فهـــرس تحليلـــي

تمهيـــد: (ص١١-١٥)

١- الحق العيني والحق الشخصي، ٢- خصـائص الحق العيني والمـوازنة بينه وبين الحق الشخصي، ٣- محل الحقوق العينية، ٤- الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية، ٥- الحقوق العينية العقارية والحقوق العينية المنقولة.

الباب الأول

حق الملكية بوجه عام

تقسيم وإحالة: (ص١٧)

الفصل الأول

تحليل حق الملكية ومداه

تقسيم: (ص١٩)

المقدمة: حق الملكية وحق التصرف

إحالة: (ص٢١)

الفرع الأول

في تحليل حق الملكية

تطور حق الملكية (ص٢٢)

المبحث الأول

تعريف حق الملكية وخصائصه (ص٢٣ - ص٤٢)

أولاً: تعريف حق الملكية وخصائصه في الفقه الإسلامي:

٦- (أ) تعريف حق الملكية، ٧- نقد، ٨- (ب) خصائص حق الملكية.

Scanned by CamScanner

ثانياً: تعريف حق الملكية وخصائصه في القانون المدني الأردني:

٩- أولاً: تعريف حق الملكية، تقسيم: (أ) ١- مزايا التعريف، ١٠- أولاً: إبراز ماهية حق الملكية، ١١- ثانياً: ذكر عناصر حق الملكية، ١٢- ثالثاً: إبراز صفة الاستئثار، ١٣- رابعاً: تقييد سلطة المالك.

١٤- (ب) نقد التعريف، ١٥- أولاً: عدم مسايرة خاصة الإطلاق لأحكام الفقه الإسلامي، ١٦- ثانياً: مجافاة التعريف للاتجاهات الحديثة، ١٧- ثالثاً: النزعة الجماعية في الأحكام التفصيلية، ١٨- رابعاً: تعريف مرشد الحيران غير مستمد من الفقه الإسلامي.

ثانياً: خصائص حق الملكية: ١٩- تعدادها، ٢٠-١- الملكية حق جامع، ٢١-٢- الملكية حق استئثاري مانع، ٢٢- القيود، ٢٣-٣- الملكية حق دائم، ٢٤- (أ) الملكية بطبيعتها غير مؤقتة، ٢٥- (ب) حق الملكية لا يقبل الإسقاط، ٢٦- (جـ) حق الملكية لا يسقط بعدم الاستعمال.

المبحث الثاني

عناصر حق الملكية (ص٤٣ - ٤٥)

٢٧- تعدادها، ٢٨-١- الاستعمال، ٢٩- عدم الاستعمال كالاستعمال حق للمالك، ٣٠-٢- الاستغلال، ٣١-٣- التصرف، ٣٢- التمييز بين أعمال الإدارة وأعمال التصرف.

الفرع الثاني

نطاق حق الملكية (ص٤٦ - ٥٣)

٣٣- مدى حق الملكية، ٣٤- أولاً: تعيين الحدود، ٣٥- ثانياً: نطاق ملكية الأرض من حيث العلو والعمق، ٣٦- انفصال ملكية الأرض عمّا فوقها وما تحتها، ٣٧- استثناء مواد المناجم والآثار، مشتملات الملكية، ٣٨- إ- الثمار، ٣٩- ب- المنتجات، ٤٠- جـ- الملحقات.

الفرع الثالث

القيود التي ترد على حق الملكية

٤١- قيود ترد على حرية التملك وقيود ترد على سلطات المالك.

Scanned by CamScanner

المطلب الأول

القيود الواردة على حرية التملك (ص ٥٤ - ٦٠)

٤٢- تقسيم: القيود المتعلقة بتملك الأشخاص الاعتبارية، ٤٣- الشخص الاعتباري في الفقه الإسلامي، ٤٤- (أ) تملك الأشخاص الاعتبارية في القانون المدني الأردني، (ب) القيود التي ترد على حق الأجنبي في التملك، ٤٥- المبدأ، الاستثناء.

٤٦- أولاً: في الأردن، ٤٧- ثانياً: في بعض البلاد العربية (لبنان العراق) دول مجلس التعاون الخليجي سورية.

المطلب الثاني

القيود القانونية

أولاً: القيود التي ترد على سلطة المالك في استعمال ملكه (ص٦٠ - ٦٥).

٤٨- تعدد القيود القانونية التي ترد على حق الملكية، ٤٩- أنواع القيود القانونية، ٥٠- نوعا القيود القانونية، ٥١- القيود المقررة في سبيل المصلحة العامة. ٥٢- القيود المقررة في سبيل المصلحة الخاصة، ٥٣- طبيعة القيود القانونية: أهي حقوق ارتفاق؟، ٥٤- نتائج التفرقة بين القيود القانونية وحقوق الارتفاق، ٥٥- نقد تكييف القيود القانونية في القانون المدني، ٥٦- خطة البحث.

أولاً: واجب المالك في الايغلو في استعمال ملكه (ص٦٦ - ٨٣)

مضار الجوار غير المألوفة، ٥٧- تمهيد وتقسيم، المعايير العامة للتعسف في استعمال الحق، ٥٨- في الفقه الإسلامي، ٥٩- في القانون المدني، ٦٠- (أ) قصد المالك الإضرار بالغير، ٦١- (ب) عدم مشروعية المصلحة التي يرمي إليها صاحب الحق، ٦٢- (جـ) رجحان الضرر الذي يلحق بالغير على مصلحة صاحب الحق، ٦٣- إذا تجاوز الإنسان في استعمال حقه ما جرى عليه العرف والعادة، ٢- مضار الجوار غير المألوفة، ٦٤- معيار مضار الجوار غير المألوفة، ٦٥- (أ) في المجلة، ٦٦- (ب) في القانون المدني، النصوص القانونية، ٦٧- رد معيار مضار الجوار غير المألوفة إلى نظرية التعسف في استعمال الحق، ٦٨- الاتجاه الأول، ٦٩- الاتجاه الثاني، ٧٠- مرونة معيار المضار غير المألوفة، ٧١- تطبيقات قضائية، ٧٢- جزاء الغلو في استعمال حق الملكية، ٧٣- أثر أسبقية الاستغلال الذي نشأ عنه الضرر، ٧٤- الترخيص الإداري لا يعصم من المسؤولية.

Scanned by CamScanner

ثانياً: القيود الناشئة عن التلاصق في الجوار (ص٨٣ - ٩١)

٧٥- تقسيم، ٧٦- (١) تصريف مياه الأمطار الهاطلة فوق سطح الأبنية، ٧٧- (٢) ممارسة أعمال أو إقامة منشآت مضرة بالجيران، (٣) فتح مطلات على الأراضي المجاورة، ٧٨- اختلاف الأنظار التشريعية، ٧٩- حجب الضوء عن الجوار ضرر فاحش في القانون المدني، ٨٠- مؤيدات قواعد تحريم رؤية مقر نساء الجار، ٨١- أيكتسب حق المطل بالتقادم؟ - القيود المتعلّقة بارتدادات الأبنية السكنية، ٨٢- (٤) غرس الأشجار بالقرب من جدود الجار.

٨٣- ثانياً: القيود التي ترد على سلطة المالك في استغلال ملكه.

(ص٩١-٩٢).

٨٤- ثالثاً: القيود القانونية التي ترد على سلطة المالك في التصرف في ملكه.

(ص٩٣)

المطلب الثالث

القيود الإدارية

شرط المنع من التصرف (ص٩٤ - ص١٠٦)

٨٥- المراد بشرط المنع من التصرف، ٨٦- الخلاف حول مشروعية شرط المنع من التصرف، ٨٧- تقرير شرط المنع من التصرف في القانون المدني، ٨٨- نقد المادتين (١٠٢٨ و١٠٢٩)، ٨٩- (أ) نطاق تطبيق شرط المنع من التصرف، ٩٠- (ب) شرائط صحة المنع من التصرف، (١) أن تكون المصلحة المشروعة، (٢) أن تكون مدة المنع محدودة، (٣) وجوب تسجيل الشرط المانع من التصرف إذا وقع على عقار أو مركبة، ٩١- (جـ) أثر بطلان الشرط المانع من التصرف، حرمان المالك من التصرف، (د) آثار صحة شرط المنع من التصرف، ٩٢- (١) مدى حرمان المالك من التصرف، ٩٣- (٢) جزاء مخالفة الشرط المانع من التصرف، ٩٤- (١) تكييف الشرط المانع من التصرف، ٩٥- (٢) مَنْ الذي يملك إجازة التصرف، ٩٦- (٣) امتناع التنفيذ على الشيء الممنوع التصرف فيه، ٩٧- (٤) أثر وقف التصرف على الغير.

الفصل الثاني

الملكية الشائعة

٩٨- تمهيد وتقسيم:

Scanned by CamScanner

الفرع الأول

الأحكام العامة للملكية الشائعة (ص١٠٨ ـ ص١١٠)

٩٩ـ تعريف الملكية الشائعة، ١٠٠ـ تعريف الشيوع في الحقوق العينية، ١٠١ـ تمييز الملكية الشائعة عمّا يشتبه بها، ١٠٢ـ أسباب الشيوع، تقسيم:

المبحث الأول

سلطات الشريك على الملكية الشائعة

المطلب الأول

استعمال المال الشائع (ص١١٢ ـ ص١١٨)

١٠٣ـ قسمة المهايأة، تعريفها، ١٠٤ـ أولاً: المهايأة المكانية، ١٠٥ـ (أ) المهايأة الاتفاقية، مدة المهايأة، ١٠٦ (ب) المهايأة القضائية، ١٠٧ـ نقد (م١٠٥٧)، ١٠٨ـ خضوع قسمة المهايأة لأحكام عقد الإيجار، ١٠٩ـ المهايأة الزمانية، ١١٠ـ أيلولة الحق في المهايأة للوارث.

المطلب الثاني

إدارة المال الشائع (ص١١٨ ـ ص١٢٣)

الأصل ضرورة الإجماع، ١١١ـ (أ) أعمال الإدارة المعتادة، ١١٢ـ (ب) أعمال الإدارة غير المعتادة، ١١٣ـ نفقات إدارة المال الشائع.

المطلب الثالث

حفظ المال الشائع (ص١٢٤ ـ ص١٢٧)

١١٤ـ أولاً: المراد بأعمال الحفظ، ١١٥ـ ثانياً: نفقات حفظ المال الشائع في الفقه الإسلامي، ١١٦ـ (أ) في مجلة الأحكام العدلية، ١١٧ـ (ب) في مجلة الأحكام الشرعية، ١١٨ـ ثانياً: في القانون المدني، النصوص القانونية، ١١٩ـ التمييز بين أعمال الحفظ والتحسين.

المطلب الرابع

التصرف في المال الشائع (ص١٢٧ ـ ص١٣٣)

١٢٠ـ تقسيم، ١٢١ـ أولاً: التصرف الصادر من جميع الشركاء، ثانياً: التصرف الفردي، ١٢٢ـ تقسيم، ١٢٣ـ (١) التصرف في كل الشيء الشائع، ١٢٤ـ تصرف الشريك في جزء مفرز من المال الشائع، ١٢٥ـ أولاً: آثار التصرف فيما بين المتعاقدين، آثار التصرف قبل القسمة، آثار التصرف بعد القسمة، ١٢٦ـ (٢) حكم التصرف في مواجهة باقي الشركاء، ١٢٧ـ نقد انتقال حق

Scanned by CamScanner

المتصرف إليه من وقت التصرف إلى ما يقع في نصيب المتصرف من أموال أخرى غير المتصرف فيه عند القسمة، ١٢٨- ثالثاً: التصرف الصادر من أغلبية الشركاء، ١٢٩- (٣) تصرف الشريك في حصته الشائعة.

المبحث الثاني

انقضاء الشيوع بالقسمة

١٣٠- أسباب انقضاء الشيوع، ١٣١- خطة البحث (ص١٣٤).

المطلب الأول

أحكام القسمة (ص١٣٥ - ص١٧٥)

١٣٢- تقسيم: أولاً: الحق في طلب القسمة، ١٣٣- خصائص الحق في طلب القسمة، ١٣٤- تقييد الحق في طلب القسمة، ١٣٥- (أ) القيد الاتفاقي، (ب) القيود القانونية (جـ) القيد الغائي، ثانياً: طريقة القسمة: (١) القسمة الرضائية، ١٣٦- شرائط القسمة الرضائية، (١) استلزام الإجماع، (٢) توافر الأهلية الكاملة لدى الشركاء، الموازنة بين المدوّنات المدنية في كل من الإمارات والأردن والكويت وسورية، (٣) تسجيل عقد القسمة، ١٣٧- تدخل الدائنين في إجراءات القسمة، ١٣٨- المحكمة المختصة للنظر بالقسمة الرضائية، (٢) القسمة القضائية، ١٣٩- تعريفها، ١٤٠- أطراف دعوى القسمة (أ) طالب القسمة، (ب) المدعى عليه بدعوى القسمة في المذهب الحنبلي، أولاً: القاسم، ثانياً: طريقة القسمة، (١) القسمة بالأجزاء، (٢) القسمة بالتعديل، (٣) القرعة، ١٤١- القسمة العينية، ١٤٢- إجراءات القسمة العينية القضائية، ١٤٣- (أ) إجراءات القسمة في الفقه الإسلامي، ١٤٤- (ب) إجراءات القسمة في القانون المدني الكويتي، (١) تعيين الخبير، (٢) القسمة على أساس أصغر نصيب، القسمة بالتجنيب، (٣) الفصل في المنازعات، (٤) قرار القاضي، ١٤٥- (ب) القسمة بطريق التصفية، ثالثاً: آثار القسمة، ١٤٦- تعيين هذه الآثار، (١) الأثر الكاشف للقسمة، ١٤٧- تمهيد: اختلاف الأنظار الفقهية في أثر القسمة، ١٤٨- أولاً: الأثر الناقل للقسمة في القانون الروماني، ١٤٩- ثانياً: التحول إلى الأثر الكاشف للقسمة في القانون الفرنسي القديم، ١٥٠- ثالثاً: ظهور الأثر الكاشف على سبيل الحقيقة في الفقه الحديث، ١٥١- نفي الأثر المستند للقسمة، ١٥٢- مخاطر الأثر المستند للقسمة، ١٥٣- نفي الأثر المستند للقسمة في القانون المدني الكويتي، ١٥٤- رابعاً: الأثر الحقيقي للقسمة أثر مزدوج، كاشف وناقل، ١٥٥- ازدواج أثر القسمة في القانون المدني، ١٥٦- (أ) مظان الأثر الكاشف للقسمة، ١٥٧- (ب) مظان الأثر الناقل للقسمة، ١٥٨- قسمة

Scanned by CamScanner

الإقرار هي الغالبة في المثليات، ١٥٦- في المذهب الحنبلي: قسمه الإجبار إقراز، وقسمه التراضي مبادلة، ١٦٠- النتائج المترتبة على الأثر الكاشف للقسمة، ١٦١- النتيجة التي تترتب على الأثر الناقل للقسمة، ٢- ضمان التعرض والاستحقاق، ١٦٢- تمهيد، ١٦٣- (أ) في الفقه الحنبلي، ١٦٤- في القانون المدني، ١٦٥- (جـ) في القانون المدني الكويتي، ١٦٦- حالتا انتفاء الضمان، ١٦٧- الموازنة بين القانون المدني الأردني والقانون المدني الكويتي، ١٦٨-٣- فسخ القسمة بسبب الغبن.

الفرع الثاني

صور خاصة عن الملكية الشائعة

المطلب الأول

ملكية الأُسرة (ص١٧٥ - ص١٨١)

١٧٠- الغرض من تنظيم ملكية الأُسرة، ١٧١- إنشاء ملكية الأُسرة، ١٧٢- أولاً: الشركاء في ملكية الأُسرة، ١٧٣- ثانياً: أموال ملكية الأُسرة، ١٧٤- ثالثاً: شكل الاتفاق على ملكية الأُسرة، ١٧٥- رابعاً: مدة ملكية الأُسرة، ١٧٦- مدى التزام الشريك في ملكية الأُسرة، ١٧٧- سلطات الشركاء المشتاعين، ١٧٨- (أ) إدارة ملكية الأُسرة، ١٧٩- (ب) التصرف في ملكية الأُسرة، ١٨٠- تطبيق قواعد الشيوع والوكالة على ملكية الأُسرة.

المطلب الثاني

الشيوع الجبري

الأحكام العامة (ص١٨١ - ص١٨٥)

١٨١- تمهيد، ١٨٢- حالتا الشيوع الجبري، ١٨٣- طبيعة حق الشريك في الشيوع الجبري، ١٨٤- حقوق الشركاء والتزاماتهم.

١- ملكية الطبقات: (ص١٨٦ - ص ١٨٨)

١٨٥- السفل والعلو في مجلة الأحكام العدلية، ١٨٦- الطبقات المفرزة والشيوع الجبري، ١٨٧- النظام القانوني والنظام الاتفاقي لملكية الطبقات.

أ- النظام القانوني (ص١٨٨ - ص١٩٥)

١٨٨- تقسيم: أولاً: حقوق الملاك والتزاماتهم بالنسبة للأجزاء المشتركة، ١٨٩- تعيين الأجزاء المشتركة، ١٩٠- (١) حقوق الملاك في الأجزاء المشتركة، (أ) حق استعمال الأجزاء

Scanned by CamScanner

المشتركة، (ب) حق تعديل الأجزاء المشتركة، ١٩٢- (٢) التزامات الملاك بالنسبة للأجزاء المشتركة، ثانياً: حقوق الملاك على الأجزاء المفرزة.

١٩٣- تعيين الأجزاء المفرزة، ١٩٤- حقوق الملاك على الأجزاء المفرزة، ثالثاً: إدارة الأجزاء المشتركة في البناء المقسم إلى طبقات أو شقق «اتحاد الملاك»، ١٩٤- إنشاء الاتحاد والغرض منه (إحالة).

جمعية ملاك الطبقات والشقق في البناء الواحد (ص١٩٦ - ص٢٠٨)

١٩٥- الإحالة للقوانين الخاصة، ١٩٦- جمعية الملاك ذات شخصية اعتبارية، وتكوينها وجوبي، السلطات الإدارية في الجمعية، ١٩٧- تمهيد وتقسيم، أولاً: الجمعية العمومية، ١٩٨- تكوينها، ١٩٩- اجتماعات الجمعية العمومية، ودعوتها، سلطات الجمعية العمومية، ٢٠٠- ١- إدارة الأجزاء المشتركة، ٢٠١- ٢- التأمين على البناء، ٢٠٢- ٣- الإذن في إجراء التحسينات، ٢٠٣- ٤- تحديد مصير البناء عند انهدامه، ٢٠٤- ٥- إقراض الشركاء، ٢٠٥- ٦- تملك طبقة أو شقة أو أكثر ملكية مفرزة، ٢٠٦- ٧- تدقيق الحساب والتقارير المقدمة إليها من مدير الجمعية، ٢٠٧- ٨- الفصل في الخلافات التي قد تحصل بين أصحاب الطوابق أو الشقق أو بينهم وبين مدير الجمعية.

أحكام القانون رقم (١) لعام ١٩٨١، الصادر عن حاكم إمارة الشارقة والمتعلقة باجتماعات الجمعية العمومية ومدير الجمعية، (أ) أولاً: اجتماعات الجمعية العمومية ودعوتها، الاجتماعات، (ب) قرارات الجمعية العمومية، ثانياً: مدير الجمعية، تعيينه، عزله، اختصاصاته، أجرته.

ب - النظام الاتفاقي (ص٢٠٨ - ص٢١٢)

تقسيم، ٢٠٨- أ - التزامات صاحب السفل. ٢٠٩- أولاً: التزام صاحب السفل بالقيام بما يلزم لمنع سقوط العلو، ثانياً: تجديد بناء السفل في حال انهدام البناء، ٢١٠- (أ) في الفقه الإسلامي، ٢١١- (ب) في القانون المدني، ٢١٢- ب - التزامات صاحب العلو.

جـ - الحائط المشترك (ص٢١٢ - ص٢٢٢)

٢١٣- الحائط المشترك شيوع جبري، ٢١٤- (أ) في مجلة الأحكام العدلية، ٢١٥- (ب) في المذهب الحنبلي للجار ارتفاق جبري على حائط جاره في حالة الضرورة، ٢١٦- النزعة الجماعية

Scanned by CamScanner

ب ارتفاق الإسناد، ٢١٧. تقدمها، (جـ) في القانون المدني الأردني، ٢١٨. الطبيعة القانونية
لحائط المشترك، ٢١٩. إثبات الاشتراك في الحائط المشترك، ٢٢٠. أدلة عدم الاشتراك، ٢٢١.
حقوق الشركاء في الحائط المشترك، ٢٢٢. أ. استعمال الحائط المشترك، ٢٢٣. ب. تعلية
لحائط المشترك، ٢٢٤. جـ. إصلاح الحائط المشترك.

Scanned by CamScanner