبيانات التجارية

صفحة

## القسم الثاني

### حق الملكية

#### تمهيد

- ٤٧٩ الأساس الذي يقوم عليه حق الملكية ومشروعية هذا الحق ...
- ٤٧٩ حق الملكية هو أوسع الحقوق المعينة نطاقا ... ..
- ٤٧٩ اختلاف الأنظار في الأساس الذي يقوم عليه حق الملكية ...
- ٤٨٠ العمل هو الأساس المشروع الذي تقوم عليه الملكية الفردية
- ٤٨١ التطور التاريخي لحق الملكية في غرب أوروبا ... ..
- ٤٨١ المهود الرومانية : من ملكية جماعية إلى ملكية فردية مبسطة  
المصور الوسطى والعادات الجرمانية : تمعد الملكية الإقطاعية
- ٤٨٢ وانقسامها إلى ملكية أصلية وملكية فعلية ... ..
- الثورة الفرنسية : تخلص الملكية من أمثالها الإقطاعية
- ٤٨٣ وتقديس الملكية الفردية ... ..
- التقنين المدني الفرنسي : بقاء الملكية الفردية أئد ما تكون
- ٤٨٣ إطلاقا ... ..
- ٤٨٤ التطور التاريخي لحق الملكية في البلاد الإسلامية وفي مصر ...
- ٤٨٤ الأرض العشورية والأرض الخراجية ... ..
- ٤٨٥ أراضي مصر أراضي خراجية في العهد العربي ... ..
- ٤٨٥ مسح الأراضي المصرية وبقاؤها خراجية في عهد محمد علي ...
- اللائحة السعيدية والتوسيع في حقوق أصحاب الأراضي على
- ٤٨٦ أراضي الخراجية ... ..
- جمل الأطنان الخراجية مملوكة مائكية تامة لأصحابها بالأمر
- ٤٨٨ العا. الصادر في ١٥ أبريل سنة ١٨٩١ ... ..
- ٤٨٩ الاتجاهات الحديثة بالنسبة إلى حق الملكية ... ..
- ٤٨٩ انتكاص الملكية الفردية تحت ضغط التيارات الاشتراكية
- تكاثر القيود التي تحيط بالملكية الفردية وظهور الوظيفة الاجتماعية
- ٤٨٩ لحق الملكية ... ..
- انحسار الملكية الفردية عن الأرض والبقار واتساع رقعتها في
- ٤٩٠ المنقول ... ..
- ٤٩٠ التمديلات الجهرية التي أدخلها التقنين المدني الجديد في حق الملكية
- ٤٩٠ تنظيم حق الملكية نظماً مفعلاً في التقنين المدني الجديد ...

صنعة

- الانتقال بحق الملكية في التفتين المدنى الجديد من حق مطلق إلى حق  
له وظيفة اجتماعية ... .. ٤٩١  
كثرة القيود التي أحاط بها التفتين المدنى الجديد حق الملكية ... ٤٩١

## الباب الأول

### حق الملكية بوجه عام

نطاقه ووسائل حمايته

### الفصل الأول - حق الملكية بوجه عام

- تعريف حق الملكية ... .. ٤٩٢  
عناصر حق الملكية وعناصره ... .. ٤٩٣  
لحق الملكية وظيفته اجتماعية ... .. ٤٩٣  
الفرع الأول - عناصر حق الملكية وخصائصه ... .. ٤٩٦  
المبحث الأول - عناصر حق الملكية ... .. ٤٩٦  
الاستعمال والاستغلال والتصرف ... .. ٤٩٦  
المطلب الأول - الاستعمال والاستغلال ... .. ٤٩٦  
١ - الاستعمال ... .. ٤٩٦  
قيود الاستعمال ... .. ٤٩٨  
عدم الاستعمال كالأستعمال حق للمالك ... .. ٤٩٨  
٢ - الاستغلال ... .. ٤٩٩  
قيود الاستغلال ... .. ٥٠٠  
عدم الاستغلال كالأستغلال حق للمالك ... .. ٥٠٠  
المطلب الثاني - التصرف والشروط الإرادية المانعة من التصرف ٥٠١  
المقصود بالتصرف نقل الملكية أو عنصر من عناصرها ... ٥٠١  
قيود يفرضها القانون على التصرف ... .. ٥٠٣  
قيود يفرضها الإرادة على التصرف - الشروط الإرادية المانعة  
من التصرف ... .. ٥٠٤  
١ - متى يصبح الشرط المانع من التصرف ... .. ٥٠٥  
التصرفات التي تتضمن الشرط المانع من التصرف ( عند  
أرومية ) ... .. ٥٠٦  
( أ ) الباعث المشروع ... .. ٥٠٩

صفحة

- ٥٠٩ ... .. متى يكون الباعث مشروعاً
- ٥١٠ ... .. مصلحة مشروعة للمتصرف
- ٥١١ ... .. مصلحة مشروعة للمتصرف له
- ٥١٢ ... .. مصلحة مشروعة للغير ... ..
- ٥١٢ ... .. حكم التصرف الذي يتضمن شرطاً مانعاً ليس له باعث مشروع ...
- ٥١٣ ... .. (ب) المدة المعقولة ... ..
- ٥١٣ ... .. المنع الدائم والمنع الموقت ... ..
- ٥١٤ ... .. الشرط المانع مدى حياة المتصرف ... ..
- ٥١٥ ... .. الشرط المانع مدى حياة المتصرف له ... ..
- ٥١٦ ... .. الشرط المانع مدى حياة الغير ... ..
- ٥١٦ ... .. حكم التصرف الذي يتضمن شرطاً مانعاً مدته غير معقولة ...
- ٥١٧ - § ٢ - الجزاء الذي يترتب على قيام الشرط المانع من التصرف
- ٥١٧ ... .. ما يترتب على قيام الشرط المانع من التصرف ... ..
- ٥٢٠ ... .. حكم التصرف المخالف للشرط المانع - القضاء الفرنسي ... ..
- ٥٢٢ ... .. الاعتراضات الموجهة للقضاء الفرنسي في هذا الصدد ... ..
- ٥٢٤ ... .. البطلان في التقنين المصري بطلان مطلق بموجب نص تشريعي
- ٥٢٨ ... .. المبحث الثاني - خصائص حق الملكية ... ..
- ٥٢٨ ... .. خصائص ثلاث لحق الملكية : الملكية حق جامع مانع دائم ...
- ٥٢٩ ... .. المطلب الأول - الملكية حق جامع مانع ... ..
- ٥٢٩ ... .. الملكية حق جامع ... ..
- ٥٣٠ ... .. الملكية حق مانع ... ..
- ٥٣٢ ... .. ما يرد من القيود هل أن الملكية حق جامع مانع ... ..
- ٥٣٤ ... .. المطلب الثاني - الملكية حق دائم ... ..
- الملكية حق دائم بالنسبة إلى الشيء المملوك لا بالنسبة إلى  
شخص المالك ... ..
- ٥٣٤ ... .. المعنى الأول لدوام حق الملكية - الملكية بطبيعتها غير موقته ...
- ٥٣٦ ... .. المعنى الثاني لدوام حق الملكية - الملكية لا تزول بعدم الاستعمال
- ٥٣٩ ... .. المعنى الثالث لدوام حق الملكية - الملكية لا يجوز أن تقترن بأجل  
حجج القائلين بجواز اقتران الملكية بأجل والرد على  
هذه الحجج ... ..
- ٥٤١ ... .. هذه الحجج ... ..
- ٥٤٥ ... .. الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية ... ..
- الفرع الثاني - الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية ... ..
- ماورد في الأعمال التحضيرية في شأن الوظيفة الاجتماعية  
لحق الملكية ... ..
- ٥٤٥ ... ..

صفحة

- المشروع التمهيدى للمادة ٨٠٢ مدنى يشير إلى مالقن الملكية من  
 ٥٤٦ ... .. وظيفة اجتماعية .  
 ٥٤٦ ما جاء فى المذكورة الزبشاحبة لمشروع التمهيد فى هذا الشأن  
 حذف عبارة « الوظيفة الاجتماعية » فى لجنة مجلس الشيوخ  
 لأنها أشكل بالإيضاحات الفقهية ولأن فى التطبيقات التى  
 أوردها المشروع ما يبنى عنها ... .. ٥٤٨  
**المبحث الأول - الملكية حق ذاتى ولها وظيفة اجتماعية ... .. ٥٥٠**  
**§ ١ - الملكية حق ذاتى ... .. ٥٥١**  
 ٥٥١ الملكية حق ذاتى فى عناصره وخصائصه ... ..  
 ٥٥١ الملكية حق ذاتى فى نطاقه ... ..  
 ٥٥١ الملكية حق ذاتى فى حمايته ... ..  
 ٥٥٢ الملكية الذاتية ثمرة العمل وجزاؤه الحق ... ..  
 ٥٥٢ الملكية الذاتية أقوى حافز على العمل وخير ضمان للاستقلال الشخصى  
**§ ٢ - الملكية وظيفة اجتماعية ... .. ٥٥٣**  
 ٥٥٣ الأساس الذى تقوم عليه الوظيفة الاجتماعية للملكية ... ..  
 ٥٥٤ مبدأ التضامن الاجتماعى ... ..  
 ٥٥٤ المالك مدين للمجتمع بما كسب ... ..  
 ٥٥٥ تنفيذ حق الملكية للمصلحة العامة ... ..  
 ٥٥٦ تنفيذ حق الملكية للمصلحة الخاصة ... ..  
 أعمال سلبية تطلب من المالك ليقوم بما للملكية من  
 وظيفة اجتماعية ... .. ٥٥٧  
 ٥٥٨ أعمال إيجابية يتدخل بها الغير فى انتفاع المالك بمكة ... ..  
 ٥٥٩ أعمال إيجابية يجبر عليها المالك لمصلحة الغير ... ..  
**المبحث الثانى - التمييز بين مناطق مختلفة فى الوظيفة الاجتماعية**  
**لحق الملكية ... .. ٥٦٢**  
 ٥٦٢ المناطق المختلفة فى الملكية وتفاوتها بالنسبة إلى الوظيفة الاجتماعية  
**§ ١ - منطقة الاستهلاك ومنطقة الخدمات العامة ... .. ٥٦٣**  
 فى منطقة الاستهلاك أو الملكية الشخصية لا تظهر الوظيفة  
 الاجتماعية لحق الملكية ... .. ٥٦٣  
 فى منطقة الخدمات العامة (الصحة والتعليم والتأمينات الاجتماعية  
 إلخ) على عكس منطقة الاستهلاك تبرز الوظيفة الاجتماعية لحق  
 الملكية بوضوح واضحا ... .. ٥٦٤

صفحة

٥٦٥ ... .. ٢ - منطقة الإنتاج

٥٦٥ ... .. الانتاج يسوده بوجه عام النشاط الفردي

٥٦٦ ... .. مظاهر التوظيف الاجتماعية للملكية في منطقة الإنتاج ...  
للدولة حق التوجيه والرقابة على النشاط الفردي في

٥٦٦ ... .. منطقة الإنتاج

٥٦٧ ... .. للمجتمع حصة معلومة في ملكية الإنتاج

٥٦٧ ... .. العدالة الاجتماعية في التوزيع بين رأس المال والعمل

٥٦٧ ... .. الملكية الفردية وملكية المشروع

## الفصل الثاني - نطاق حق الملكية ووسائل حمايته

٥٦٨ ... .. لفرع الأول - نطاق حق الملكية

المبحث الأول - شمول الملكية الشيء ذاته - الأرض وما

٥٦٨ ... .. فوقها وما تحتها

٥٧٠ ... .. ١ - الأرض علوا وعمقا

٥٧٠ ... .. مالك سطح الأرض يعتبر مالكا للعلو وانعق ...

٥٧٢ ... .. ملكية العلو ...

ليس للمالك أن يمارض فيما يقام من عمل على مسافة من العلو بحيث

٥٧٢ ... .. لا تكون له أية مصلحة في منعه

لا يجوز للمالك منع مرور الأسلاك الكهربائية أو التلغرافية

٥٧٣ ... .. أو التليفونية فوق أرضه إذا كان ذلك لا يحدث له ضررا

لا يجوز للمالك منع تخليق الطائرات فوق أرضه - تنظيم

٥٧٤ ... .. الملاحة الجوية

٥٧٥ ... .. ملكية انعق ...

ليس للمالك أن يمارض فيما يقام من عمل على مسافة من انعق

٥٧٦ ... .. بحيث لا تكون له أية مصلحة في منعه

لا يجوز للمالك منع مرور أنابيب المياه تحت أرضه إذا كان

٥٧٦ ... .. ذلك لا يحدث له ضررا

٥٧٦ ... .. المواد المعدنية والحامات في المناجم والمهاجر ملك الدولة

٥٧٦ ... .. ٢ - المواد المعدنية والحامات في المناجم والمهاجر

٥٧٦ ... .. قانون المناجم والمهاجر رقم ٨٦ لسنة ١٩٥٦

٥٧٧ ... .. المواد المعدنية بالمناجم وخامات المهاجر تعتبر من أموال الدولة

## مفحة

- المواد المدنية بالمتاجم ..... ٥٧٨ ... ..  
 مرحلة الكشف ..... ٥٧٩ ... ..  
 مرحلة البحث ..... ٥٧٩ ... ..  
 مرحلة الاستدلال ..... ٥٨٠ ... ..  
 حقوق مالك الأرض التي يوجد المنجم في باطنها ..... ٥٨١ ... ..  
 خامات المهاجر ..... ٥٨٢ ... ..  
 تراخيص استغلال المهاجر ..... ٥٨٢ ... ..  
 حقوق مالك الأرض التي يوجد بها المحجر ..... ٥٨٣ ... ..  
 أحكام مشتركة للمناجم والمهاجر ..... ٥٨٤ ... ..  
 القانون رقم ٧٣ لسنة ١٩٦٣ ( تأميم الأصول المستخدمة في  
 استغلال المناجم والمهاجر ) ..... ٥٨٤ ... ..  
 لمبحث الثاني - امتداد الملكية إلى الملحقات والثمار والمنتجات ..... ٥٨٥

- الملحقات ..... ٥٨٦ ... ..  
 الفرق بين أصل الشيء وملحقاته ..... ٥٨٧ ... ..  
 تطبيقات مختلفة لما يعتبر من الملحقات ..... ٥٨٧ ... ..  
 الثمار ..... ٥٨٨ ... ..  
 الثمار الطبيعية ..... ٥٨٨ ... ..  
 الثمار الصناعية ..... ٥٨٩ ... ..  
 الثمار المدفونة ..... ٥٨٩ ... ..  
 المنتجات ..... ٥٨٩ ... ..  
 التمييز بين المنتجات والثمار ..... ٥٨٩ ... ..  
 أهمية هذا التمييز ..... ٥٩٠ ... ..

## الفرع الثاني - وسائل حماية حق الملكية ..... ٥٩١

- دعوى الاستحقاق وعدم جواز نزع الملكية جبراً على صاحبها  
 إلا بشروط ..... ٥٩١ ... ..  
 المبحث الأول - دعوى الاستحقاق ..... ٥٩١ ... ..  
 دعوى الاستحقاق بوجه عام وطرق إثبات الملكية في دعوى  
 الاستحقاق ..... ٥٩١ ... ..  
 § ١ - دعوى الاستحقاق بوجه عام ..... ٥٩١ ... ..  
 محل دعوى الاستحقاق ..... ٥٩١ ... ..  
 طرفا دعوى الاستحقاق ..... ٥٩٢ ... ..

صفحة

- المدعى فى دعوى الاستحقاق ... .. ٥٩٣
- المدعى عليه فى دعوى الاستحقاق ... .. ٥٩٥
- دعوى الأستحقاق المنقولة ... .. ٥٩٧
- دعوى الملكية ودعوى الحيازة ... .. ٥٩٨
- عدم سقوط دعوى الاستحقاق بالتقدم .. ٥٩٩
- مايستج الحكم بالاستحقاق من حقوق فى الرد ... .. ٦٠٠
- إثبات الملكية فى دعوى الاستحقاق ... .. ٦٠١
- § ٢ - طرق إثبات الملكية فى دعوى الاستحقاق ... .. ٦٠٢
- طرق إثبات دلالتها يقينية ... .. ٦٠٢
- السجل العيني ... .. ٦٠٣
- التقدم المكسب الطويل أو القصير ... .. ٦٠٣
- الحيازة ... .. ٦٠٤
- طرق إثبات دلالتها ظنية ... .. ٦٠٥
- سند التملك ... .. ٦٠٥
- قراين أخرى قضائية ( المكلفة - دنغ الضرائب - الحدود -  
خريطة فك الزمام . الخ ) ... .. ٦٠٦
- تمارض طرق الإثبات ... .. ٦٠٧
- القواعد التى وضعها القضاء الفرنسى فى إثبات الملكية ... .. ٦٠٨
- الصورة الأولى - يوجد سند تملك عند كل من الخصمين ٦٠٩
- الصورة الثانية - لا يوجد سند تملك عند أى من الخصمين ٦١١
- الصورة الثالثة - يوجد سند تملك عند أحد الخصمين دون الآخر ٦١٣
- نظرة تقديرية للتداعى وضمها القضاء الفرنسى فى إثبات الملكية ٦١٤
- المبحث الثانى - عدم جواز نزع الملكية جبرا على صاحبها إلا بشروط ٦١٥
- مساس الإدارة بحق الملكية ونزع الملكية لمنفعة العامة ... .. ٦١٧
- § ١ - مساس الإدارة بحق الملكية ... .. ٦١٧
- أعمال الإدارة الماسة بحق الملكية ... .. ٦١٧
- اعتداء الإدارة على حق الملكية عن طريق أعمال مادية أو عن طريق  
أوامر إدارية ... .. ٦١٨
- الاستيلاء المؤقت ... .. ٦٢٠
- حالات الاستيلاء المؤقت ... .. ٦٢١
- إجراءات الاستيلاء المؤقت ... .. ٦٢١
- التعويض عن الاستيلاء المؤقت ... .. ٦٢٢



صفحة

٦٢٢	الحراسة	٦٢٢
٦٢٢	حراسة الطواريء وحراسة التبعية وحراسة الأمن	٦٢٢
٦٢٤	ما يترتب على فرض الحراسة	٦٢٤
	نزع ملكية الذين وضعوا تحت الحراسة دون تعويض فيما	
٦٢٥	يزيد على مبلغ معين	٦٢٥
٦٢٦	التأميم	٦٢٦
	الطريقة الأولى - نقل ملكية المشروع مباشرة إلى الدولة	
٦٢٦	نزول شخصيته الاعتبارية	٦٢٦
	الطريقة الثانية - احتفاظ المشروع بكيانه والانتصار على	
٦٢٧	نقل ملكية الأسهم إلى الدولة	٦٢٧
٦٢٩	الطريقة الثالثة - سحب التزام المرافق العامة	٦٢٩
٦٢٩	وجوب التعويض عن التأميم - الفرق بين التأميم والمصادرة	٦٢٩
٦٣٠	٢ - نزع الملكية للمنفعة العامة	٦٣٠
	قانون نزع ملكية المقارنات للمنفعة العامة أو التحسين ( القانون	
٦٣٠	رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ )	٦٣٠
	الضمانات التي تكفل حماية الملكية الخاصة في قانون نزع الملكية	
٦٣١	للمنفعة العامة	٦٣١
	الضمان الأول - عدم جواز نزع الملكية الخاصة إلا في الأحوال	
٦٣١	التي يقرها قانون نزع الملكية	٦٣١
٦٣٢	تحقيق منفعة عامة	٦٣٢
٦٣٢	تحقيق التحسين أو التجميل	٦٣٢
	الضمان الثاني - وجوب اتباع الإجراءات التي رسمها قانون نزع	
٦٣٢	الملكية	٦٣٢
	بيان المشروع المطلوب اعتباره من أعمال المنفعة العامة أو من	
٦٣٢	أعمال التحسين	٦٣٢
٦٣٢	حصص المقارنات المطلوب نزع ملكيتها	٦٣٢
٦٣٣	نقل ملكية العقار المنزوع ملكيته	٦٣٣
٦٣٤	الاستيلاء المؤقت على العقار في حالة الاستعمال	٦٣٤
	الضمان الثالث - وجوب تعويض المالك المنزوع ملكيته تعويضا	
٦٣٤	عادلا	٦٣٤
٦٣٥	اعتراض المالك على تقدير التعويض	٦٣٥
٦٣٦	قواعد تراعى فيما يتعلق بالتعويض	٦٣٦

سنة

## الباب الثاني

### القيود التي ترد على حق الملكية

- ٦٣٨ ... .. تنوع القيود التي ترد على حق الملكية
- ٦٣٨ ... .. طبيعة هذه القيود وهل هي حقوق ارتفاق
- ٦٣٩ ... .. هي قيود تمثل التنظيم العام للمألوف لحق الملكية وليست بحقوق ارتفاق
- ٦٣٩ ... .. ما يترتب من النتائج على أن هذه القيود القانونية ليست بحقوق ارتفاق
- ٦٣٩ ... .. اختلاف الفقه في فرنسا وفي مصر في تكييف طبيعة هذه القيود
- ٦٤١ ... .. تقسيم قيود الملكية إلى قيود للمصلحة العامة وأخرى للمصلحة الخاصة
- ٦٤٢ ... ..

### الفصل الأول - قيود ترد على حق الملكية للمصلحة العامة

نوعان من القيود : قيود ترد على حق الملكية بعد قيامه وقيود

- ٦٤٣ ... .. ترد على الحق في التملك
- ٦٤٣ ... .. قيود ترد على حق الملكية بعد قيامه
- ٦٤٤ ... .. قيود متنوعة تقررها القوانين واللوائح وتدخل في مباحث القانون الإداري
- ٦٤٤ ... .. أمثلة لما مر من هذه القيود : حقوق الارتفاق الإدارية - نزع الملكية للمنفعة العامة - الاستيلاء المؤقت - الحراسة - التأميم
- ٦٤٤ ... .. أمثلة أخرى :
- ٦٤٥ ... .. المجال المفلقة بآراحة والمضرة بالصحة والخطرة
- ٦٤٧ ... .. تركيب الآلات البخارية
- ٦٤٨ ... .. الزراعات المنوعة
- ٦٤٨ ... .. حماية الآثار التاريخية
- ٦٥٠ ... .. قيود ترد على الحق في التملك
- ٦٥٠ ... .. المبحث الأول - قيود واردة في قانون الإصلاح الزراعي
- ٦٥٠ ... .. ما اشتمل عليه قانون الإصلاح الزراعي من القيود
- ٦٥١ ... .. § ١ - الأصل العام للحد الأقصى الجائز تملكه من الأراضي الزراعية

## صفحة

- ٦٥١ الحد الأقصى لتملك الفرد للأرض الزراعية بحسب قانون سنة ١٩٥٢
- ٦٥١ الحد الأقصى هو ٢٠٠ فدان ... ..
- ٦٥٢ احتياطات رقابية لمنع التحايل ... ..
- التصرف فيما زاد على الحد الأقصى للأولاد بما لا يزيد
- ٦٥٤ على ١٠٠ فدان ... ..
- التصرف فيما زاد على ذلك لصغار الزراع والحريجي
- ٦٥٤ المعاهد الزراعية ... ..
- استيلاء الحكومة على ما زاد بعد ذلك في مقابل تعويض
- ٦٥٥ يعطى سندات على الحكومة ... ..
- ٦٥٦ الحد الأقصى لتملك الفرد للأرض الزراعية بحسب قانون سنة ١٩٦١
- ٦٥٦ الحد الأقصى هو ١٠٠ فدان ... ..
- استيلاء الحكومة على كل المقدار الزائد في مقابل تعويض
- ٦٥٧ يعطى سندات على الحكومة ... ..
- القانون رقم ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ يلغى التمويض المستحق
- ٦٥٧ للملاك بموجب قانون سنة ١٩٥٢ وسنة ١٩٦١
- ٦٥٨ عدم جواز التملك لما يزيد على الحد الأقصى ... ..
- بظن أسباب التملك التي ترجع لإرادة المالك (المقبذ والأخذ
- ٦٥٨ بالشفعة والاستيلاء) ... ..
- استيلاء الحكومة على الزيادة في الأسباب التي لا ترجع لإرادة
- ٦٦١ المالك (الميراث والوصية والالتصاق والتقدم) ... ..
- ٦٦١ الحد الأقصى لتملك الأسرة للأرض الزراعية ... ..
- الحد الأقصى هو ٣٠٠ فدان بموجب القانون رقم ٢٤
- ٦٦١ لسنة ١٩٥٨ ... ..
- ٦٦٣ ستروط هذا الحد الأقصى في نصوص قانون سنة ١٩٦١
- ٦٦٤ توزيع الأراضي المستولى عليها على صغار الفلاحين ... ..
- ٦٦٤ الشروط الواجب توافرها فيمن توزع عليهم الأراضي ..
- ٦٦٥ الثمن الذي يدفعه صغار الفلاحين للأراضي التي توزع عليهم
- ٦٦٥ قيام لجان فرعية بعمليات الاستيلاء والتوزيع ... ..
- ٢ - الاستثناءات من الأصل العام للحد الأقصى الجائز تملكه
- ٦٦٧ من الأراضي الزراعية ... ..
- ٦٦٨ اشركات والجمعيات المشتغلة باستصلاح الأراضي الزراعية ...
- ٦٧٠ اشركات الصناعية (كشركة السكر وشركات مستخرجات الألبان)
- الجمعيات الزراعية للملمية الموجودة قبل صدور قانون الإصلاح
- ٦٧٠ الزراعي سنة ١٩٥٢ ... ..

صفحة

- الجمعيات الخيرية الموجودة قبل صدور قانون الإصلاح الزراعى  
 سنة ١٩٥٢ ... .. ٦٧٠  
 الدائن الراسى عليه المزارد ... .. ٦٧١  
 الوقف الخيرى ... .. ٦٧٣  
**للمبحث الثانى - قيود على حق الأجنبى فى التملك** ... .. ٦٧٤  
 تسلسل القوانين التى تحد من حق الأجنبى فى التملك ... .. ٦٧٤  
 الأمر المسكرى رقم ٦٢ لسنة ١٩٤٠ والقانون رقم ١٢٤ لسنة  
 ١٩٥٨ ( منع تملك الأراضى الصحراوية ) ... .. ٦٧٥  
 القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٥١ ( منع تملك الأراضى الزراعية  
 فى المستقبل ) ... .. ٦٧٧  
 القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ ( منع تملك الأراضى الزراعية  
 وما فى حكمها فى المستقبل وفى المائى بأثر رجعى ) ... .. ٦٧٨  
 استيلاء الحكومة على الأراضى المملوكة للأجنبى فى مقابل  
 تعويض يعطى سندات على الحكومة ... .. ٦٨٠  
 عدم أهلية الأجنبى لملك أراضى زراعية فى مصر ... .. ٦٨٢

## الفصل الثانى - قيود ترد على حق الملكية للمصلحة الخاصة

- تصنيف هذه القيود - رجوعها جيماً إلى فكرة الحدار ... .. ٦٨٢  
**الفرع الأول - القيود التى ترجع إلى الجوار بوجه عام ( مضار**  
**الجوار غير المألوفة )** ... .. ٦٨٤  
**للمبحث الأول - تحديد حالة مضار الجوار غير المألوفة** ... .. ٦٨٦  
 وجوب التمييز بين حالات ثلاث : الخطأ فى استعمال حق الملكية  
 والتصرف فى استعمال حق الملكية ومضار الجوار غير المألوفة ٦٨٦  
**§ ١ - الخطأ فى استعمال حق الملكية** ... .. ٦٨٧  
 مخالفة المالك للقوانين واللوائح ... .. ٦٨٧  
 ارتكاب المالك خطأ ... .. ٦٨٧  
**§ ٢ - التعسف فى استعمال حق الملكية** ... .. ٦٨٩  
 فسد الإضرار بالغير ... .. ٦٨٩  
 رجحان الضرر على المصلحة رجحاناً كبيراً ... .. ٦٩٠  
 عدم مشروعية المصالح التى يرمى المالك إلى تحقيقها ... .. ٦٩٢

صفحة

§ ٣ - مضار الحوار غير المألوفة ... .. ٦٩٣

وجوب تمييز حانة مضار الحوار غير المألوفة عن الحالتين

السابقتين ... .. ٦٩٣

الشروط الواجب توافرها في حالة مضار الحوار غير المألوفة ٦٩٤

غلو المالك في استعماله لحق الملكية ... .. ٦٩٥

ضرر غير مألوف يصيب الجار بسبب هذا الغلو ... .. ٦٩٥

المبحث الثاني - تقدير الضرر غير المألوف والأساس القانوني الذي

يقوم عليه الالتزام بالتعويض عنه وكيف يكون هذا

التعويض ... .. ٦٩٦

§ ١ - تقدير الضرر غير المألوف ... .. ٦٩٦

اعتبارات مختلفة في تقدير الضرر غير المألوف ( اعتبارات

موضوعية ) ... .. ٦٩٦

العرف ... .. ٦٩٨

طبيعة المقارنات ... .. ٦٩٨

موقع كل عقار بالنسبة إلى العقار الآخر ... .. ٦٩٨

التفرض الذي خصص له العقار ... .. ٦٩٩

سبق الترخيص الإداري للمالك لا يعفيه من المسؤولية نحو جاره ... ٦٩٩

الجار يستجد على المالك ( أسبقية الاستغلال ) ... .. ٧٠٠

§ ٢ - الأساس القانوني الذي يقوم عليه الالتزام بالتعويض

عن الضرر غير المألوف ... .. ٧٠١

اختلاف الفقه في فرنسا ... .. ٧٠٢

مسئولية المالك تقوم على التزام قانوني هو التزام الحوار ٧٠٣

مسئولية المالك تقوم على نظرية التمسك في استعمال الحق ... ٧٠٤

مسئولية المالك تقوم على نظرية تحمل التبعة ... .. ٧٠٥

مسئولية المالك تقوم على أن الغلو في استعمال حق الملكية يستلزم

التعويض ... .. ٧٠٥

تأصيل مسؤولية المالك في القانون المصري ... .. ٧٠٦

نص صريح في التتبعين المدعى المصري يلزم المالك بالأغلو في

استعمال حقه أو يقيد حق الملكية بعدم جواز الغلو ... .. ٧٠٧

مسئولية المالك تقوم على إخلاله بالالتزام قانوني ... .. ٧٠٧

مسئولية المالك تقوم على خروجه عن حدود حق الملكية ... .. ٧٠٧

صفحة

§ ٣ - كيف يكون التعويض عن الضرر غير المألوف ... .. ٧٠٨

التعويض التقدي ... .. ٧٠٨

التعويض العيني ... .. ٧٠٩

الفرع الثاني - القيود التي ترجع إلى حالات خاصة في الجوار ٧١٠

المبحث الأول - الري والصرف ... .. ٧١٠

الشرب والمجرى والمسيل ... .. ٧١٠

§ ١ - الشرب ... .. ٧١٣

شروط الحصول على حق الشرب ( تغليب مصلحة خاصة راجحة

على مصلحة خاصة مرجوحة ) ... .. ٧١٥

الشرط الأول - للمالك مسقاة خاصة ... .. ٧١٦

الشرط الثاني - استوفى المالك حاجته من المسقاة ... .. ٧١٨

الشرط الثالث - المالك جار هو الذي له حق الشرب ... .. ٧١٩

الشرط الرابع - الجار في حاجة إلى ري أرضه ٧٢١

الإجراءات الواجب اتباعها للحصول على حق الشرب والتعويض

الواجب دفعه ... .. ٧٢١

الإجراءات الواجب اتباعها ... .. ٧٢١

التعويض الواجب دفعه ... .. ٧٢٣

الإصلاحات الضرورية للمسقاة التي يعتمد المتضمنون بها ... .. ٧٢٥

اشترائك المتضمنين في القيام بها كل بنسبة مساحة أرضه ... .. ٧٢٧

قيام تفتيش الري بها على نفقة المتضمنين ... .. ٧٢٧

§ ٢ - المجرى والمسيل ... .. ٧٢٧

المسيل يقابل المجرى وقد يقابل الشرب ... .. ٧٣٠

الشروط الواجب توافرها لكل من حق المجرى وحق المسيل ... .. ٧٣١

الشرط الأول - من يطلب هذا الحق جار لملك الأرض التي

يراد استعمال الحق فيها ... .. ٧٣١

الشرط الثاني - الجار في حاجة إلى ري أرضه عن طريق

المجرى أو إلى صرف مياهه عن طريق المصرف ... .. ٧٣٣

إجراءات الحصول على حق المجرى وحق المسيل والتعويض

الواجب ... .. ٧٣٥

الإجراءات ... .. ٧٣٥

التعويض ... .. ٧٣٦

صفحة

٧٣٨	تعدد المنتفعين بالمصرف	...
٧٣٨	مسئولية مالك المروي أو المصرف	...
٧٤٠	المبحث الثاني - التلاصق في الجوار	...
٧٤٠	§ ١ - وضع الحدود	...
٧٤٢	الاتفاق وديا على وضع الحدود	...
٧٤٢	دعوى تعيين الحدود - خصائصها	...
٧٤٤	المهكة المختصة بدعوى تعيين الحدود	...
٧٤٦	محل دعوى تعيين الحدود وطرفاها	...
٧٤٨	عمليات التحديد	...
٧٤٩	محضر التحديد وقرته في الإثبات	...
٧٥٠	نفقات التحديد	...
٧٥١	تحويل الملك - إحالة	...
٧٥٢	§ ٢ - حق المرور	...
٧٥٤	( أ ) وحود أرض محبوسة عن الطريق العام	...
٧٥٤	لا منفذ للأرض إلى الطريق العام	...
٧٥٥	حق مرور متنازع فيه أو محمول على التسامح	...
٧٥٦	للأرض منفذ ولكنه غير كاف	...
٧٥٧	انفكاك الحبس عن الأرض المحبوسة	...
	( ب ) الحصول على أمر ضروري لاستغلال الأرض واستعمالها على	
٧٦٠	الوجه المألوف	...
٧٦٠	المرر اللازم هو المرر الكافي لاستغلال الأرض المحبوسة	...
٧٦١	تغير حاجات الأرض المحبوسة وتغير المرر بتغيرها	...
٧٦٢	أين يكون موضع المرر	...
	الحبس عن الطريق العام ناشئ من تجزئة المقار بناء على تصرف	
٧٦٥	قانون	...
٧٧٠	أثر التقادم في تعيين موضع المرر	...
٧٧٢	( - ) التمويض	...
٧٧٢	تقدير التمويض	...
٧٧٣	عدم اشتراط تعجيل التمويض	...
٧٧٣	جواز المنع من المرور إلى حين استيفاء التمويض الواجب الأداء	...
٧٧٤	تقديم دعوى المطالبة بالتمويض	...

صفحة

- § ٣ - المطلات والناور ... .. ٧٧٥
- المطل المواجه والمطل المنحرف والنور ... .. ٧٧٥
- ( ١ ) المطل المواجه والمطل المنحرف ... .. ٧٧٦
- قيد المسافة : متر للمطل المواجه ونصف متر للمطل المنحرف ٧٧٩
- مجال تطبيق قيد المسافة ... .. ٧٨٠
- المطلات المعفاة من قيد المسافة ... .. ٧٨١
- المطلات المستوفية لقيد المسافة والمطلات غير المستوفية لهذا القيد ٧٨٣
- ( ب ) النور ... .. ٧٨٧
- القيد في الناور هو في الارتفاع لا في المسافة ... .. ٧٨٩
- حكم الناور المستوفية لشرط الارتفاع ... .. ٧٩٠
- حكم الناور غير المستوفية لشرط الارتفاع ... .. ٧٩١

## الباب الثالث

### الملكية الشائعة

- الملكية الشائعة بوجه عام والشروع الإجبارى ... .. ٧٩٣
- الفصل الأول - الملكية الشائعة بوجه عام**
- الملكية الشائعة في التتئين المدنى السابق والتتئين المدنى الجدد ... .. ٧٩٣
- تعريف الملكية الشائعة وطبيعتها القانونية ... .. ٧٩٥
- حق الشريك يقع على حصة معنوية من المال الشائع ... .. ٧٩٦
- الملكية إما أن تكون ملكية فردية أو ملكية جماعية ... .. ٧٩٧
- والملكية الفردية إما أن تكون ملكية مفرزة أو ملكية شائعة  
فالملكية الشائعة هي حق ملكية حقيقية وهي أحد نوعى
- الملكية الفردية ... .. ٨٠٠
- مصادر الشروع وأحكامه وأسباب انقضاءه ... .. ٨٠٠
- مصادر الشروع ... .. ٨٠١
- أحكام الشروع ... .. ٨٠٢
- أسباب انقضاء الشروع ... .. ٨٠٣
- لفرع الأول - إدارة المال الشائع** ... .. ٨٠٤
- المبحث الأول - الإدارة المعتادة** ... .. ٨٠٤
- حفظ المال الشائع ... .. ٨٠٤
- لكل شريك أن يقوم وحده بأعمال الحفظ ... .. ٨٠٥



## صفحة

- الشريك في أعمال الحفظ أصيل عن نفسه نائب عن  
 غيره من الشركاء ... .. ٨٠٦
- نفقات الحفظ والإدارة وسائر التكاليف ... .. ٨٠٧
- انقسام النفقات على الشركاء كل بقدر حصته ... .. ٨٠٧
- الشريك التخلص من دفع النفقات بالتدخل عن حصته ... .. ٨٠٩
- المبدأ العام في إدارة المال الشائع ... .. ٨٠٩
- إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ... .. ٨١٠
- تعذر الإجماع : قسمة المهايأة وتولى أغلبية الشركاء إدارة  
 المال الشائع ... .. ٨١٣
- أولا - قسمة المهايأة ... .. ٨١٣
- المهايأة المكانية والمهايأة الزمانية ... .. ٨١٦
- الحد الأقصى لمدة المهايأة المكانية خمس سنوات يجوز تجديدها  
 المهايأة المكانية إذا دامت خمس عشرة سنة انقلبت قسمة  
 نهائية ... .. ٨١٨
- المهايأة الزمانية لا يجوز أن تجبر الشركاء على البقاء في  
 الشروع أكثر من خمس سنوات يجوز تجديدها ... .. ٨٢٠
- لا تنقلب المهايأة الزمانية قسمة نهائية مهما طالت مدتها ... .. ٨٢٠
- تكيف قسمة المهايأة - تطبيق قواعد الإيجار ... .. ٨٢١
- المهايأة التي تسبق القسمة النهائية ... .. ٨٢٣
- ثانيا - تحول أغلبية الشركاء إدارة المال الشائع ... .. ٨٢٤
- تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين ... .. ٨٢٥
- تولى أغلبية شركاء للإدارة ... .. ٨٢٧
- إقامة الأغلبية وكيلها لإدارة المال الشائع ... .. ٨٢٨
- وضع الأغلبية نظاما يكفل حسن إدارة المال الشائع ... .. ٨٢٨
- عدم توافر أغلبية لإدارة المال الشائع - الاتجاه إلى القضاء  
 ٨٢٨
- ٨٢٩ ... .. للمبحث الثاني - الإدارة غير المعتادة
- الأعمال التي تخرج عن حدود الإدارة المعتادة ... .. ٨٣١
- الأغلبية اللازمة لتقرير الإدارة غير المعتادة : الشركاء الذين يملكون  
 ثلاثة أرباع المال الشائع ... .. ٨٣٢
- الضمانات المعطاة للأغلبية - الاتجاه إلى المحكمة ... .. ٨٣٣
- إقامة أحد الشركاء بناء على جزئه مفرز من الأرض للشائفة ... .. ٨٣٣
- عدم موافقة ثلاثة الأرباع على البناء : إيجاب للشريك الباني  
 على إزالة البناء ... .. ٨٣٤

صفحة

- موافقة ثلاثة الأرباع على البناء : يكون البناء ملكا شائنا لمصلحة  
الشركاء ومساهماتهم في تكاليفه ... .. ٨٣٥
- الفرع الثاني - التصرف في المال الشائع** ... .. ٨٣٦
- المبحث الأول - تصرف الشركاء مجتمعين أو تصرف أغلبية كبيرة**
- منهم ... .. ٨٣٦
- § ١ - تصرف الشركاء مجتمعين ... .. ٨٣٦
- التصرف في المال الشائع كله أو في جزء مفروض منه ... .. ٨٣٦
- أنواع التصرف ... .. ٨٣٧
- § ٢ - تصرف أغلبية كبيرة من الشركاء ... .. ٨٣٨
- الأسباب القوية التي تستدعي التصرف في المال الشائع ... ٨٣٩
- الأغلبية اللازمة لتقرير التصرف في المال الشائع : الشركاء  
الذين يملكون ثلاثة أرباع المال الشائع ... .. ٨٤٠
- الضمانات المعطاة للأقلية - الاتجاه إلى المحكمة ... .. ٨٤٠
- المبحث الثاني - تصرف الشريك منفردا** ... .. ٨٤٢
- تصرف الشريك في حصته الشائعة وتصرفه في شيء مفروض ... ٨٤٢
- المطلب الأول - تصرف الشريك في حصته الشائعة** ... .. ٨٤٢
- حكم هذا التصرف وما يترتب عليه من جواز استرداد للشركاء  
للحصة الشائعة ... .. ٨٤٢
- § ١ - حكم تصرف الشريك في حصته الشائعة ... .. ٨٤٢
- صحة التصرف ونفاذه في حق باقي الشركاء ... .. ٨٤٢
- ترتيب حق عيني أصلي على الحصة الشائعة ... .. ٨٤٥
- ترتيب حق عيني تبعي على الحصة الشائعة ... .. ٨٤٧
- § ٢ - استرداد الحصة الشائعة ... .. ٨٥٠
- حق استرداد الحصة الشائعة في المتقول والمجموع من المال وحق الشفعة  
في العقار ... .. ٨٥١
- (١) شروط حق الاسترداد ... .. ٨٥٢
- نطاق حق الاسترداد ... .. ٨٥٢
- للشرط الأول - صدور بيع من أحد الشركاء في الشروع ... ٨٥٤

سنة

- الشرط الثاني - ورود البيع على حصة شائعة في منقول أو مجموع  
 من المال ... .. ٨٥٦
- الشرط الثالث - صدور البيع إلى أجنبي عن الشركاء ... ٨٥٦
- الشرط الرابع - المشتري هو أحد الشركاء ... .. ٨٥٧
- (ب) إجراءات الاسترداد ... .. ٨٥٨
- ميعاد الاسترداد ... .. ٨٥٨
- كيف يحصل الاسترداد ... .. ٨٥٩
- متى يتم الاسترداد ... .. ٨٦٠
- (ج) - الآثار التي تترتب على الاسترداد ... .. ٨٦٣
- تكيف الاسترداد ... .. ٨٦٣
- علاقة المشتري بالمشتري ... .. ٨٦٤
- علاقة المشتري بالبائع ... .. ٨٦٦
- علاقة البائع بالمشتري ... .. ٨٦٧
- المطلب الثاني - تصرف الشريك في شيء مفرز ... ٨٦٨
- § ١ - تصرف الشريك في جزء مفرز من المال الشائع ... ٨٦٨
- الفرض الأول - المشتري يعتقد أن البائع يملك المبيع مفرزا ... ٨٧٠
- قبل القسمة : البيع قابل للإبطال للغلط ... .. ٨٧٠
- بعد القسمة : ... .. ٨٧١
- وقوع الجزء المفرز المبيع في نصيب الشريك البائع :
- خلوص ملكيته للمشتري ... .. ٨٧١
- عدم وقوع الجزء المفرز المبيع في نصيب الشريك البائع :
- بقاء البيع قابلا للإبطال ... .. ٨٧١
- الفرض الثاني - المشتري يعلم أن البائع لا يملك المبيع إلا شائعا ٨٧٢
- قبل القسمة : البيع صحيح فيما بين المتعاقدين وغير نافذ في حق  
 الشركاء الآخرين ... .. ٨٧٣
- بعد القسمة : ... .. ٨٧٥
- وقوع الجزء المفرز المبيع في نصيب الشريك البائع :
- خلوص ملكيته للمشتري ... .. ٨٧٥
- عدم وقوع الجزء المفرز المبيع في نصيب الشريك البائع :
- انتقال حق المشتري إلى الجزء المفرز الذي آل إلى البائع ٨٧٦
- § ٢ - تصرف الشريك في كل المال الشائع ... .. ٨٧٨
- المشتري يعتقد أن البائع يملك كل المال الشائع : البيع قابل  
 للإبطال للغلط ... .. ٨٧٨

## صفحة

المشترى يعلم أن لبياع شركاء في المال الشائع : البيع قابل للفسخ ٨٧٩  
أثر تصرف الشريك في سوق باقى الشركاء : البيع لا ينفذ  
في حصصهم ولكن المشتري يصبح شريكاً معهم في الشيوع

بحصة البائع ... .. ٨٧٩

## الفرع الثالث - قسمة المال الشائع ٨٨٠

الأصل عدم إجبار الشركاء على البقاء في الشيوع ٨٨٠

جواز الاتفاق على البقاء في الشيوع لمدة معينة ٨٨٢

دراعى الاتفاق على البقاء في الشيوع ٨٨٣

الحد الأقصى لمدة خمس سنوات يجوز تجديدها ٨٨٥

أنواع القسمة ... .. ٨٨٨

قسمة مؤقتة (المهايأة) وقسمة نهائية ٨٨٨

القسمة النهائية : ... .. ٨٨٩

قسمة كلية وقسمة جزئية ٨٨٩

قسمة عينية وقسمة تصفية ٨٨٩

قسمة اتفاقية وقسمة قضائية ٨٩٠

## المبحث الأول - كيف يتم إجراء القسمة ٨٩١

القسمة الاتفاقية والقسمة القضائية - تدخل دائرى الشركاء ٨٩١

### المطلب الأول - القسمة الاتفاقية ٨٩١

#### § ١ - كيف يتم إجراء القسمة الاتفاقية ٨٩٢

القسمة الاتفاقية عقد تسمى عليه أحكام سائر العقود ٨٩٢

القسمة الفعلية ... .. ٨٩٤

لشركاء اختيار طريقة القسمة الاتفاقية ٨٩٥

وجود قاصر أو محجور عليه أو غائب بين الشركاء ٨٩٦

وجره الطعن في القسمة الاتفاقية ٨٩٨

#### § ٢ - نقض القسمة الاتفاقية للغبين ٨٩٩

الغبين في ذاته عيب في عقد القسمة يميز قضاها ٩٠١

مقدار الغبن وكيفية حسابه ٩٠٣

مقدار الغبن : غبن يزيد على الخمس ٩٠٣

كيفية حساب الغبن ٩٠٣

أنواع القسمة التي يجوز فيها النقص للغبين ٩٠٤

قسمة كلية وقسمة جزئية - قسمة عينية وقسمة تصفية ٩٠٤

## مفصلة

- ٩٠٥ ... .. تنزعة القسمة إلى عدة عقود ... ..
- ٩٠٥ ... .. اقسمة الاحتمالية لا تنقض للدين ... ..
- ٩٠٥ ... .. دعوى نقض القسمة للدين ... ..
- ٩٠٦ ... .. المدعى والمدعى عليه ... ..
- ٩٠٦ ... .. رفع الدعوى في خلال السنة التالية لقسمة ... ..
- ٩٠٦ ... .. عبء إثبات الدين ... ..
- ٩٠٧ ... .. الآثار التي تترتب على نقض القسمة للدين ... ..
- ٩٠٧ ... .. تفرادى نقض القسمة بإكالة نصيب الشريك المغير ... ..
- ٩١٠ ... .. **المطلب الثاني - القسمة القضائية** ... ..
- ٩١٠ ... .. متى يجب أن تكون القسمة قضائية ... ..
- ٩١١ ... .. قسمة المهابة التي تسبق للقسمة النهائية ... ..
- ٩١١ ... .. دعوى القسمة ... ..
- ٩١١ ... .. **§ ١ - الخصوم والمحكمة المختصة** ... ..
- ٩١١ ... .. الخصوم في دعوى القسمة ... ..
- ٩١٤ ... .. المحكمة المختصة ... ..
- ٩١٥ ... .. **§ ٢ - قسمة التصفية والقسمة العينية** ... ..
- ٩١٥ ... .. قسمة التصفية ... ..
- ٩١٧ ... .. بيع المال الشائع بالمرزاد العلني وقسمة الثمن على الشركاء ... ..
- ٩١٨ ... .. جواز الاتفاق على قصر الدخول في المرزاد على الشركاء ... ..
- ٩١٩ ... .. القسمة العينية - مراحلها الأربع ... ..
- ٩٢٠ ... .. المرحلة الأولى - قسمة المال الشائع إلى حصص أو لتجيب ... ..
- ٩٢٤ ... .. المرحلة الثانية - الفصل في المنازعات ... ..
- ٩٢٧ ... .. المرحلة الثالثة - الحكم بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز ... ..
- ٩٢٩ ... .. المرحلة الرابعة - التصديق على حكم القسمة في حالات خاصة ... ..
- ٩٣٣ ... .. **المطلب الثالث - تدخل الدائنين في القسمة حماية لصالحهم** ..
- تدخل الدائنين غير مقصور على القسمة القضائية بل يشمل القسمة
- ٩٣٥ ... .. الاتفاقية ..
- ٩٣٧ ... .. **§ ١ - موقف الدائنين قبل إتمام القسمة** ... ..
- ٩٣٧ ... .. مصالح الدائنين المراد حمايتها ... ..
- ٩٣٨ ... .. للدائنين حق المعارضة وحق التدخل ... ..
- ٩٤٠ ... .. الأثر الذي يترتب على معارضة الدائن أو على تدخله ... ..

صفحة

- § ٢ - موقف الدائنين بعد إتمام التقسمة ... .. ٩٤١
- الفرض الأول - تدخل الدائن فعلاً في إجراءات التقسمة ... ٩٤١  
الفرض الثاني - عدم إدخال الدائن في إجراءات التقسمة بالرغم  
من معارضته أو بالرغم من أن له حقاً مفيداً ... ٩٤١  
الفرض الثالث - عدم تدخل الدائن في إجراءات التقسمة لأنه لم  
يعارض أو بالرغم من دعوته إلى التدخل ... ٩٤٣
- المبحث الثاني - الآثار التي تترتب على التقسمة ... .. ٩٤٥
- بيان هذه الآثار ... .. ٩٤٥
- المطلب الأول - الإفراز - الأثر الكاشف ... .. ٩٤٥
- الأثر الحقيقي لتقسمة أثر مزدوج كاشف وناقل ... ٩٤٨  
تأييد التاريخ لفكرة الأثر المزدوج ... .. ٩٥٠  
ظهور فكرة الأثر الكاشف في الفقه الحديث على سبيل المجاز  
والتمييز بين الأثر الكاشف والأثر الرجعي ... ٩٥٢  
التقسمة تركز الحق الشائع في محلة المادى فيصبح النطاق المعنوي  
الحق مطابقاً لنطاقه المادى ... .. ٩٥٢  
فالأثر الكاشف للتقسمة لا يتضمن أى افتراض مخالف للحقيقة  
وإنما هو بالذات الذى تقتضيه وظيفة التقسمة عينها ... ٩٥٢  
التمييز بين الأثر الكاشف والأثر الرجعي: لا حاجة إلى الأثر  
الرجعي فهو محمول مرحلة الشروع التى يتجاهلها هذا الأثر ... ٩٥٤  
تضارب الآراء فيما يجب إدخاله من تعديل في نصوص التفتين  
المدق الخاصة بأثر التقسمة ... .. ٩٥٥  
رأى يقول بإلغاء المادة ٨٤٣ مدق لأن التقسمة كاشفة بطبيعتها  
ولست ناقلة ... .. ٩٥٦  
رأى يقول بتعديل المادة ٨٤٣ مدق بما يستبعد الأثر الرجعي  
ويبرز الأثر الكاشف ... .. ٩٥٦  
رأى يقول بإلغاء المادة ٨٤٣ مدق لأن التقسمة ناقلة بطبيعتها  
ولست بكاشفة ... .. ٩٥٧  
التقسمة في حقيقتها لها أثر مزدوج كاشف وناقل ... ٩٥٨  
لا بد من استخدام شيء من الافتراض والمجاز في القول بالأثر  
الكاشف وفي القول بالأثر الناقل ... .. ٩٥٨  
القول بالأثر الكاشف ينطوي على افتراض يغطى ما بدأه  
هذا الأثر الكاشف من أثر ناقل ... .. ٩٥٨

صفحة

- القول بالأثر الناقل لا يخلو من أضرار يستبعد ما يوجد  
 من أثر كاشف إلى جانب الأثر الناقل ... ٩٥٩ ...  
 المادة ٨٤٣ مدني من ناحية اثبات الوضعي تقرر الأثر  
 الكاشف مصحوبا بالأثر المرجعي ... ٩٥٩ ...  
**١٥ - مجال تطبيق الأثر الكاشف للقسمة ... ٩٥٩ ...**  
 ( أ ) مجال التطبيق من ناحية التصرفات ... ٩٥٩ ...  
 تصرفات تعادل القسمة فيكون لها أثر كاشف ... ٩٦١ ...  
 ( ب ) مجال التطبيق من ناحية الأموال ... ٩٦١ ...  
 ( ج ) مجال التطبيق من ناحية الأشخاص ... ٩٦٣ ...  
**٢ - النتائج التي تترتب على الأثر الكاشف ... ٩٦٤ ...**  
 شروط التصرفات الصادرة من الشركاء غير الشريك الذي وقع في  
 نصيبه جزء مفرز ... ٩٦٤ ...  
 عدم اعتبار القسمة سببا صحيحا في التقادم القصير ... ٩٦٥ ...  
 القسمة والتسجيل ... ٩٦٦ ...  
 النتائج المترتبة على أن القسمة عقد مساواة بناء على الأثر الكاشف  
 وليست عقد مضاربة ... ٩٦٩ ...  
 نفقذ القسمة للفين ... ٩٦٩ ...  
 عدم جواز استرداد المال المتنازع فيه إذا كان لا للقسمة ... ٩٦٩ ...  
 ضمان التعرض والاستحقاق في القسمة ... ٩٧٠ ...  
**المطلب الثاني - ضمان التعرض والاستحقاق في القسمة ... ٩٧١ ...**  
**١ - الشروط الواجب توافرها لقيام الضمان ... ٩٧٢ ...**  
 الشرط الأول - حدوث تعرض أو استحقاق ... ٩٧٣ ...  
 الشرط الثاني - سبب سابق على القسمة ... ٩٧٥ ...  
 الشرط الثالث - عدم رجوع الاستحقاق إلى خطأ المتقاسم نفسه ... ٩٧٦ ...  
 الشرط الرابع - عدم وجود شرط يعنى من الضمان ... ٩٧٧ ...  
**٢ - الآثار التي تترتب على تحقق الضمان ... ٩٨٠ ...**  
 الأحوال التي يرجع فيها المتقاسم بالتعويض عند تحقق الضمان ... ٩٨٠ ...  
 فروض ثلاثة ... ٩٨١ ...  
 الفرض الأول - الاستحقاق للكل ... ٩٨١ ...  
 الفرض الثاني - الاستحقاق الجزئي ... ٩٨٣ ...  
 الفرض الثالث - رد ما أداء المتقاسم للتعرض ... ٩٨٤ ...

## لفصل الثاني - الشيوع الإجبارى

- ٩٨٧ طبيعة حق الشريك في الشيوع الإجبارى وأحكام هذا الشيوع ...  
 طبيعة حق الشريك في الشيوع الإجبارى : الشيء كله مملوك
- ٩٨٧ ملكية شائعة لا ملكية مفرزة مصحوبة بحق ارتفاق ...
- ٩٨٧ ما يترتب على ذلك من النتائج ... ..
- ٩٨٨ ما يختص به الشيوع الإجبارى من أحكام ... ..
- ٩٨٩ أنواع خاصة من الشيوع الإجبارى ... ..
- ٩٨٩ الحائظ المشترك ( ويلحق به الحائظ الفاصل ) ... ..
- ٩٨٩ ملكية الطبقات ... ..
- ٩٩٠ ملكية الأسرة ... ..
- ٩٩٠ **الفرع الأول - الحائظ المشترك ( والحائظ الفاصل )** ... ..
- إثبات الاشتراك في الحائظ المشترك : الحائظ الفاصل قد يكون  
 مشتركاً وقد يكون غير مشترك ... ..
- ٩٩٣ **المبحث الأول - أحكام الحائظ المشترك** ... ..
- ٩٩٣ **المطلب الأول - النظام القانونى للحائظ المشترك** ... ..
- ٩٩٤ استعمال الحائظ المشترك بحسب الفرض الذى أعدله ... ..
- ٩٩٥ عدم جواز فتح مناور في الحائظ المشترك ... ..
- ٩٩٦ نفقات الصيانة والإصلاح والتجديد ... ..
- ٩٩٧ **المطلب الثانى - تلبية الحائظ المشترك** ... ..
- ٩٩٨ تلبية الحائظ دون إعادة بنائه ... ..
- ٩٩٩ تلبية الحائظ عن طريق إعادة بنائه ... ..
- ١٠٠٠ جواز الاشتراك في الجزء الممل ... ..
- ١٠٠٢ **المبحث الثانى - أحكام الحائظ الفاصل غير المشترك** ... ..
- ١٠٠٣ ليس للجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه ... ..
- ١٠٠٤ ليس للجار أن يطلب الاشتراك في حائط جاره ... ..
- ١٠٠٥ ليس لملك الحائظ الذى يستتر به الجار أن يهدمه دون حذر قوى ... ..
- ١٠٠٧ **الفرع الثانى - ملكية الطبقات** ... ..
- ١٠٠٧ السفلى والعلو في التتئين المدنى السابق ... ..
- ١٠٠٩ الطبقات المفزعة والشيوع الإجبارى ... ..
- ١٠٠٩ **للمبحث الأول - السفلى والعلو** ... ..



## مفحة

- تناقص أهمية هذا النوع من ملكية الطبقات ... .. ١٠٠٩
- ١ - التزامات صاحب السفل ... .. ١٠٠٩
- الالتزام الأول - القيام بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط
- العلو ... .. ١٠١٠
- صيانة السقف والجدران وترميمها ... .. ١٠١١
- الاتجاه إلى القضاء لإجبار صاحب السفل على تنفيذ التزامه ١٠١١
- الأمر ببيع السفل لمن يشتره ويرمه ... .. ١٠١٢
- الالتزام الثاني - إعادة بناء السفل إذا تهدم ... .. ١٠١٢
- انهدام البناء خطأ صاحب العلو ... .. ١٠١٣
- انهدام البناء بغير خطأ صاحب العلو ... .. ١٠١٣
- إجبار صاحب السفل على إعادة البناء ... .. ١٠١٤
- بيع السفل لمن يعيد بناءه أو إعادة صاحب العلو بناء السفل
- على نفقة صاحبه ... .. ١٠١٤
- ٢ - التزامات صاحب العلو ... .. ١٠١٥
- عدم الارتفاع بالبناء أو زيادة التبع بحيث يضر بالسفل ... ١٠١٦
- صيانة أرضية المله من بلاط والواح ... .. ١٠١٦
- المبحث الثاني - الطبقات المفترزة والشبوع الإجبارى ... ١٠١٧
- التصوير الجديد للملكية الطبقات : طبقات مفترزة وأجزاء شائعة ١٠١٧
- المطلب الأول - الأجزاء المفترزة والأجزاء الشائعة ... ١٠١٧
- الأجزاء المفترزة ... .. ١٠١٨
- الطبقات والشقق ... .. ١٠١٨
- ما بداخل الطبقات والشقق من حواجز وأنايب الماء والغاز
- وأسلاك الكهرباء والأدوات الصحية ... .. ١٠١٩
- البلاط والأخشاب التي تكسو الأرضية والسقف والجدران ١٠١٩
- الباب الخارجى والأبواب الأخرى والنوافذ والشرفات ١٠١٩
- استعمال الطبقة أو الشقة دون غلوفى الاستعمال ... ١٠١٩
- الأجزاء الشائعة ... .. ١٠١٩
- الأرض التي أقيم عليها البناء ... .. ١٠١٩
- الأساسات والجدران الرئيسية ... .. ١٠١٩
- المدخل والأفنية والأسطح والمقاعد والمرات والدهاليز ١٠١٩
- قواعد الأرضيات والأسقف ... .. ١٠١٩

## صفحة

- السلم ... .. ١٠٢٠
- الحدائق المشتركة ... .. ١٠٢٠
- حقوق الملاك في الأجزاء الشائعة ... .. ١٠٢٠
- ملكية شائعة إجبارية دائمة ... .. ١٠٢٠
- حصة كل مالك بنسبة قيمة الجزء المفرز الذي يملكه ... ١٠٢١
- استعمال الأجزاء الشائعة فيما خصصت له ... .. ١٠٢٢
- إدخال تعديلات في الأجزاء الشائعة ... .. ١٠٢٣
- تكاليف الأجزاء الشائعة ... .. ١٠٢٣
- مساهمة الملاك كل بنسبة قيمة طبقته أو شقته ... .. ١٠٢٤
- التخلص من هذا الالتزام يكون بالتخلل عن الحصة الشائعة  
والجزء المفرز مراً ... .. ١٠٢٥
- إدارة الأجزاء الشائعة ... .. ١٠٢٥
- القواعد المقررة في إدارة المال الشائع ... .. ١٠٢٥
- جواز تكوين اتحاد الملاك لإدارة الأجزاء الشائعة ... ١٠٢٦
- المطلب الثاني - إدارة الأجزاء الشائعة عن طريق تكوين اتحاد ١٠٢٦**
- يجب إجماع الملاك على تكوين الاتحاد ... .. ١٠٢٧
- جواز تكوين اتحاد لتشييد أو شراء بناء متعدد الطبقات  
وتوزيعها على أعضائه ... .. ١٠٢٧
- ١ - اتحاد الملاك ١٠٢٨**
- اتحاد الملاك يعتبر جمعية لها شخصية معنوية ... .. ١٠٢٨
- جمعية تكونت لفرض غير الحصول على ربح مادي ... ١٠٢٨
- شخصية معنوية لها ذمة مالية مستقلة ... .. ١٠٢٨
- لاتحاد الملاك تنظيم خاص يختلف عن تنظيم الجمعيات  
بوجه عام ... .. ١٠٢٨
- اتحاد الملاك لا يعتبر مالكا للبناء ... .. ١٠٢٩
- ملاك البناء هم أصحاب الطبقات يملكون بعض البناء مفرزاً  
وبعضه شائعاً ... .. ١٠٢٩
- وضع نظام لإدارة الأجزاء الشائعة ... .. ١٠٢٩
- لائحة تصدر بموافقة جميع الأعضاء ... .. ١٠٣٠
- سريان اللائحة على الخلف العام والخلف الخاص للملاك ... ١٠٣٠
- عدم وضع نظام لإدارة الأجزاء الشائعة ... .. ١٠٣١
- الإدارة تكون بقرارات فردية تصدر عن الاتحاد ... ١٠٣٢

## صفحة

- دعوة جميع الملاك للاجتماع وصدور القرار بالأغلبية  
 ١٠٣٢ ... .. العادية لجميع الملاك  
 ١٠٣٣ ... .. التأمين على البناء وإجراء أعمال ترتب عليها زيادة قيمته  
 عند تأمين من خطر الحريق ومن أي خطر آخر لمصلحة  
 جميع الملاك  
 ١٠٣٣ ... .. جميع الملاك  
 ١٠٣٤ ... .. القيام بأعمال ترتب عليها زيادة قيمة البناء  
 ١٠٣٥ ... .. منح قروض للملاك  
 قرض يمنح للمضرب لتمكينه من القيام بالتزاماته - مضمون  
 بحق امتياز  
 ١٠٣٦ ... .. بحق امتياز  
 قرض ليس القرض منه تمكين المضرب من القيام  
 بالتزاماته - غير مضمون بحق امتياز  
 ١٠٣٦ ... .. بالتزاماته - غير مضمون بحق امتياز  
 ١٠٣٧ ... .. تجديد البناء بعد هلاكه  
 ١٠٣٨ ... .. تقرير الاتحاد عدم تجديد البناء  
 ١٠٣٨ ... .. تقرير الاتحاد تجديد البناء  
 ١٠٣٩ ... .. § ٢ - مأمور اتحاد الملاك  
 تعيين مأمور لاتحاد الملاك  
 ١٠٤٠ ... .. تعيينه بالأغلبية العادية  
 ١٠٤٠ ... .. أمينه بأمر على عريضة  
 اختصاصات مأمور الاتحاد  
 ١٠٤١ ... .. اختصاصات مأمور الاتحاد  
 تنفيذ قرارات الاتحاد  
 ١٠٤١ ... .. تنفيذ قرارات الاتحاد  
 ١٠٤١ ... .. مطالبة كل مالك بتنفيذ التزاماته  
 ١٠٤١ ... .. حفظ الأجزاء الشائعة وسيادتها  
 ١٠٤١ ... .. تمثيل الاتحاد أمام القضاء  
 ١٠٤٢ ... .. أجر مأمور الاتحاد وطريقة عزله  
 ١٠٤٢ ... .. تحديد أجر لمأمور الاتحاد وجواز إعادة النظر في هذا الأجر  
 ١٠٤٢ ... .. من يملك عزل مأمور الاتحاد  
 ١٠٤٣ ... .. الفرع الثالث - ملكية الأسرة  
 الفرض من نظام ملكية الأسرة  
 ١٠٤٣ ... .. الفرض من نظام ملكية الأسرة  
 ١٠٤٣ ... .. التقاليد المستترة في الريف هي التي فرضت ملكية الأسرة  
 ١٠٤٣ ... .. تنظيم هذه الملكية وبسط الرقابة عليها  
 ١٠٤٤ ... .. المبحث الأول - أركان ملكية الأسرة  
 الركن الأول - اتفاق مكتوب  
 ١٠٤٥ ... .. الركن الأول - اتفاق مكتوب  
 ١٠٤٥ ... .. الكتابة للانقضاء لا للإثبات

## صفحة

- وضع المال في ملكية الأسرة عمل من أعمال التصرف ... ١٠٤٦
- الركن الثاني - أعضاء أسرة واحدة ... .. ١٠٤٦
- فهم الأسرة بمعنى واسع من وحدة العمل والمصلحة - دخول الزوج والزوجة والأقارب والأصهار ... .. ١٠٤٧
- مجرد الصداقة لا تكفي ولو نه ثقت بوحدة العمل أو المصلحة ١٠٤٨
- الركن الثالث - أموال مملوكة لأعضاء الأسرة ... .. ١٠٤٨
- الغالب أن تكون تركة تستبق شائعة ... .. ١٠٤٨
- جواز إضافة أموال شائعة أخرى ... .. ١٠٤٨
- الركن الرابع - مدة لا تزيد على خمس عشرة سنة ... .. ١٠٤٩
- تجديد مدة : لا يجوز أن تزيد على خمس عشرة سنة ويجوز الخروج قبل ذلك لمبرر قوي ... .. ١٠٥٠
- عدم تجديد مدة : لكل شريك الخروج بعد ستة أشهر من إعلان سائر الشركاء ... .. ١٠٥١
- المبحث الثاني - أحكام ملكية الأسرة** ... .. ١٠٥٢
- ملكية الأسرة ليست بشخص معنوي بل هي ملكية شائعة ... ١٠٥٣
- تصرف الشريك في نصيبه في ملكية الأسرة ... .. ١٠٥٤
- التصرف لأحد الشركاء أو لأجنبي ... .. ١٠٥٤
- تنفيذ الدائن على نصيب الشريك في ملكية الأسرة ... ١٠٥٦
- إدارة ملكية الأسرة ... .. ١٠٥٦
- تعيين مدير لإدارة ملكية الأسرة ... .. ١٠٥٦
- سلطات المدير الواسعة والقيود التي ترد عليها ... ١٠٥٧
- عدم تعيين مدير وتولى الشركاء أنفسهم للإدارة ... ١٠٥٧

**ملاحظة :** وقعت بعض أخطاء طفيفة في عناوين بعض تقسيمات الباب الثالث من القسم الثاني من هذا الكتاب ( الملكية الشائعة ) ، تسهل ملاحظتها . وقد صححت في الفهرس ، فيرجع إليه في ذلك .

# ما ظهر من أجزاء الوسيط وما هو تحت الإعداد

## الأجزاء التي ظهرت

- الجزء الأول - في مصادر الالتزام      الطبعة الأولى سنة ١٩٥٢ .  
الطبعة الثانية سنة ١٩٦٤ .
- الجزء الثاني - في الإثبات وآثار الالتزام      سنة ١٩٥٦ .
- الجزء الثالث - في أوصاف الالتزام وحوائله وانقضائه      سنة ١٩٥٨ .
- الجزء الرابع - في البيع والمقايضة      سنة ١٩٦٠ .
- الجزء الخامس - في العقود الأخرى الواردة على الملكية ( الهبة والشركة  
والقرض والدخل الدائم والصلح )      سنة ١٩٦٢ .
- الجزء السادس ( مجلدان ) - في العقود الواردة على المنفعة ( الإيجار والعارية )  
سنة ١٩٦٣ .
- الجزء السابع ( مجلدان ) - المجلد الأول في العقود الواردة على العمل ( المقارلة  
والوكالة والوديعة والحراسة ) - المجلد الثاني في عقود النحر  
( عقد التأمين والمقامرة والرهان والمرتب مدى الحياة ) سنة ١٩٦٤ .
- الجزء الثامن - في حق الملكية ( مع شرح مفصل للأشياء والأموال ) سنة ١٩٦٧ .

## ما هو تحت الإعداد

- الجزء التاسع - في أسباب كسب الملكية - الحقوق الأصلية المنفردة عن  
الملكية ( حق الانتفاع وحق الارتفاق ) .
- الجزء العاشر - في التأمينات الشخصية والعينية ( الكفالة والرهن الرسمي  
وحق الاختصاص ورهن الجبازة وحقوق الامتياز ) .

• • •

# الوجيز

## ما ظهر

الجزء الأول - في نظرية الالتزام بوجه عام  
( يشتمل على الأجزاء الأول والثاني والثالث من الوسيط )  
سنة ١٩٦٦ .

• • •

## ما هو تحت الإعداد

الجزء الثاني - في العقود المسماة  
( يشتمل على الأجزاء الرابع والخامس والسادس والسابع  
من الوسيط ) .  
الجزء الثالث - في الحقوق العينية والتأمينات  
( يشتمل على الأجزاء الثامن والتاسع والعاشر من الوسيط ) .

# للمؤلف (أولاً) كتب

- ١ - القيود التعاقدية الواردة على حرية العمل - المعيار المرن والقاعدة الجامدة  
(بالفرنسية) سنة ١٩٢٥
- ٢ - الخلافة الإسلامية وتطورها لتصبح عصبة أمم شرقية (بالفرنسية) سنة ١٩٢٦
- ٣ - عقد الإيجار سنة ١٩٣٠
- ٤ - نظرية العقد سنة ١٩٣٤
- ٥ - الموجز في النظرية العامة للالتزامات سنة ١٩٣٨
- ٦ - أصول القانون (بالاشتراك مع الأستاذ أحمد حشمت أبومستيت) سنة ١٩٣٨
- ٧ - التصرف القانوني والواقعة المادية (دروس لقسم الدكتوراه) سنة ١٩٥٤
- ٨ - مصادر الحق في الفقه الإسلامي (مقارنة بالفقه الغربي) :  
الجزء الأول - مقدمة - صيغة العقد في الفقه الإسلامي سنة ١٩٥٤  
الجزء الثاني - مجلس العقد وصحة التراضي (الغلط والتدليس والإكراه  
والغبن في الفقه الإسلامي) سنة ١٩٥٥  
الجزء الثالث - محل العقد في الفقه الإسلامي سنة ١٩٥٦  
الجزء الرابع - نظرية السبب ونظرية البطلان في الفقه الإسلامي سنة ١٩٥٧  
الجزء الخامس - آثار العقد بالنسبة إلى الأشخاص في الفقه الإسلامي  
(الخلف العام والخلف الخاص والدعوى البولصية  
والإعسار والتعهد عن الغير والاشتراط لمصلحة الغير  
والنيابة في التعاقد في الفقه الإسلامي) سنة ١٩٥٨  
الجزء السادس - آثار العقد بالنسبة إلى الموضوع في الفقه الإسلامي  
(تفسير العقد وتنفيذه وفسخ العقد للعذر أو لحوادث  
طارئة والمسئولية العتدية والفسخ والدفع بعدم التنفيذ  
والإقالة في الفقه الإسلامي) سنة ١٩٥٩..

- ٩ - الوسيط في شرح القانون المدني ( ظهر منه ثمانية أجزاء - انظر آتفا )  
سنة ١٩٥٢ - سنة ١٩٦٧
- ١٠ - الوجيز في شرح القانون المدني ( ظهر منه الجزء الأول - انظر آتفا )  
سنة ١٩٦٦

## (ثانيا) بحوث ومقالات

- ١ - الشريعة الإسلامية كمصدر للتشريع المصري ( بحث بالفرنسية أدرج في مجموعة لأمبر ) .
- ٢ - المعيار في القانون ( بحث بالفرنسية أدرج في مجموعة جنى ) .
- ٣ - المسؤولية التصهيرية ( بالاشتراك مع الأستاذ حلمي بهجت بلوى - مقال بالفرنسية نشر بمجلة القانون والاقتصاد سنة ١٩٣٣ ) .
- ٤ - المسؤولية التصهيرية في الشريعة الإسلامية ( بحث بالفرنسية قدم إلى مؤتمر القانون المقارن بلاهاي سنة ١٩٣٧ ) .
- ٥ - الشريعة الإسلامية أمام مؤتمر القانون المقارن بلاهاي ( مقال بالفرنسية نشر بمجلة القانون والاقتصاد سنة ١٩٣٧ ) .
- ٦ - الامتيازات الأجنبية ( بحث نشر في سنة ١٩٣٠ ) .
- ٧ - تنقيح القانون المدني ( بحث نشر في الكتاب الذهبي للمحاكم الوطنية ، وفي مجلة القانون والاقتصاد سنة ١٩٣٣ ) .
- ٨ - من مجلة الأحكام العدلية إلى القانون المدني العراقي ( مقال نشر في مجلة القضاء ببغداد سنة ١٩٣٦ ) .
- ٩ - عقد البيع في مشروع القانون المدني العراقي ( نشر في بغداد سنة ١٩٣٦ ) .
- ١٠ - مقارنة المجلة بالقانون المدني ( بحوث أقيمت في كلية الحقوق ببغداد سنة ١٩٣٦ ) .
- ١١ - المفاوضات في المسألة المصرية ( بحث نشر في سنة ١٩٤٧ ) .
- ١٢ - الانحراف في استعمال السلطة التشريعية ( بحث نشر في مجلة مجلس الدولة سنة ١٩٥١ ) .















