

تعويض يجاوز خمسين جنيهاً . ما لم يكونوا قد أخذوا على عاتقهم حفظ هذه الأشياء وهم يعرفون قيمتها ، أو يكونوا قد رفضوا دون مسوغ أن يتسلموها عهدة في ذمتهم ، أو يكونوا قد تسببوا في وقوع الضرر بخطأ جسيم منهم أو من أحد تابعيهم .

مادة 728 – (1) على المسافر أن يخطر صاحب الفندق أو الخان بسرقة الشيء أو ضياعه أو تلفه بمجرد علمه بوقوع شيء من ذلك . فإن أبطأ في الأخطار دون مسوغ سقطت حقوقه .

(2) وتسقط بالتقادم دعوى المسافر قبل صاحب الفندق أو الخان بانقضاء ستة أشهر من اليوم الذى يغادر فيه الفندق أو الخان .

الفصل الخامس – الحراسة

مادة 729 – الحراسة عقد يعهد الطرفان بمقتضاه إلى شخص آخر بمنقول أو عقار أو مجموع من المال يقوم فى شأنه نزاع أو يكون الحق فيه غير ثابت . فيتكفل هذا الشخص بحفظه وإدارته وبرده مع علته المقبوضة إلى من يثبت له الحق فيه .

مادة 730 – يجوز للقضاء أن يأمر بالحراسة :

(1) فى الأحوال المشار إليها فى المادة السابقة إذا لم يتفق ذوى الشأن على الحراسة .

(2) إذا كان صاحب المصلحة فى منقول فى منقول أو عقار قد تجمع لديه من الأسباب المعقولة ما يخشى معه خطراً عاجلاً من بقاء المال تحت يد حائزة .

(3) فى الأحوال الأخرى المنصوص عليها فى القانون .

مادة 731 – تجوز الحراسة القضائية على الأموال الموقوفة فى الأحوال الآتية :

(1) إذا كان الوقف شاغراً أو قام بين نظاره أو نزاع من أشخاص يدعون حق النظر عليه أو كانت هناك دعوى مرفوعة بعزل الناظر ، وكل هذا إذا تبين أن الحراسة إجراء لا بد منه للمحافظة على ما قد يكون لذوى الشأن من الحقوق . وتنتهى الحراسة فى هذه الأحوال إذا عين ناظر على الوقف سواء أكان بصفة مؤقتة أم كان بصفة نهائية .

(2) إذا كان الوقف مديناً .

(3) إذا كان أحد المستحقين مديناً معسراً ، وتكون الحراسة على حصته وحدها إن أمكن فرزها ولو بقسمة مؤقتة ، وإلا فعلى الوقف كله . ويشترط أن تكون الحراسة فى الحالين هى الوسيلة الوحيدة لعدم ضياع حقوق الدائنين بسبب سوء إدارة الناظر أو سوء نيته .

مادة 732 – يكون تعيين الحارس سواء أكانت الحراسة اتفاقية أم كانت قضائية باتفاق ذوى الشأن جميعاً ، فإذا لم يتفقوا تولى القاضى تعيينه .

مادة 733 – يحدد الاتفاق أو الحكم القاضى بالحراسة ما على الحارس من التزامات وما له من حقوق وسلطة ، وإلا فتطبق أحكام الوديعه وأحكام الوكالة بالقدر الذى لا تتعارض فيه مع الأحكام الآتية :

مادة 734 – (1) يلتزم الحارس بالمحافظة على الأموال المعهودة إليه حراستها وإدارة هذه

الأموال ، ويجب أن يبذل فى كل ذلك عناية الرجل المعتاد .

(2) ولا يجوز له بطريق مباشر أو غير مباشر أن يحل محله فى أداء مهمته كلها أو بعضها أحد ذوى الشأن دون رضاه الآخرين .

مادة 735 – لا يجوز للحارس فى غير أعمال الإدارة أن يتصرف إلا برضاء ذوى الشأن جميعاً أو بترخيص من القضاء .

مادة 736 – للحارس أن يتقاضى أجراً ما لم يكن قد نزل عنه .

مادة 737 – (1) يلتزم الحارس باتخاذ دفاتر حساب منظمة ويجوز للقاضى إلزامه باتخاذ دفاتر موقع عليها من المحكمة .

(2) ويلتزم أن يقدم لذوى الشأن كل سنة على الأكثر حساباً بما تسلمه وبما أنفقه ، معزراً بما يثبت ذلك من مستندات وإذا كان الحارس قد عينته المحكمة وجب عليه فوق ذلك أن يودع صورة من هذا الحساب قلم كتابها .

مادة 738 – (1) تنتهى الحراسة باتفاق ذوى الشأن جميعاً أو يحكم القضاء .

(2) وعلى الحارس حينئذ أن يبادر إلى رد الشيء المعهود إليه حراسته إلى من يختاره ذوى الشأن أو من يعينه القاضى .

الكتاب الثاني - الباب الرابع - عقود الغرر

الباب الرابع

عقود الغرر

الفصل الأول - المقامرة والرهان

مادة 739 - (1) يكون باطلا كل اتفاق خاص بمقامرة أو رهان.
(2) ولمن خسر فى مقامرة أو رهان أن يسترد ما دفعه خلال ثلاث سنوات من الوقت الذى أدى فيه ما خسره ولو كان هناك اتفاق يقضى بغير ذلك . وله أن يثبت ما أداه بجميع الطرق .
مادة 740 - (1) يستثنى من أحكام المادة السابقة الرهان الذى يعقده فيما بينهم المتبارون شخصياً فى الألعاب الرياضية ولكن للقاضى أن يخفض قيمة هذا الرهان إذا كان مبالغاً فيه .
(2) ويستثنى أيضاً ما رخص فيه قانوناً من أوراق النصيب .

الفصل الثانى - المرتب مدى الحياة

مادة 741 - (1) يجوز للشخص أن يلتزم بأن يودى إلى شخص آخر مرتباً دورياً مدى الحياة بعوض أو بغير عوض .
(2) ويكون هذا الالتزام بعقد أو بوصية .
مادة 742 - (1) يجوز أن يكون المرتب مقررأ مدى حياة الملتزم له أو مدى حياة الملتزم أو مدى حياة شخص آخر .
(2) ويعتبر المرتب مقررأ مدى حياة الملتزم له إذا لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك .
مادة 743 - العقد الذى يقرر المرتب لا يكون صحيحاً إلا إذا كان مكتوباً ، وهذا دون إخلال بما يتطلبه القانون من شكل خاص لعقود التبرع .
مادة 744 - لا يصح أن يشترط عدم جواز الحجز على المرتب إلا إذا كان قد قرر على سبيل التبرع .
مادة 745 - (1) لا يكون للمستحق حق فى المرتب إلا عن الأيام التى عاشها من قرر المرتب مدى حياته .
(2) على أنه إذا اشترط الدفع مقدماً كان للمستحق حق فى القسط الذى حل .
مادة 746 - إذا لم يقم المدين بالتزامه كان للمستحق أن يطلب تنفيذ العقد ، فإن كان العقد بعوض جاز له أيضاً أن يطلب فسخه مع التعويض إن كان له محل .

الفصل الثالث - عقد التأمين

1- أحكام عامة

مادة 747 - التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يودى إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذى اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو إيراداً مرتباً أو أى عوض مالى آخر فى حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك فى نظير قسط أو أية دفعة مالية أخرى يودىها المؤمن له للمؤمن .
مادة 748 - الأحكام المتعلقة بعقد التأمين التى لم يرد ذكرها فى هذا القانون تنظمها القوانين الخاصة .
مادة 749 - يكون محلاً للتأمين كل مصلحة اقتصادية مشروعة تعود على الشخص من عدم وقوع خطر معين .
مادة 750 - يقع باطلا ما يرد فى وثيقة التأمين من الشروط الآتية :
(1) الشرط الذى يقضى بسقوط الحق فى التأمين بسبب مخالفة القوانين واللوائح ، إلا إذا انطوت هذه المخالفة على جناية أو جنحة عمدية.

- (2) الشرط الذى يقضى بسقوط حق المؤمن بسبب تأخره فى إعلان الحادث المؤمن منه إلى السلطات أو فى تقديم المستندات إذا تبين من الظروف أن التأخر كان لعذر مقبول .
- (3) كل شرط مطبوع لم يبرز بشكل ظاهر وكان متعلقاً بحالة من الأحوال التى تؤدي إلى البطلان أو السقوط .
- (4) شرط التحكيم إذا ورد فى الوثيقة بين شروطها العمة المطبوعة لا فى صورة اتفاق خاص منفصل عن الشروط العامة.
- (5) كل شرط تعسفي أخر يتبين أنه لم يكن لمخالفته أثر فى وقوع الحادث المؤمن منه .
- مادة 751 -** لا يلتزم المؤمن فى تعويض المؤمن له إلا عن الضرر الناتج من وقوع الحظر المؤمن منه بشرط ألا يجاوز ذلك قيمة التأمين .
- مادة 752 -** (1) تسقط بالتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد التأمين بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حدوث الواقعة التى تولدت عنها هذه الدعاوى .
- (2) ومع ذلك لا تسرى هذه المدة :
- أ. فى حالة إخفاء بيانات متعلقة بالخطر المؤمن منه ، أو تقديم بيانات غير صحيحة أو غير دقيقة عن هذا الخطر إلا من اليوم الذى علم فيه المؤمن بذلك .
- ب. فى حالة وقوع الحادث المؤمن منه إلا من اليوم الذى علم فيه ذوى الشأن بوقوعه .
- مادة 753 -** يقع باطلا كل اتفاق يخالف أحكام النصوص الواردة فى هذه الفصل ، إلا أن يكون ذلك لمصلحة المؤمن له أو لمصلحة المستفيد .

2- بعض أنواع التأمين

التأمين على الحياة :

- مادة 754 -** المبالغ التى يلتزم المؤمن فى التأمين على الحياة بدفعها إلى المؤمن له أو إلى المستفيد عند وقوع الحادث المؤمن منه أو حلول الأجل المنصوص عليه فى وثيقة التأمين تصبح مستحقة من وقت وقوع الحادث أو قوت حلول الأجل دون حاجة إلى إثبات ضرر أصاب المؤمن له أو أصاب المستفيد .
- مادة 755 -** (1) يقع باطلا التأمين على حياة الغير ما لم يوافق الغير عليه كتابة قبل إبرام العقد . فإذا كان هذا الغير لا تتوافر فيه الأهلية فلا يكون العقد صحيحاً إلا بموافقة من يمثله قانوناً .
- (2) وتكون هذه الموافقة لازمة لصحة حوالة الحق فى الاستفادة من التأمين أو لصحة رهن هذا الحق .

مادة 756 - (1) تبرأ ذمة المؤمن من التزامه بدفع مبلغ التأمين إذا انتحر الشخص المؤمن على حياته . ومع ذلك يلتزم المؤمن أن يدفع لمن يؤول إليهم الحق مبلغاً يساوى قيمة احتياطي التأمين (2) فإذا كان سبب الانتحار مرضاً أفقد المريض إرادته ، بقى التزام المؤمن قائماً بأكمله . وعلى المؤمن أن يثبت أن المؤمن على حياته مات منتحراً . وعلى المستفيد أن يثبت أن المؤمن على حياته كان وقت انتحاره فاقد الإرادة .

(3) وإذا اشتملت وثيقة التأمين على شرط يلزم المؤمن بدفع مبلغ التأمين ولو كان انتحار الشخص عن اختيار وإدراك ، فلا يكون هذا الشرط نافذاً إلا إذا وقع الانتحار بعد سنتين من تاريخ العقد .

مادة 757 - (1) إذا كان التأمين على حياة شخص غير المؤمن له ، برثت ذمة المؤمن من التزاماته متى تسبب المؤمن له عمداً فى وفاة ذلك الشخص ، أو وقعت الوفاة بناء على تحريض منه .

(2) وإذا كان التأمين على الحياة لصالح غير المؤمن له ، فلا يستفيد هذا الشخص من التأمين إذا تسبب عمداً فى وفاة الشخص المؤمن على حياته ، أو وقعت الوفاة بناء على تحريض منه . فإذا كان ما وقع من هذا الشخص مجرد شروع فى إحداث الوفاة ، كان للمؤمن له الحق فى أن يستبدل بالمستفيد شخصاً آخر ، ولو كان المستفيد قد قبل ما اشترط لمصلحته من تأمين .

مادة 758 - (1) يجوز فى التأمين على الحياة الاتفاق على أن يدفع مبلغ التأمين ، إما إلى

أشخاص معينين ، وأما إلى أشخاص يعينهم المؤمن له فيما بعد .
(2) ويعتبر التأمين معقوداً لمصلحة مستفيدين معينين إذا ذكر المؤمن له في الوثيقة أن التأمين معقود لمصلحة زوجه أو أولاده أو فروعهم ، من ولد منهم ومن لم يولد ، أو لورثته دون ذكر أسمائهم . فإذا كان التأمين لصالح الورثة دون ذكر أسمائهم كان لهؤلاء الحق في مبلغ التأمين كل بنسبة نصيبه في الميراث . ويثبت لهم هذا الحق ولو نزلوا عن الإرث .
(3) ويقصد بالزوج الشخص الذي تثبت له هذه الصفة وقت وفاة المؤمن له ، ويقصد بالأولاد الفروع الذين يثبت لهم في ذلك الوقت حق الإرث .
مادة 759 – يجوز للمؤمن له الذي ألتزم بدفع أقساط دورية ، أن يتحلل في أى وقت من العقد بإخطار كتابي يرسله إلى المؤمن قبل انتهاء الفترة الجارية ، وفي هذه الحالة تبرأ ذمته من الأقساط اللاحقة .

مادة 760 – (1) في العقود المبرمة مدى الحياة دون اشتراط بقاء المؤمن على حياته حياة مدة معينة ، وفي جميع العقود المشترط فيها دفع مبلغ التأمين بعد عدد معين من السنين ، يجوز للمؤمن له متى كان قد دفع ثلاثة أقساط سنوية على الأقل أن يستبدل بالوثيقة الأصلية وثيقة مدفوعة في مقابل تخفيض في قيمة مبلغ التأمين ولو أتفق على غير ذلك . كل هذا بشرط أن يكون الحادث المؤمن منه محقق الوقوع .

(2) ولا يكون قابلاً للتخفيض التأمين على الحياة إذا كان مؤقتاً .
مادة 761 – إذا خفض التأمين في جواز أن ينزل عن الحدود الآتية :
(أ) في العقود المبرمة مدى الحياة لا يجوز أن يقل مبلغ التأمين المخفض عن القيمة التي كان يستحقها المؤمن له لو كان قد دفع ما يعادل احتياطي التأمين في تاريخ التخفيض مخصوصاً منه 1% من مبلغ التأمين الأصلي ، باعتبار أن هذا المبلغ هو مقابل التأمين الذي يجب دفعه مرة واحدة في تأمين من ذات النوع وطبقاً لتعريفه التأمين التي كانت مرعية في عقد التأمين الأصلي .
(ب) في العقود المتفق فيها على مبلغ التأمين بعد عدد معين من السنين ، ولا يجوز أن يقل مبلغ التأمين المخفض عن جزء من مبلغ التأمين الأصلي بنسبة ما دفع من أقساط .
مادة 762 – (1) يجوز أيضاً للمؤمن له ، متى كان قد دفع ثلاثة أقساط سنوية على الأقل ، أن يصفى التأمين بشرط أن يكون الحادث المؤمن منه محقق الوقوع .
(2) ولا يكون قابلاً للتصفية ، التأمين على الحياة إذا كان مؤقتاً .

مادة 763 – تعتبر شروط التخفيض والتصفية جزءاً من الشروط العامة للتأمين ويجب أن تذكر في وثيقة التأمين .

مادة 764 – (1) لا يترتب على البيانات الخاطئة ولا على الغلط في سن الشخص الذي عقد التأمين على حياته بطلان التأمين ، إلا إذا كانت السن الحقيقية للمؤمن عليه تجاوز الحد المعين الذي نصت عليه تعريفه التأمين .

(2) وفي غير ذلك من الأحوال ، إذا ترتب على البيانات الخاطئة أو الغلط ، أن القسط المتفق عليه أقل من القسط الذي كان يجب أدائه ، وجب تخفيض مبلغ التأمين بما يتعادل مع النسبة بين القسط المتفق عليه والقسط الواجب أدائه على أساس السن الحقيقية .
(3) أما إذا كان القسط المتفق على دفعه أكبر مما كان يجب دفعه على أساس السن الحقيقية للمؤمن على حياته ، وجب على المؤمن أن يرد دون فوائد ، الزيادة التي حصل عليها ، وأن يخفض الأقساط التالية إلى الحد الذي يتناسب مع السن الحقيقية للمؤمن عليه .

مادة 765 – في التأمين على الحياة لا يكون للمؤمن الذي دفع مبلغ التأمين حق في الحل محل له أو المستفيد في حقوقه قبل من تسبب في الحادث المؤمن منه أو قبل المسئول عن هذا الحادث .
التأمين من الحريق :

مادة 766 – (1) في التأمين من الحريق يكون المؤمن مسئولاً عن كافة الأضرار الناشئة عن حريق ، أو عن بداية حريق يمكن أن يصبح حريقاً كاملاً ، أو عن خطر حريق يمكن أن يتحقق .
(2) ولا يقتصر التزامه على الأضرار الناشئة مباشرة عن الحريق بل يتناول أيضاً الأضرار

التي تكون نتيجة حتمية لذلك ، وبالأخص ما يلحق الأشياء المؤمن عليها من ضرر بسبب اتخاذ وسائل الإنقاذ أو لمنع امتداد الحريق .

(3) ويكون مسئولاً عن ضياع الأشياء المؤمن عليها أو اختفائها أثناء الحريق ما لم يثبت أن ذلك كان نتيجة سرقة ، كل هذا ولو أتفق على غيره .

مادة 767 – يضمن المؤمن تعويض الأضرار الناجمة عن الحريق ولو نشأ هذا الحريق عن عيب في الشيء المؤمن عليه.

مادة 768 – (1) يكو المؤمن مسئولاً عن الأضرار الناشئة عن خطأ المؤمن له غير المتعمد . وكذلك يكون مسئولاً عن الأضرار الناجمة من حادث مفاجئ أو قوة قاهرة .

(2) أما الخسائر والأضرار التي يحدثها المؤمن له عمداً أو غشاً ، فلا يكون المؤمن مسئولاً عنها ولو أتفق على غير ذلك.

مادة 769 – يسأل المؤمن عن الأضرار التي تسبب فيها الأشخاص الذين يكون المؤمن له مسئولاً عنهم ، مهكناً بها نوع خطئهم ومداه .

مادة 770 – (1) إذا كان الشيء المؤمن عليه مثقلاً برهن حيازي أو رهن تأميني أو غير ذلك من التأمينات العينية ، انتقلت هذه الحقوق إلى التعويض المستحق للمدين بمقتضى عقد التأمين.

(2) فإذا شهرت هذه الحقوق أو أعلنت إلى المؤمن ولو بكتاب موصى عليه ، فلا يجوز له أن يدفع ما في ذمته للمؤمن له إلا برضاء الدائنين .

(3) فإذا حجز على الشيء المؤمن عليه أو وضع هذا الشيء تحت الحراسة ، فلا يجوز للمؤمن إذا أعلن بذلك على الوجه المبين في الفقرة السابقة أن يدفع للمؤمن له شيئاً مما في ذمته.

مادة 771 – يحل المؤمن قانوناً بما دفعه من تعويض عن الحريق في الدعاوى التي تكون للمؤمن له قبل من تسبب بفعله في الضرر الذي نجمت عنه مسئولية المؤمن ، ما لم يكن من أحدث الضرر قريباً أو صهراً للمؤمن له ممن يكونون معه في معيشة واحدة ، أو شخصاً يكون المؤمن له مسئولاً عن أفعاله.

الكتاب الثاني - الباب الخامس - الكفالة

الباب الخامس

الكفالة

الفصل الأول – أركان الكفالة

مادة 772 – الكفالة عقد بمقتضاه يكفل شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه.

مادة 773 – لا تثبت الكفالة إلا بالكتابة ، ولو كان من الحائز إثبات الالتزام الأصلي بالبينة .

مادة 774 – إذا ألتزم بتقديم كفيل ، وجب أن يقدم شخصاً موسراً ومقيماً في مصر . وله أن يقدم عوضاً عن الكفيل تأمينا عينيا كافيا .

مادة 775 – تجوز كفالة المدين بغير عمله ، وتجوز أيضا رغم معارضته .

مادة 776 – لا تكون الكفالة صحيحة إلا إذا كان الإلزام المكفول صحيحاً .

مادة 777 – من كفل التزام ناقص الأهلية وكانت الكفالة بسبب نقص الأهلية ، كان ملزماً بتنفيذ الالتزام إذا لم ينفذه المدين المكفول .

مادة 778 – (1) تجوز الكفالة في الدين المستقبل إذا حدد مقدماً المبلغ المكفول ، كما تجوز الكفالة في الدين الشرطي .

(2) على أنه إذا كان الكفيل في الدين المستقبل لم يعين مدة للكفالة ، كان له في أي وقت أن يرجع فيها مادام الدين المكفول لم ينشأ .

مادة 779 – (1) كفالة الدين التجاري تعتبر عملاً مدنياً ولو كان الكفيل تاجراً .

(2) على أن الكفالة الناشئة عن ضمان الأوراق التجارية ضمناً احتياطياً أو عن تطهير هذه الأوراق ، تعتبر دائماً عملاً تجارياً .

مادة 780 – (1) لا تجوز الكفالة في مبلغ أكبر مما هو مستحق على المدين ، ولا بشرط أشد من شروط الدين المكفول .

(2) ولكن تجوز الكفالة في مبلغ أقل وبشروط أهون .

مادة 781 – إذا لم يكن هناك أنفاق خاص ، فإن الكفالة تشمل ملحقات الدين ، ومصروفات المطالبة الأولى ، وما يستجد من المصروفات بعد إخطار الكفيل .

الفصل الثاني – آثار الكفالة

1- العلاقة ما بين الكفيل والدائن

مادة 782 – (1) يبرأ الكفيل بمجرد براءة المدين ، وله أن يتمسك بجميع الأوجه التي يحتج بها المدين .

(2) على أنه إذا كان الوجه الذي يحتج به المدين هو نقض أهليته وكان الكفيل عالماً بذلك وقت التعاقد ، فليس له أن يحتج بهذا الوجه .

مادة 783 – إذا قبل الدائن أن يستوفى في مقابل الدين شيئاً آخر برئت ذمة الكفيل ولو استحق هذا الشيء .

مادة 784 – (1) تبرأ ذمة الكفيل بقدر ما أضاعه الدائن بخطئه من الضمانات .

(2) ويقصد بالضمانات في هذه المادة كل تأمين يخصص لضمان الدين ولو تقرر بعد الكفالة ، وكل تأمين مقرر بحكم القانون .

مادة 785 – (1) لا تبرأ ذمة الكفيل لمجرد أن الدائن تأخر في اتخاذ الإجراءات أو لمجرد أنه لم يتخذها .

(2) على أن ذمة الكفيل تبرأ إذا لم يقم الدائن باتخاذ الإجراءات ضد المدين خلال ستة أشهر نم إنذار الكفيل للدائن ؟ ، ما لم يقدم المدين للكفيل ضماناً كافياً .

مادة 786 – إذا أفلس المدين وجب على الدائن أن يتقدم في التفليسة بالدين . وإلا سقط حقه في الجوع على الكفيل بقدر ما أصاب هذا الأخير من ضرر بسبب أهمل الدائن .

مادة 787 – (1) يلتزم الدائن بأن يسلم الكفيل وقت وفائه الدين المستندات اللازمة لاستعمال حقه في الرجوع .

(2) فإذا كان الدين مضموناً بمنقول مرهون أو محبوس ، وجب على الدائن أن يتخلى عنه للكفيل (3) أما إذا كان الدين مضموناً بتأمين عقاري ، فإن الدائن يلتزم أن يقوم بالإجراءات اللازمة لنقل هذا التأمين ، ويحمل الكفيل مصروفات النقل على أن يرجع بها على المدين .

مادة 788 – (1) لا يجوز للدائن أن يرجع على الكفيل وحده إلا بعد رجوعه على المدين .

(2) ولا يجوز له أن ينفذ على أموال الكفيل إلا بعد تجريده المدين من أمواله ، ويجب على الكفيل في هذه الحالة أن يتمسك بهذا الحق .

مادة 789 – (1) إذا طلب الكفيل التجريد ، وجب عليه أن يقوم على نفقته بإرشاد الدائن إلى أموال للمدين بقي بالدين كله .

(2) ولا عبره بالأموال التي يدل عليها الكفيل ، إذا كانت هذه الأموال تقع خارج الأراضي المصرية ، أو كانت أموالاً متنازع فيها .

مادة 790 – في كل الأحوال التي يدل فيها الكفيل على أموال المدين ، يكون الدائن مسؤولاً قبل الكفيل عن إعسار المدين الذي يترتب على عدم اتخاذه الإجراءات اللازمة في الوقت المناسب .

مادة 791 – إذا كان هناك تأمين عيني خصص قانوناً أو اتفاقاً لضمان الدين وقدمت كفالة بعد هذا التأمين أو معه ولم يكن الكفيل متضامناً مع المدين ، فلا يجوز التنفيذ على أموال الكفيل إلا

بعد التنفيذ على الأموال التي خصصت لهذا التأمين .

مادة 792 – (1) إذا تعدد الكفلاء لدين واحد وبعقد واحد وكانوا غير متضامنين فيما بينهم ، قسم الدين عليهم ، ولا يجوز للدائن أن يطالب كل كفيل إلا بقدر نصيبه في الكفالة .

(2) أما إذا كان الكفلاء قد التزموا يعقود متوالية ، فإن كل واحد منهم يكون مسؤولاً عن الدين كله ، إلا إذا كان قد أحفظ لنفسه بحق التقسيم .

- مادة 793** – لا يجوز للكفيل المتضامن مع المدين أن يطلب التجريد .
- مادة 794** – يجوز للكفيل المتضامن أن يتمسك بما يتمسك به الكفيل غير المتضامن من دفع متعلقة بالدين .
- مادة 795** – فى الكفالة القضائية أو القانونية يكون الكفلاء دائما متضامنين .
- مادة 796** – إذا كان الكفلاء متضامنين فيما بينهم وفى أحدهم الدين عند حلوله ، كان له أن يرجع على كل من الباقيين بحصته فى الدين وبنصيبه فى حصة المعسر منهم .
- مادة 797** – تجوز كفالة الكفيل ، وفى هذه الحالة لا يجوز للدائن أن يردع على كفيل الكفيل قبل رجوعه على الكفيل إلا إذا كان كفيل الكفيل متضامنا مع الكفيل .
- 2- العلاقة ما بين الكفيل والمدين
- مادة 798** – (1) يجب على الكفيل أن يخطر المدين قبل أن يقوم بوفائه الدين ، وإلا سقط حقه فى الرجوع على المدين إذا كان هذا قد وفى الدين أو كانت عنده وقت الاستحقاق أسباب تقضى ببطلان الدين أو بانقضائه .
- (2) فإذا لم يعارض المدين فى الوفاء ، بقى للكفيل حقه فى الرجوع عليه ولو كان المدين قد دفع الدين أو كانت لديه أسباب تقضى بطلانه أو بانقضائه .
- مادة 799** – إذا وفى الكفيل الدين ، كان له أن يحل محل الدائن فى جميع ماله من حقوق قبل المدين . ولكن إذا لم يوف إلا بعض الدين ، فلا يرجع بما وفاه إلا بعد أن يستوفى الدائن كل حقه من المدين .
- مادة 800** – (1) للكفيل الذى وفى الدين أن يرجع على المدين سواء كانت الكفالة قد عقدت بعمله أو بغير علمه .
- (2) ويرجع بأصل الدين وبالفوائد والمصروفات ، على أنه فى المصروفات لا يرجع إلا بالذي دفعه من وقت إخباره المدين الأصلى بالإجراءات التى اتخذت ضده .
- (3) ويكون للكفيل الحق فى الفوائد القانونية عن كل ما قام بدفعة ابتداء من يوم الدفع .
- مادة 801** – إذا تعدد المدينون فى دين واحد وكانوا متضامنين ، فللكفيل الذى ضمنهم جميعا أن يرجع على أى منهم بجميع ما وفاه من الدين .

القسم الثانى - الحقوق العينية

الكتاب الثالث - الحقوق العينية الأصلية

الكتاب الثالث - الباب الأول - حق الملكية

القسم الثانى

الحقوق العينية

الكتاب الثالث

الحقوق العينية الأصلية

الباب الأول

حق الملكية

الفصل الأول حق الملكية بوجه العام

1. نطاقه ووسائل حمايته

- مادة 802** – لمالك الشيء وحده ، فى حدود القانون ، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه .
- مادة 803** – (1) مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يهلك أو يتلف أو يتغير .
- (2) وملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد فى التمتع بها ، علوا أو عمقا .
- (3) ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها

أو ما تحتها .

مادة 804 – لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك .

مادة 805 – لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقررها القانون ، وبالطريقة التي يرسمها ، يكون ذلك في مقابل تعويض عادل .

2- القيود التي ترد على حق الملكية

مادة 806 – أن يراعى في استعمال حقه ما تقضى به القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة أو بالمصلحة الخاصة . وعليه أيضا مراعاة الأحكام الآتية :

مادة 807 – (1) على المالك ألا يغلو في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار .

(2) وليس للجار أن يرجع على جاره في مزار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها ، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف ، على أن يراعى في ذلك العرف ، وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخر ، والغرض الذي خصصت له . ولا يحول الترخيص الصادر من الجهات المختصة دون استعمال هذا الحق.

مادة 808 – (1) من أنشأ مسقاة أو مصرفا خصوصا طبقاً للوائح الخاصة بذلك كان له وحده حق استعمالها .

(2) ومع ذلك يجوز للملاك المحاورين أن يستعملوا المسقاة أو المصرف فيما تحتاجه أراضيهم من ري أو صرف ، بعد أن يكون مالك المسقاة أو المصرف قد استوفى حاجته منها . وعلى الملاك المجاورين في هذه الحالة أن يشتركوا في نفقات إنشاء المسقاة أو المصرف وصيانتها بنسبة مساحة أراضيهم التي تنتفع منها.

مادة 809 – يجب على مالك الأرض أن يسمح بأن تمر بأرضه المياه الكافية لري الأراضي البعيدة عن مورد المياه ، وكذلك مياه الصرف الآتية من الأراضي المجاورة لتصب في أقرب مصرف عمومي ، بشرط أن يعرض عن ذلك تعويضا عادلا .

مادة 810 – إذا أصاب الأرض ضرر من مسقاة أو مصرف يمر بها ، سواء كان ذلك ناشئا عن عدم التطهير أم عن سوء حالة الجسور ، فإن لمالك الأرض أن يطلب تعويضا كافيا عما أصابه من ضرر .

مادة 811 – إذا لم يتفق المنتفعون بمسقاة أو مصرف على القيام بالإصلاحات الضرورية ، جاز إلزامهم بالاشتراك فيها بناء على طلب أى واحد منهم .

مادة 812 – (1) مالك الأرض المحبوسة عن الطريق العام ، أو التي لا يصلها بهذا الطريق ممر كاف إذا كان لا يتيسر له الوصول إلى ذلك الطريق إلا بنفقة باهظة أو مشقة كبيرة ، له حق المرور في الأراضي المجاورة بالقدر اللازم لاستغلال أرضه واستعمالها على الوجه المألوف ، مادامت هذه الأرض محبوسة عن الطريق العام ، وذلك في نظير تعويض فيه أخف ضررا وفي موضع منه يتحقق فيه ذلك .

(2) على أنه إذا كان الحبس عن الطريق العام ناشئا عن تجزئة عقار تمت بناء على تصرف قانوني ، وكان من المستطاع إيجاد ممر كاف في أجزاء هذا العقار ، فلا تجوز المطالبة بحق المرور إلا في هذه الأجزاء .

مادة 813 – لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة ، وتكون نفقات التجديد شركة بينهما ،

مادة 814 – (1) لمالك الحائط المشترك أن يستعمله بحسب الغرض الذي أعد له ، وأن يضع فوّه عوارض ليسند عليها السقف دون أن يحمل الحائط فوق طاقته .

(2) فإذا لم يعد الحائط المشترك صالحا للغرض الذي خصص له عادة ، فنفقة إصلاحه أو تجديده على الشركاء ، كل بنسبة حصته فيه .

مادة 815 – (1) للمالك إذا كانت له مصلحة جدية في تغطية الحائط المشترك أن يعليه ، بشرط ألا يلحق بشريكه ضررا بليغا ، وعليه وحده أن ينفق على التغطية وصيانة الجزء المعلى ، وعمل

ما يلزم لجعل الحائط يتحمل زيادة العبء الناشئ عن التعلية دون أن يفقد شيئاً من متانته .
(2) فإذا لم يكن الحائط المشترك صالحاً لتحمل التعلية ، فعلى من يرغب فيها من الشركاء أن يعيد بناء الحائط كله على نفقته ، بحيث يقع ما زاد من سمكه في ناحيته هو بقدر الاستطاعة ، ويظل الحائط المجدد في غير الجزء المعلى مشتركاً ، دون أن يكون للجار الذي أحدث التعلية حق في التعويض .

مادة 816 – للجار الذي لم يساهم في نفقات التعلية أن يصبح شريكاً في الجزء المعلى إذا هو دفع نصف ما اتفق عليه وقيمة نصف الأرض التي تقوم عليها زيادة السمك إن كانت هناك زيادة .
مادة 817 – الحائط الذي يكون في وقت إنشائه فاصلاً بين بنائين يعد مشتركاً حتى مفرقهما ، ما لم يقد دليل على العكس .

مادة 818 – (1) ليس لجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه ولا على النزول عن جزء من حائط أو من الأرض التي عليها الحائط إلا في الحالة المذكورة في المادة 816 .
(2) ومع ذلك فليس لمالك الحائط أن يهدمه مختاراً دون عذر قوى أن كان هذا يضر الجار الذي يستر ملكه بالحائط .

مادة 819 – (1) لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن متر ، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي فيه المطل ، أو من حافة المشربة أو الخارجة .
(2) وإذا كسب أحد بالتقادم الحق في مطل مواجه لملك الجار على مسافة تقل عن متر ، فلا يحق لهذا الجار أن يبني على أقل من متر يقاس بالطريقة السابق بيانها ، وذلك على طول البناء الذي فتح فيه المطل

مادة 820 – لا يجوز أن يكون للجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن خمسين سنتيمتراً من حرف المطل . ولكن يرتفع هذا الحظر إذا كان المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام .
مادة 821 – لا تشترط أية مسافة لفتح المناور ، وهي التي تعلو قاعدتها عن قامة الإنسان المعتادة ، ولا يقصد بها إلا مرور الهواء ونفاذ النور ، دون أن يستطاع الأطلال منها على العقار المجاور .

مادة 822 – المصانع والآبار والآلات البخارية وجميع المحال المضرة بالجيران يجب أن تنشأ على المسافات المبينة في اللوائح والشروط التي تفرضها .

مادة 823 – (1) إذا تضمن العقد أو الوصية شرطاً يقضى بمنع التصرف في مال ، فلا يصح هذا الشرط ما لم يكن مبيناً على باعث مشروع ، ومقصوراً على مدة معقولة .
(2) ويكون الباعث مشروعاً متى كان المراد بالمنع من التصرف حماية مصلحة مشروعاً للمتصرف أو للمتصرف إليه أو الغير .
(3) والمدة المعقولة يجوز أن تستغرق مدى حياة المتصرف أو المتصرف إليه أو الغير .

مادة 824 – إذا كان شرط المنع من التصرف الوارد في العقد أو الوصية صحيحاً طبقاً لأحكام المادة السابقة ، فكل تصرف مخالف له يقع باطلاً .

3- الملكية الشائعة

أحكام الشيوخ :

مادة 825 – إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً غير مفرزة حصة كل منهم فيه ، فهم شركاء على الشيوخ ، وتحسب الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك .

مادة 826 – (1) كل شريك في الشيوخ يملك حصته ملكاً تاماً ، وله أن يتصرف فيها وأن يستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء .

(2) وإذا كان التصرف منصفاً على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف ، انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي إلى المتصرف بطريق القسمة وللمتصرف إليه ، إذا كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة ، الحق في أبطال التصرف .

مادة 827 – تكون أداره المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك .
مادة 828 – (1) ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركاء فى أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزما للجميع . وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الانصباء فإن لم يكن ثمة أغلبية فـلمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء ، أن تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة ، ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع .

(2) وللأغلبية أيضا أن تختار مديرا ، كما أن لها أن تضع للإدارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاما يسرى حتى على خلفاء الشركاء جميعا سواء أكان الخلف عاما أم كان خاصا .

(3) وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم .
مادة 829 – (1) للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع ، أن يقرروا ، فى سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل فى الغرض الذى أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة ، على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقى الشركاء . ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان .

(2) وللمحكمة عند الرجوع إليها إذا وافقت على قرار تلك الأغلبية ، أن تقرر مع هذا ما تراه مناسبا من التدابير . ولها بوجه خاص أن تأمر بإعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن الوفاء بما قد يستحق من التعويضات .

مادة 830 – لكل شريك فى الشيوخ الحق فى أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ، ولو كان ذلك بغير موافقة باقى الشركاء .

مادة 831 – نفقات إدارة المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة عن الشيوخ أو المقررة على المال ، يتحملها جميع الشركاء ، كل بقدر حصته ، ما لم يوجد نص يقضى بغير ذلك .

مادة 832 – للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع ، أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا فى ذلك إلى أسباب قوية على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقى الشركاء . ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان . وللمحكمة عندما تكون قسمة المال الشائع ضارة بمصالح الشركاء ، أن تقدر تبعا للظروف ما إذا كان التصرف واجبا .

مادة 833 – (1) للشريك فى المنقول الشائع أو فى المجموع من المال أن يسترد قبل القسمة الحصة الشائعة التى باعها شريك غيره لأجنبي بطريق الممارسة ، وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ علمه بالبيع أو من تاريخ إعلانه به ، ويتم الاسترداد بإعلان يوجه إلى كل من البائع والمشتري ويحل المسترد محل المشتري فى جميع حقوقه والتزاماته إذا هو عوضه عن كل ما أنفقه .

(2) وإذا تعدد المستردون فلكل منهم أن يسترد بنسبة حصته .

انقضاء الشيوخ بالقسمة :

مادة 834 – لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء فى الشيوخ بمقتضى نص أو اتفاق ، ولا يجوز بمقتضى الاتفاق أن تمنع القسمة إلى أجل يجاوز خمس سنين ، فإذا كان الأجل لا يجاوز هذه المدة نفذ الاتفاق فى حق الشريك وفى حق من يخلفه .

مادة 835 – للشركاء إذا انعقد إجماعهم ، أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التى يرونها . فإذا كان بينهم من هو ناقص الأهلية وجبت مراعاة الإجراءات التى يفرضها القانون .

مادة 836 – (1) إذا اختلفت الشركاء فى أقسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوخ أن يكلف باقى الشركاء الحضور أمام المحكمة الجزئية .

(2) وتندب المحكمة إن رأت وجها لذلك خبيرا أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا إن كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير فى قسمته .

مادة 837 – (1) يكون الخبير الحصص على أساس أصغر نصيب حتى لو كانت القسمة جزئية ، فإن تعذرت القسمة على هذا الأساس جاز للخبير أن يجنب لكل شريك حصته .

(2) وإذا تعذر أن يختص أحد الشركاء بكامل نصيبه عينا ، عوض بمعدل عما نقص من نصيبه .

مادة 838 – (1) تفصل المحكمة الجزئية فى المنازعات التى تتعلق بتكوين الحصص وفى كل المنازعات الأخرى التى تدخل فى اختصاصها .

(2) فإذا قامت منازعات لا تدخل فى اختصاص تلك المحكمة كان عليها أن تحيل الخصوم إلى المحكمة الابتدائية ، وأن تعيين لهم الجلسة التى يحضرون فيها ، وتقف دعوى القسمة إلى أن يفصل نهائيا فى تلك المنازعات .

مادة 839 – (1) متى انتهى الفصل فى المنازعات وكانت الحصص قد عينت بطريق التجنيب ، أصدرت المحكمة الجزئية حكما بإعطاء كل شريك النصيب المفرز الذى إليه .

(2) فإن كانت الحصص لم تعين بطريق التجنيب ، تجرى القسمة بطريق الاقتراع ، وتثبت المحكمة ذلك فى محضرها وتصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز .

مادة 840 – إذا كان بين الشركاء غائب أو كان بينهم من لم تتوافر فيه الأهلية ، وجب تصديق المحكمة على حكم القسمة بعد أن يصبح نهائيا ، وذلك وفقا لما يقرره القانون .

مادة 841 – إذا لم تكن القسمة عينا ، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير فى قيمة المال المراد قسمته ، بيع هذا المال بالطريق المبينة فى قانون المرافعات ، وتقتصر المزايدة على الشركاء إذا طلبوا هذا بالإجماع.

مادة 842 – (1) لدائني كل شريك أن يعارضوا فى أن تتم القسمة عينا أو أن يبيع المال بالمزاد تدخلهم ، وتوجه المعارضة إلى كل الشركاء ، ويترتب عليها إلزامهم أن يدخلوا من عارض من الدائنين فى جميع الإجراءات ، وإلا كانت القسمة غير نافذة فى حقهم ويجب على كل حال إدخال الدائنين المقيدة حقوقهم قبل رفع دعوى القسمة .

(2) أما إذا تمت القسمة ، فليس للدائنين الذين لم يتدخلوا فيها أن يطعنوا عليها إلا فى حالة الغش .
مادة 843 – يعتبر المتقاسم مالكا للحصة التى ألت إليه منذ أن تملك فى الشيوخ وأنه لم يملك غيرها شيئا فى بقية الحصص.

مادة 844 – (1) يضمن المتقاسمون بعضهم لبعض ما قد يقع من تعوض أو استحقاق لسبب سابق على القسمة ، ويكون كل منهم بنسبة حصته أن يعوض مستحق الضمان ، على أن تكون العبرة فى تقدير الشيء بقيمته وقت القسمة . فإذا كان أحد المتقاسمين معسرا ، وزع القدر الذى يلزمه على مستحق الضمان وجميع المتقاسمين غير المعسرين .

(2) غير أنه لا مح للضمان إذا كان هناك اتفاق صريح يقضى بالإعفاء منه فى الحالة الخاصة التى نشأ عنها ، ويمتنع الضمان أيضا إذا كان الاستحقاق راجعا إلى خطأ المتقاسم نفسه .

مادة 845 – (1) يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه قد لحقه منها غبن يزيد على الخمس ، على أن تكون الغبرة فى التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة .

(2) ويجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة . وللمدعى عليه أن يقف سيرها ويمنع القسمة من جديد إذا أكمل للمدعى نقدا أو عينا ما نقص من حصته .

مادة 846 – (1) فى قسمة المهياة يتفق الشركاء على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازى حصته فى المال الشائع ، متنازلا لشركائه فى مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء . ولا يصح هذا الاتفاق لمدة تزيد على خمس سنين . فإذا لم تشترط لها مدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد ، كانت مدتها سنة واحدة تتجدد إذا لم يعلن الشريك إلى شركائه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة أشهر أنه لا يرغب فى التجديد .

(2) وإذا دامت هذه القسمة خمس عشرة سنة ، انقلبت قسمة نهائية ، ما بم يتفق الشركاء على غير ذلك . وإذا حاز الشريك على الشيوخ جزءا مفرزا من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة ، افترض أن حيازته لهذا الجزء تستند إلى قسمة مهياة .

مادة 847 – تكون قسمة المهياة أيضا بأن يتفق الشركاء على أن يتناوبوا الانتفاع بجميع المال المشترك ، كل منهم لمدة تتناسب مع حصته .

مادة 848 – تخضع قسمة المهياة من حيث جواز الاحتجاج بها على الغير ومن حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم والتزاماتهم وطرق الإثبات لأحكام عقد الإيجار ، مادامت هذه الأحكام لا

تتعارض مع طبيعة هذه القسمة .

مادة 849 – (1) للشركاء ان يتفقوا أثناء إجراءات القسمة النهائية على أن يقسم المال الشائع مهابة بينهم وتظل هذه القسمة نافذة حتى تتم القسمة النهائية .

(2) إذا تعذر اتفاق الشركاء على قسمة المهابة ، جاز للقاضي الجزئي إذا طلب منه ذلك أحد الشركاء أن يأمر بها ، بد الاستعانة بخبير اقتضى الأمر ذلك .
الشيوع الإجباري :

مادة 850 – ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذي أعد له هذا المال ، أنه يجب أن يبقى دائما على الشيوع.
ملكية الأسرة :

مادة 851 – لأعضاء الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة ، أن يتفقوا كتابة على إنشاء ملكية للأسر تكون هذه الملكية إما من تركة ورثوها واتفقوا على جعلها كلها أو بعضها ملكا للأسرة ، وإما من أى مال آخر مملوك لهم اتفقوا على إدخاله في هذه الملكية .

مادة 852 – (1) يجوز الاتفاق على إنشاء ملكية الأسرة لمدة لا تزيد على خمس عشرة سنة ، على أنه يجوز لكل شريك أن طلب من المحكمة الأذن له في إخراج نصيبه من هذه الملكية قبل القضاء الأجل المتفق عليه إذا وجد مبرر قوى لذلك .

(2) وإذا لم يكن للملكية المذكورة أجل معين ، كان لكل شريك أن يخرج نصيبه منها بعد ستة أشهر من يوم ان يعلن إلى الشركاء رغبته في إخراج نصيبه .

مادة 853 – (1) ليس للشركاء أن يطلبوا القسمة ما دامت ملكية الأسرة قائمة ، ولا يجوز لأي شريك أن يتصرف في نصيبه الأجنبي عن الأسرة إلا بموافقة الشركاء جميعا .

(2) وإذا تملك أجنبي عن الأسرة حصة أحد الشركاء برضاء هذا الشريك أو جبرا عليه ، فلا يكون الأجنبي شريكا في ملكية الأسرة إلا برضائه ورضاء باقى الشركاء .

مادة 854 – (1) للشركاء أصحاب القدر الأكبر من قيمة الحصص أن يعينوا من بينهم للإدارة واحدا أو أكثر ، وللمدير أن يدخل على ملكية الأسرة من التغيير في الغرض الذي أعد له المال المشترك ما يحسن به طرق الانتفاع بهذا المال ، مال لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك .

(2) ويجوز عزل المدير بالطريقة التي عين بها ولو أتفق على غير ذلك ، كما يجوز للمحكمة أن تعزله بناء على طب أى شريك إذا وجد سبب قوى يبرر هذا العزل .

مادة 855 – فيما عدا الأحكام السابقة تنطبق قواعد الملكية الشائعة وقواعد الوكالة على ملكية الأسرة .

ملكيات الطبقات :

مادة 856 – (1) إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة فأنهم يعدون شركاء في ملكي الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع ، وبوجه خاص الأساس

والجدران الرئيسية والمداخل والأفنية والأسطح والصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الأرضيات وكل أنواع الأنابيب إلا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة ، كل هذا ما لم يوجد في سندات الملك ما يخالفه .

(2) 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 مستقلا عن الجزء الذي يملكه .

(3) والحواجر الفاصلة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين .

مادة 857 – (1) كل مالك في سبيل الانتفاع بالجزء الذى يملكه في الدار حر في أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له ، على ألا يحول دون استعمال باقى الشركاء لحقوقهم .

(2) ولا يجوز إحداث أى تعديل في الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى تجديد البناء ، إلا إذا كان التعديل الذى يقوم به أحد الملاك على نفقته الخاصة ، من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء ، دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين .

مادة 858 – (1) على كل مالك أن يشترك في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها .

وأدارتها وتجديدها ، ويكون نصيبه في هذه التكاليف بنسبة قيمة الجزء الذى له فى الدار ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك .

(2) ولا يحق لمالك أن يتخلى عن نصيبه فى الأجزاء المشتركة للتخلص من الاشتراك فى التكاليف المتقدمة الذكر .

مادة 859 – (1) على صاحب السفل أن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو .
(2) فإذا امتنع عن القيام بهذه الترميمات ، جاز للقاضى أن يأمر ببيع السفل . ويجوز فى كل حال لقاضى الأمر المتعجلة أن يأمر بإجراء الترميمات العاجلة .

مادة 860 – (1) إذا انهدم البناء وجب على صاحب السفل أن يعيد بناء سفله فإذا امتنع جاز للقاضى أن يأمر ببيع السفل إلا إذا طلب صاحب العلو أن يعيد هو بناء السفل على نفقة صاحبه .
(2) وفى الحالة الأخيرة يجوز لصاحب العلو أن يمنع احب السفل من السكنى والانتفاع حتى يؤدي ما فى ذمته ، ويجوز له أيضا أن يحصل على إذن فى إيجار السفل أو سكناه استيفاء لحقه .
مادة 861 – لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد فى ارتفاع بنائه بحيث يضر بالسفل .
اتحاد ملاك طبقات البناء الواحد :

مادة 862 – (1) حينما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات أو شقق جاز للملاك أن يكونوا اتحادا فيما بينهم .

(2) ويجوز أن يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء العقارات أو مشتراها لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائها .

مادة 863 – للاتحاد أن يضع بموافقة جميع الأعضاء نظاما لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن أدارته .

مادة 864 – إذا لم يوجد نظام للإدارة أو إذا خلا النظام من النص على بعض الأمر ، تكون أداره الأجزاء المشتركة من حق الاتحاد ، وتكون قراراته فى ذلك ملزمة ، بشرط أن يدعى جميع ذوى الشأن بكتاب موسى عليه إلى الاجتماع ، وأن تصدر القرارات من أغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الانصباء .

مادة 865 – للاتحاد بأغلبية الأصوات المنصوص عليها فى المادة السابقة ، ان يفرض أى تأمين مشترك من الأخطار التى تهدد العقار أو الشركاء فى جملتهم ، وله أن يأذن فى إجراء أية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة فى قيمة العقار كله أو شروط وما يفرضه من تعويضات والتزامات أخرى لمصلحة الشركاء .

مادة 866 – (1) يكون للاتحاد مأمور يتولى تنفيذ قراراته ، ويعين بالأغلبية المشار إليها فى المادة 864 ، 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 لحف جميع الأجزاء المشتركة وحرصتها وصيانتها ، وله أن يطالب كل ذى شأن بتنفيذ هذه الالتزامات . كل هذا ما لم يوجد نص فى نظام الاتحاد يخالفه .

(2) ويمثل المأمور الاتحاد أمام القضاء حتى فى مخاصمة الملاك إذا اقتضى الأمر .

مادة 867 – (1) أجر المأمور يحدده القرار أو الأمر الصادر بتعيينه .

(2) ويجوز عزله بقرار تتوافر فيه الأغلبية المشار إليها فى المادة 864 يأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار بعد إعلان الشركاء لسماع أقوالهم فى هذا العزل .

مادة 868 – (1) إذا هلك البناء بحريق أو بسبب أخر ، فعلى الشركاء أن يلتزموا من حيث تجديده بما يقرره الاتحاد بالأغلبية المنصوص عليها فى المادة 864 ما لم اتفاق يخالف ذلك .
(2) فإذا قرر الاتحاد البناء خصص ما قد يستحق من تعويض بسبب هلاك لأعمال التجديد ، دون إخلال بحقوق أصحاب الديون المقيدة .

مادة 869 – (1) كل قرض يمنحه الاتحاد أحد الشركاء لتمكينه من القيام بالتزاماته يكون مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذى يملكه وعلى حصته الشائعة فى الأجزاء المشتركة من

العقار .

(2) وتحسب مرتبة هذا الامتياز من يوم قيده .

الفصل الثاني – أسباب كسب الملكية

1- الاستيلاء

الاستيلاء على منقول ليس له مالك :

مادة 870 – من وضع يده على منقولات لا مالك له ينبه تملكه ، ملكه .

مادة 871 – (1) يصبح المنقول لا مالك له إذا خلى عنه مالكه بقصد النزول عن ملكيته .

(2) وتعتبر الحيوانات غير الأليفة لا مالك لها مادامت طليقة . وإذا أعتقل حيوان منها ثم أطلق

عاد لا مالك له إذا لم يتبعه المالك فوراً وإذا كف عن تتبعه . وما روض من الحيوانات وألف

الرجوع إلى المكان المخصص له ثم فقد هذه العادة يرجع لا مالك له .

مادة 872 – (1) الكنز المدفون أو المخبوء الذى لا يستطيع أحد أن يثبت ملكيته له ، يكون لمالك العقار الذى وجد فيه الكنز أو لمالك رقبته .

(2) والكنز الذى يعثر عليه فى عين موقوفة يكون ملكا خاصا للواقف ولورثته .

مادة 873 – الحق فى صيد البحر والبر واللقطة والأشياء الأثرية تنظمه لوائح خاصة .

الاستيلاء على عقار ليس له مالك :

مادة 874 - (1) الأراضي غير المزروعة التى لا مالك لها تكون ملكا للدولة .

(2) ولا يجوز تملك هذه الأراضي أو وضع اليد عليها إلا بترخيص من الدولة وفقا للوائح .

(3) إلا أنه زرع مصرع أرضا غير مزروعة أو غرسها أو بنى عليها ، تملك فى الحال الجزء

المزروع أو المغروس أو المبنى ولو بغير ترخيص من الدولة . ولكنه يفقد ملكيته بعدم الاستعمال

مدة خمس سنوات خلال الخمس العشرة السنة التالية للتمليك .

2- الميراث وتصفية التركة

مادة 875- (1) تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم فى الإرث وانتقال أموالهم التركة إليهم تسرى فى شأنها أحكام الشريعة الإسلامية والقوانين الصادرة فى شأنها .

(2) وتتبع فى تصفية التركة الأحكام الآتية :

تعيين مصف للتركة :

مادة 876 – إذا لم يعين المورث وصيا لتركته وطلب أحد ذوى الشأن تعيين مصف لها ، عينت

المحكمة ، إذا رأت موجبا لذلك ، من تجميع الورثة على اختياره فإن لم تجمع الورثة على أحد

تولى القاضى اختيار المصفى على أن يكون بقدر المستطاع من بين الورثة ، وذلك سماع أقوال

هؤلاء .

مادة 877 – (1) لمن عين مصفيا أن يرفض تولى هذه المهمة أو يتنحى عنها بعد توليها وذلك

طبقا لأحكام الوكالة .

(2) وللقاضى أيضا ، إذا طلب إليه أحد ذوى الشأن أو النيابة العامة أو دون طلب ، عزل

المصفى واستبدال غيره به ، متى وجدت أسباب تبرر ذلك .

مادة 878 – (1) إذا عين المورث وصيا للتركة وجب أن يقر القاضى هذا التعيين .

(2) ويسرى على وصى التركة ما يسرى على المصفى من أحكام .

مادة 879 – (1) على كاتب المحكمة أن يقيد يوما فيوما الأوامر الصادرة بتعيين المصفين

وبتثبيت أوصياء التركة ، فى سجل عام تدون فيه أسماء المورثين بحسب الأوضاع المقررة

للفهارس الأبجدية ويجب أن يؤشر فى هامش السجل بكل أمر يصدر بالعزل وبكل ما يقع من

تنازل .

(2) ويكون لقيد الأمر الصادر بتعيين المصفى من الأثر فى حق الغير الذى يتعامل مع الورثة فى

شأن عقارات التركة ما للتأشير المنصوص عليه فى المادة 914 .

(2) ويكون لقيد الأمر الصادر بتعيين المصفى من الأثر فى حق الغير الذى يتعامل مع الورثة فى

شأن عقارات الشركة ما للتأشير المنصوص عليه في المادة 914 .
مادة 880 – (1) يتسلم المصفي أموال الشركة بمجرد تعيينه ، ويتولى تصفيته برقابة المحكمة .
وله أن يطلب منها اجرا عادلا على قيامه بمهمته .

(2) ونفقات التصفية تتحملها الشركة ، ويكون لهذه النفقات حق امتياز في مرتبه امتياز المصروفات القضائية .

مادة 881 – على المحكمة أن تتخذ عند الاقتصاد جميع ما يجب من الاحتياطات المستعجلة للمحافظة على الشركة ، وذلك بناء على طلب أحد ذوى الشأن أو بناء على طلب النيابة العامة أو دون طلب ما ، ولها يوجه خاص أن تأمر بوضع الأختام وإيداع النقود والأوراق المالية والأشياء ذات القيمة .

مادة 882 – (1) على المصفي أن يقوم في الحال بالصرف من مال الشركة لتسديد نفقات تجهيز الميت ونفقات ماتمه بما يناسب حالته ، وعليه أيضا أن يستصدر أمرا من قاضي الأمور الوقتية بصرف نفقة كافية بالقدر المقبول من هذا المال إلى من كان المورث يعولهم من ورثته حتى تنتهي التصفية ، على أن تخصم النفقة التي يستولي عليها كل وارث من نصيبه في الإرث .
(2) وكل منازعة تتعلق بهذه النفقة يفصل فيها قاضي الأمور الوقتية .

جرد الشركة :

مادة 883 – (1) لا يجوز من وقت قيد الأمر الصادر بتعيين المصفي أن يتخذ الدائنون أى إجراء على الشركة ، كما لا يجوز لهم أن يستمروا في أى إجراء اتخذه إلا في مواجهة المصفي .
(2) وكل توزيع فتح ضد المورث ولم تقفل قائمته النهائية ، يجب وقفه حتى تتم تسوية جميع ديون الشركة متى طلب ذلك أحد ذوى الشأن .

مادة 884 – لا يجوز للوارث قبل أن تسلم إليه شهادة التوريث المنصوص عليها المادة 901 أن يتصرف في مال الشركة ، كما لا يجوز له ان يستوفى ما للشركة من ديون أو أن يجعل ديناً عليه قصاصا يدين الشركة .

مادة 885 – (1) على المصفي في أثناء التصفية أن يتخذ ما تتطلبه أموال الشركة من الوسائل التحفظية ، وأن يقوم بما يلزم من الإدارة ، ولعنه أيضا أن ينوب عن الشركة في الدعاوى وأن يستوفى ما لها من ديون قد حلت .

(2) ويكون المصفي ، ولو لم يكن مأجورا ، مسئولا مسئولية الوكيل المأجور . وللقاضي أن يطالبه بتقديم حساب عن أدارته في مواعيد دورية .

مادة 886 – (1) على المصفي أن يوجه تكليفا علينا لدائني الشركة ومدينيها يدعوهم فيه لأن قدموا بيانا بما لهم من حقوق وما عليهم من ديون ، وذلك خلال ثلاثة أشهر من التاريخ الذى ينشر فيه التكليف آخر مرة .

(2) ويجب أن يلصق التكليف على الباب الرئيسي لمقر العمدة في المدينة أو القرية التي توجد بها أعيان الشركة ، أو على الباب الرئيسي لمركز البوليس في المدن التي تقع في دائرتها هذه الأعيان ، وفي لوحة المحكمة الجزئية التي يقع في دائرتها آخر موطن للمورث وفي صحيفة من الصحف اليومية الواسعة الانتشار .

مادة 887 – (1) على المصفي أن يودع قلم كتاب المحكمة ، خلال أربعة أشهر من تعيينه ، قائمة تبين ما للشركة وما عليها وتشتمل على تقدير لقيمة هذه الأموال ، وعليه أيضا أن يخطر بكتاب موسى عليه في الميعاد المتقدم كل ذى شأن بحصول هذا الإيداع .

(2) ويجوز أن يطلب إلى القاضي مد هذا الميعاد إذا وجدت ظروف تبرر ذلك .

مادة 888 – (1) للمصفي أن يستعين في الجرد وفي تقدير قيمة أموال الشركة بخبير أو بمن يكون له في ذلك دراية خاصة .

(2) ويجب على المصفي أن يثبت ما تكشف عنه أوراق المورث وما هو ثابت في السجلات العامة من حقوق وديون وما يصل إلى علمه عنها من أى طريق كان وعلى الورثة أن يبلغوا المصفي عما يعلمونه من ديون على الشركة وحقوق لها .

مادة 889 – يعاقب بعقوبة التبديد كل من استولى غشا على شيء من مال الشركة ولو كان وارثا .
مادة 890 – (1) كل منازعة في صحة الجرد ، وبخاصة ما كان متعلقا بإغفال أعيان أو حقوق
للشركة أو عليها أو بإثباتها ، وترفع بعريضة للمحكمة بناء على طلب كل ذي شأن خلال الثلاثين
يوما التالية للأخطار بإيداع قائمة الجرد .
(2) وتجرى المحكمة تحقيقا ، فإذا رأت أن الشكوى جدية أصدرت أمرا بقبولها ويصح من هذا
الأمر وفقا لأحكام قانون المرافعات .
(3) وإن لم يكن النزاع قد سبق رفعه إلى القضاء عينت المحكمة أجلا يرفع ذو الشأن دعواه أمام
المحكمة المختصة ، وتقضى فيها هذه المحكمة على وجه الاستعجال .
تسوية ديون الشركة :

مادة 891 – بعد انقضاء الميعاد لرفع المنازعات المتعلقة بالجرد يقوم المصفي بعد استئذان
المحكمة بوفاء ديون الشركة التي لم يقم في شأنها نزاع أما الديون التي توزع فيها فتسوى بعد
الفصل في النزاع نهائيا .

مادة 892 – على المصفي في حالة إعسار التركي أو في حالة احتمال إعسارها ، أن يقف تسوية
أى دين ، ولو لم يقم في شأنه نزاع حتى يفصل نهائيا في جميع المنازعات المتعلقة بديون الشركة
مادة 893 – (1) يقوم المصفي وبوفاء ديون الشركة مما يحصله من حقوقها ، ومما تشتمل عليه
من نقود ومن ثمن ما يكون قد باعه بسعر السوق من أوراق مالية ومن ثمن ما في الشركة من
منقول فإن لم يكن ذلك كافيا فمن ثمن ما في الشركة من عقار .
(2) وتباع منقولات الشركة وعقاراتها بالمزاد العلني وفقا للأوضاع وفي المواعيد المنصوص
عليها في البيوع الجبرية ، إلا إذا اتفق جميع الورثة على أن يتم البيع بطريقة أخرى أو على أن
يتم ممارسة . فإذا كانت الشركة معسرة لزممت أيضا موافقة جميع الدائنين . وللورثة في جم يع
الأحوال الحق في أن يدخلوا في المزاد .

مادة 894 – للمحكمة بناء على طلب جميع الورثة أن تحكم محلول الدين المؤجل وبتعيين المبلغ
الذي يستحقه الدائن مراعية في ذلك حكم المادة 554 .

مادة 895 – (1) إذا لم يجمع الورثة على طلب حلول الدين المؤجل ، تولت المحكمة توزيع
الديون المؤجلة وتوزيع أموال الدين المؤجل ، بحيث يختص كل وارث من جملة ديون الشركة
ومن جملة أموالها بما يكون في نتيجته معادلا لأصافي حصته في الإرث .
(2) وترتب المحكمة لكل دائن من دائني الشركة تأمينا كافيا على عقار أو منقول ، على أن تحتفظ
لمن كان له تأمين خاص بنفس هذا التأمين . فإن استحال تحقيق ذلك ، ولو بإضافة ضمان تكميلي
، يقدمه الورثة من مالهم الخاص أو بالاتفاق على أية تسوية أخرى ، رتبت المحكمة التأمين على
أموال الشركة جميعها .

(3) وفي جميع هذه الأحوال إذا ورد تأمين على عقار ولم يكن قد سبق شهره ن وجب أن يشهر
هذا التأمين وفقا للأحكام المقررة في شهر حق الاختصاص .

مادة 896 – يجوز لكل وارث بعد توزيع الديون المؤجلة أن يدفع القدر الذي أختص به قبل أن
يحل الأجل طبقاً للمادة 894 .

مادة 897 – دائنو الشركة الذين لم يستوفوا حقوقهم لعدم ظهورها في قائمة الرد ولم تكن لهم
تأمينات على أموال الشركة ، لا يجوز لهم أن يرجعوا على من كسب بحسن نية حقا عينيا على
تلك الأموال وإنما لهم الرجوع على الورثة بسبب إرثهم .

مادة 898 – يتولى المصفي بعد تسوية ديون الشركة تنفيذ الوصايا وغيرها من التكاليف .
تسليم أموال الشركة وقسمة هذه الأموال :

مادة 899 – بعد تنفيذ التزامات الشركة يؤول ما بقي من أموالهم إلى الورثة كل بحسب نصيبه
الشرعي .

مادة 900 – (1) يسلم المصفي إلى الورثة ما أل إليهم من أقوال الشركة .
(2) ويجوز للورثة ، بمجرد انقضاء الميعاد المقرر للمنازعات المتعلقة بالجرد ، المطالبة بأن

يتسلموا ، بصفة مؤقتة ، الأشياء أو النقود التي لا يحتاج لها في تصفية الشركة ، أو أن يتسلموا بعضا منها وذلك مقابل تقديم كفالة أو بدون تقديمها .

مادة 901 – تسلم المحكمة إلى كل وارث يقدم إعلانا شرعيا بالوراثة أو ما يقوم مقام هذا الإعلان ، شهادة تقرر حقه في الإرث وتبين ما آل من أموال الشركة .

مادة 902 – لكل وارث أن يطلب من المصفي أن يسلمه نصيبه في الإرث مفرزا ، ألا إذا كان هذا الوارث ملزما بالبقاء في الشيوخ بناء على اتفاق أو نص في القانون .

مادة 903 – (1) إذا كان طلب القسمة واجب القبول ، تولى المصفي إجراء القسمة بطريقة ودية على ألا تصبح هذه القسمة نهائية إلا بعد أن يقرها الورثة بالإجماع .

(2) فإذا لم ينعقد إجماعهم على ذلك ، فعلى المصفي أن يرفع على نفقة الشركة دعوى بالقسمة وفقا لأحكام القانون ، وتستنزل نفقات الدعوى من انصباء المتقاسمين .

مادة 904 – تسرى على قسمة الشركة القواعد المقررة في القسمة ، وبوجه خاص ما يتعلق منها بضممان التعرض والاستحقاق وبالغين وبامتياز المتقاسم ، وتسرى عليها أيضا الأحكام الآتية .

مادة 905 – إذا لم يتفق الورثة على قسمة الأوراق العائلية أو الأشياء التي تتصل بعاطفة الورثة نحو المورث ، أمرت المحكمة أما ببيع هذه الأشياء أو بإعطائها لحد الورثة مع استئزال قيمتها من نصيبه في الميراث أو دون استئزال . ويراعى في ذلك ما جرى عليه العرف وما يحيط بالورثة من ظروف شخصية .

مادة 906 – إذا كان بين أموال الشركة مستغل زراعي أو صناعي أو تجاري مما يعتبر وحدة اقتصادية قائمة بذاتها ، وجب تخصيصه برمته لمن يطلبه من الورثة إذا كان أقرهم على الاضطلاع به . وثمان هذا المستغل يقوم بحسب قيمته ويستنزل من نصيب الوارث في الشركة .

فإذا تساوت قدرة الورثة على الاضطلاع بالمستغل خصص لمن يعطى من بينهم أعلى قيمة بحيث لا تقل عن ثمن المثل .

مادة 907 – إذا اختص أحد الورثة عند القسمة بدين للشركة ، فإن باقى الورثة لا يضمنون له المدين إذا هو أعسر بعد القسمة ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك .

مادة 908 – تصح الوصية بقسمة أعيان الشركة على الورثة الموصى ، بحيث يعين لكل وارث أو لبعض الورثة قدر نصيبه فإن زادت قيمة ما عين لأحدهم على استحقاقه في الشركة كانت ، الزيادة وصية .

مادة 909 – القسمة المضافة إلى ما بعد الموت يجوز الرجوع فيها دائما . وتصبح لازمة بوفاة الموصى .

مادة 910 – إذا لم تشمل القسمة جميع أموال المورث وقت وفاته ، فإن الأمور التي لم تدخل في القسمة تؤول شائعة إلى الورثة طبقا لقواعد الميراث .

مادة 911 – إذا مات قبل وفاة المورث واحد أو أكثر من الورثة المحتملين الذين دخلوا في القسمة ، فإن الحصة المفترزة التي وقعت في نصيب من مات تؤول شائعة إلى الورثة طبقا لقواعد الميراث .

مادة 912 – تسرى في القسمة المضافة إلى ما بعد الموت أحكام القسمة عامة عدا أحكام الغين .

مادة 913 – إذا لم تشمل القسمة ديون الشركة ، أو شملتها ولكن لم يوافق الدائنون على هذه القسمة ، جاز عند عدم تسوية الديون بالاتفاق مع الدائنين أن يطلب أى وارث قسمة الشركة طبقا للمادة 895 ، أن تراعى بقدر الإمكان القسمة التي أوصى بها المورث والاعتبارات التي بنيت عليها .

مادة 914 – إذا لم تكن الشركة قد صفت وفقا لأحكام النصوص السابقة ، جاز لدائني الشركة العاديين أن ينفذوا بحقوقهم أو بما أوصى به لهم على عقارات الشركة التي حصل التصرف فيها ، أو التي رتب عليها حقوق عينية لصالح الغير ، إذا أشروا بديونهم وفقا لأحكام القانون .

أحكام الشركات التي لم تصف :

مادة 914 – إذا لم تكن الشركة قد صفت وفقا لأحكام النصوص السابقة ، جاز لدائني الشركة العاديين أن ينفذوا بحقوقهم أو بما أوصى به لهم على عقارات الشركة التي حصل التصرف فيها ، أو التي رتب عليها حقوق عينية لصالح الغير ، إذا أشروا بديونهم وفقا لأحكام القانون .

3- الوصية

مادة 915 – تسرى على الوصية أحكام الشريعة الإسلامية والقوانين الصادرة في شأنها .
مادة 916 – (1) كل عمل قانوني يصدر من شخص في مرض الموت ويكون مقصودا به التبرع ، يعتبر مضافا إلى ما بعد الموت ، وتسرى عليه أحكام الوصية أيا كانت التسمية التي تعطى لهذا التصرف .

(2) وعلى ورثة من تصرف أن يثبتوا أن العمل القانوني قد صدر من مورثهم وهو في مرض الموت ، ولهم إثبات بجميع الطرق ، ولا يحتج على الورثة بتاريخ السند إذا لم يكن هذا التاريخ ثابتا .

(3) وإذا أثبت الورثة أن التصرف صدر من مورثهم في مرض الموت ، اعتبر التصرف صادرا على سبيل التبرع ، ما لم يثبت من صدر له التصرف عكس ذلك . كل هذا ما لم توجد أحكام خاصة تخالفه .

مادة 917 – إذا تصرف شخص لأحد ورثته واحتفظ بأية طريقة كانت بجارية العين التي تصرف فيها ، وبحقه الانتفاع بها مدى حياته ، اعتبر التصرف مضافا إلى ما بعد الموت وتسرى عليه أحكام الوصية ما لم يقم دليل يخالف ذلك .

4- الالتصاق

الالتصاق بالعقار :

مادة 918 – الأرض التي تتكون من طمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية محسوسة تكون ملكا للملاك المجاورين .

مادة 919 – (1) الأرض التي ينكشف عنها البحر تكون ملكا للدولة .
(2) ولا يجوز التعدي على أرض البحر إلا إذا كان ذلك لإعادة جدود الملك الذي طغى عليه البحر .

مادة 920 – ملاك الأراضي الملاصقة للمياه الراكدة كمياه البحيرات والبرك ، لا يملكون ما تنكشف عنه هذه المياه من أرض .

مادة 921 – الأراضي التي يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها ، والجزائر التي تتكون في مجراه ، تكون ملكيتها خاضعة لحكام القوانين الخاصة بها .

مادة 922 – (1) كل ما على الأرض أو تحتها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى ، يعتبر من عمل صاحب الأرض أقامه على نفقته ويكون مملوكا له .

(2) ويجوز مع ذلك أن يقام الدليل على أن أجنبيا قد أقام هذه المنشآت على نفقته ، كما يجوز أن يقام الدليل على أن مالك الأرض قد خول أجنبيا ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في أقامه هذه المنشآت وتملكها .

مادة 923 – (1) يكون ملكا خالصا لصاحب الأرض ما يحدثه فيها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى يقيمها بمواد مملوكة لغيره ، إذا لم يكن ممكنا نزع هذه المواد دون أن يلحق هذه المنشآت ضرر جسيم ، أو كان ممكنا نزعها ولكن لم ترفع الدعوى باستردادها خلال سنة من اليوم الذي يعلم فيه مالك المواد أنها اندمجت في هذه المنشآت .

(2) فإذا تملك صاحب الأرض المواد ، كان عليه أن يدفع قيمتها مع التعويض إن كان له وجه . أما إذا استرد المواد صاحبها فإن نزعها يكون على نفقة صاحب الأرض .

مادة 924 – (1) إذا أقام شخص من عنده منشآت على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضا صاحب الأرض ، كان لهذا أن يطلب إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض إن كان له وجه ، وذلك في ميعاد سنة من اليوم الذي يعلم فيه بإقامة المنشآت أو أن يطلب استبقاء المنشآت مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة ، أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت .

(2) ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضررا ، إلا إذا اختار صاحب الأرض أن يستبقى المنشآت طبقا لأحكام الفقرة السابقة .

مادة 925 – (1) إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة السابقة يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها ، فلا يكون لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة ، وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو أن يدفع مبلغا يساوى ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت ، هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزاعها .

(2) إلا أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حدا من الجسامة يرهق صاحب الأرض أن يؤدي ما هو مستحق عنها ، كان له أن يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل .

مادة 926 – إذا أقام أجنبي منشآت بمواد من عنده بعد الحصول على ترخيص من مالك الأرض ، فلا يجوز لهذا المالك إذا لم يوجد اتفاق في شأن هذه المنشآت أن يطلب إزالتها ، ويجب عليه إذا لم يطلب صاحب المنشآت نزاعها أن يؤدي إليه إحدى القيمتين المنصوص عليهما في الفقرة الأولى من المادة السابقة.

مادة 927 – تسرى أحكام المادة 982 في أداء التعويض المنصوص عليه في المواد الثلاث السابقة .

مادة 928 – إذا كان مالك الأرض وهو يقيم عليها بناء قد جار بحسن نية على جزء من الأرض الملاصقة ، جاز للمحكمة إذا رأت محلا لذلك أن تجبر صاحب هذه الأرض على أن ينزل لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء ، وذلك في نظير تعويض عادل .

مادة 929 – المنشآت الصغيرة كالأكشاك والحوانيت والمأوى التي تقام على أرض الغير دون أن يكون مقصودا بقاءها على الدوام تكون ملكا لمن أقامها .

مادة 930 – إذا أقام أجنبي منشآت بمواد مملوكة لغيره ، فليس لمالك المواد أن يطلب استردادها . وإنما يكون له أن يرجع بالتعويض على هذا الأجنبي كما له أن يرجع على مالك الأرض بما لا يزيد على ما هو باق في ذمته من قيمة تلك المنشآت .

الالتصاق بالمنقول :

مادة 931 – إذا التصق منقولات لمالكين مختلفين بحيث لا يمكن فصلهما دون تلف ولم يكن هناك اتفاق بين المالكين ، قضت المحكمة في الأمر مسترشدة بقواعد العدالة ومراعية في ذلك الضرر الذي حدث وحالة الطرفين وحسن نية كل منهما .

5- العقد

مادة 932 – تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في المنقول والعقار بالعقد ، متى رد على محل مملوك للمتصرف طبقا للمادة 204 وذلك مع مراعاة النصوص الآتية .

مادة 933 – المنقول الذي لم يتعين إلا بنوعه لا تنتقل ملكيته إلا بإفرازه طبقا للمادة 205 .

مادة 934 – (1) في المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى سواء أكان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان في حق الغير ، إلا إذا روعيت الأحكام المبينة في قانون تنظيم الشهر العقاري .

(2) ويبين قانون الشهر المتقدم الذكر التصرفات والأحكام والسندات التي يجب شهرها سواء أكانت ناقلة للملكية أو غير ناقلة ، ويقرر الأحكام المتعلقة بهذا الشهر .

6- الشفعة

شروط الأخذ بالشفعة :

مادة 935 – الشفعة رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها في المواد التالية .

مادة 936 – يثبت الحق في الشفعة :

(أ) لمالك الرقبة إذا بيع كل حق الانتفاع الملابس لها أو بعضه .

(ب) للشريك في الشيوخ إذا بيع شيء من العقار الشائع إلى أجنبي .

(ج) لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت كل الرقبة الملابس لهذا الحق أو بعضها .

(د) لمالك الرقبة في الحكر إذا بيع حق الحكر ، وللمستحكر إذا بيعت الرقبة .

(هـ) للجار المالك في الأحوال الآتية :

إذا كانت العقارات من المباني أو من الأراضي المعدة للبناء سواء أكانت فى المدن أم فى القرى .
إذا كان للأرض المبيعة حق إرتفاق على أرض الجار ، أو كان حق الارتفاق لأرض الجار على
الأرض المبيعة .

إذا كانت أرض الجار ملاصقة للأرض المبيعة من جهتين وتساوى من القيمة نصف ثمن الأرض
المبيعة على الأقل

مادة 937 – (1) إذا تزامم الشفعاء يكون استعمال حق الشفعة على حسب الترتيب المنصوص
عليه فى المادة السابقة .

(2) وإذا تزامم الشفعاء من طبقة واحدة ، فاستحقاق كل منهم للشفعة يكون على قدر نصيبه .

(3) فإذا كان المشتري قد توافرت فيه الشروط التى كانت تجعله شفيعا بمقتضى نص المادة
السابقة ، فإنه يفضل على الشفعاء الذين هم من بقتة أو من طبقة أدنى ، ولكن يتقدمه الذين هم من
طبقة أعلى .

مادة 938 – إذا اشترى شخص عينا تجوز الشفعة فيها ثم باعها قبل أن تعلن أية رغبة فى الأخذ
بالشفعة أو قبل أن يتم تسجيل هذه الرغبة طبقا للمادة 942 ، فلا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من
المشتري الثانى وبالشروط التى اشترى بها .

مادة 939 – (1) لا يجوز الأخذ بالشفعة :

(أ) إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقا لإجراءات رسمها القانون .

(ب) إذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين القارب لغاية الدرجة الرابعة أو
بين الأصهار لغاية الدرجة الثانية.

(ج) إذا كان العقار قد بيع ليجعل محل عبادة أو ليلحق
بمحل عبادة .

(2) ولا يجوز للوقوف أن يأخذ بالشفعة .

إجراءات الشفعة :

مادة 940 – على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري خلال
خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار الرسمى الذى يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه .
ويزاد على تلك المدة ميعاد المسافة إذا اقتضى الأمر ذلك .

مادة 941 – يشتمل الإنذار الرسمى المنصوص عليه فى المادة السابقة على البيانات الآتية وإلا
كان باطلا

(أ) بيان العقار الجائر أخذه بالشفعة بيانا كافيا .

(ب) بيان الثمن والمصروفات الرسمية وشروط البيع وأسم كل من البائع والمشتري ولقبه
وصناعته وموطنه .

مادة 942 – (1) إعلان الرغبة بالأخذ بالشفعة يجب أن يكون رسميا وإلا كان باطلا . ولا يكون
هذا الإعلان حجة على الغير إلا إذا سجل .

(2) وخلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ هذا الاعلان يجب أن يودع خزانة المحكمة الكائن
فى دائرتها العقار كل الثمن الحقيقى الذى حصل بع البيع ، مع مراعاة أن يكون هذا الإيداع قبل
رفع الدعوى بالشفعة ، فإن لم يتم الإيداع فى هذا الميعاد على الوجه المتقدم سقط حق الأخذ
بالشفعة.

مادة 943 – ترفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الكائن فى دائرتها العقار
وتقيد بالجدول . ويكون كل ذلك فى ميعاد ثلاثين يوما من تاريخ الاعلان المنصوص عليه فى
المادة السابقة وإلا سقط الحق فيها ويحكم فى الدعوى على وجه السرعة .

مادة 944 – الحكم الذى يصدر نهائيا الشفعة يعتبر سنداً لملكية الشفيع . وذلك دون إخلال
بالقواعد المتعلقة بالتسجيل .

آثار الشفعة :

مادة 945 – (1) يحل الشفيع قبل البائع محل المشتري فى جميع حقوقه والتزاماته .