



ديوان الفتوى والتشريع

Advisory and Legislation Bureau

القانون المدني رقم (4) لسنة 2012م

الجزء الثالث

كلمة رئيس ديوان الفتوى والتشريع



إضطلاعاً بدور ديوان الفتوى والتشريع في إعداد وصياغة ونشر التشريعات وتذليلاً للعقبات التي قد تبرز في مسار العمل القانوني في أي من سلطات الدولة الثلاث

التشريعية والتنفيذية والقضائية، وتحقيقاً لمبدأ سيادة القانون، فقد عكف ديوان الفتوى والتشريع خلال الفترة الماضية على إعداد مجموعة من التشريعات في كتيبات لتسهيل عمل الأساتذة القضاة وإخراجها بشكل يسهل معه الرجوع إليها والبحث فيها، راجين من الله تعالى أن يحقق هذا العمل الغاية المرجوة منه.

رئيس ديوان الفتوى والتشريع

المستشار/ أسامة سعيد سعد

كلمة رئيس المجلس الأعلى للقضاء



تُعدّ الكتيبات التي أصدرها ديوان الفتوى والتشريع، من الإصدارات الهامة التي تخدم القضاة والسلطة القضائية، فهي تقدم لهم تغطية شاملة للتشريعات المعمول بها في فلسطين وتساعدهم في أعمالهم،

وإننا نتقدم بالشكر الجزيل لديوان الفتوى والتشريع على اهتمامه بما يقدمه من خدمات للسلطات الثلاث في الدولة.

المستشار/ محمد عابيد

رئيس المحكمة العليا

رئيس المجلس الأعلى للقضاء

تنويه وتحذير

يمنع منعاً باتاً تصوير أو إعادة طباعة ما ورد في هذا الكتيب بأي شكل من الأشكال وبأي حال من الأحوال دون الحصول على موافقة ديوان الفتوى والتشريع وأخذ إذن رسمي مكتوب وتحت طائلة المسؤولية القانونية.

رئيس ديوان الفتوى والتشريع

القانون المدني رقم (4) لسنة 2012م

الجزء الثالث

من المادة (928) حتى المادة (1302)

الكتاب الثالث
الحقوق العينية
الباب الأول
الحقوق العينية الأصلية
الفصل الأول
حق الملكية
الفرع الأول
حق الملكية بوجه عام

1- نطاقه ووسائل حمايته:

مادة (928)

لمالك الشيء وحده حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه في حدود القانون.

مادة (929)

1. مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يهلك أو يتلف أو يتغير.
2. ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علواً وعمقاً.
3. لا يجوز أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها إلا إذا وجد نص في القانون أو اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة (930)

لمالك الشيء وحده الحق في الحصول على كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة (931)

لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه أو من الانتفاع به، ولا ينزع ملك من أحد إلا للمنفعة العامة، ويكون كل ذلك في الأحوال التي يقررها القانون وبالطريقة التي يرسمها، وفي مقابل تعويض عادل.

2- القيود التي ترد على حق الملكية:

مادة (932)

على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة أو بالمصلحة الخاصة.

مادة (933)

إذا تعلق بالملك حق الغير فليس للمالك أن يتصرف فيه تصرفا ضارا إلا بإذن صاحب ذلك الحق.

مادة (934)

1. على المالك ألا يغلو في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار.
2. ليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف على أن يراعى في تقدير الضرر العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخر والغرض الذي خصت من أجله ولا يحول الترخيص الصادر من الجهات الإدارية المختصة دون استعمال الجار لهذا الحق.

مادة (935)

1. من أنشأ في ملكه بئراً أو قناة خاصة للري كان له وحده حق استعمالها.
2. للملاك المجاورين أن يستعملوا البئر أو القناة فيما تحتاجه أراضيهم من ري بعد أن يكون المالك قد

استوفى حاجته منها، وعليهم في هذه الحالة أن يساهموا في نفقات إنشاء البئر أو القناة وصيانتها بنسبة مساحة أراضيهم التي تنتفع منها.

مادة (936)

يجب على مالك الأرض أن يسمح بأن تمر بأرضه المياه الكافية لري الأراضي البعيدة عن بئر المياه، بشرط أن يعرض عن ذلك تعويضاً عادلاً.

مادة (937)

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 بمشقة كبيرة أو نفقة باهظة، له حق المرور في الأراضي المجاورة بالقدر اللازم لاستغلال أرضه واستعمالها على الوجه المألوف، ما دامت هذه الأراضي محبوسة عن الطريق العام، وذلك في مقابل تعويض عادل.

2. لا يستعمل هذا الحق إلا في العقار الذي يكون المرور فيه أخف ضرراً، وفي موضع منه يتحقق فيه ذلك.
3. إذا كان الحبس عن الطريق العام ناشئاً عن تجزئة عقار تمت بناء على تصرف قانوني، وكان من المستطاع إيجاد ممر كاف في أجزاء هذا العقار، فلا يجوز المطالبة بحق المرور إلا في هذه الأجزاء.

مادة (938)

لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة، وتكون نفقات التحديد شركة بينهما.

مادة (939)

لمالك الحائط المشترك أن يستعمله بحسب الغرض الذي أعد له دون أن يحمل الحائط فوق طاقته، ويتحمل الشركاء نفقات إصلاحه وتجديده كل بنسبة حصته فيه.

مادة (940)

1. للمالك إذا كانت له مصلحة جدية في تغطية الحائط المشترك أن يعليه بشرط ألا يلحق ضرراً جسيماً بشريكه، وعليه وحده أن ينفق على التغطية وصيانة الجزء المعلى وعمل ما يلزم لجعل الحائط يتحمل زيادة العبء الناشئ عن التغطية دون أن يفقد شيئاً من متانته.

2. إذا لم يكن الحائط المشترك صالحاً لتحمل التغطية 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 التغطية حق في التعويض.

مادة (941)

للجار الذي لم يساهم في نفقات تغطية الحائط المشترك أن يصبح شريكاً في الجزء المعلى إذا دفع نصيبه فيما أنفق عليه وقيمة نصف الأرض التي تقوم عليها زيادة السمك إن كانت هناك زيادة.

مادة (942)

الحائط الذي يكون وقت إنشائه فاصلاً بين عقارين يعد مشتركاً حتى مفترقهما، ما لم يقد دليل على عكس ذلك.

مادة (943)

1. ليس للجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه، ولا على النزول عن جزء من الحائط أو من الأرض التي تقع عليها الحائط.
2. ليس لمالك الحائط أن يهدمه مختاراً دون عذر قوي إن كان هذا يضر الجار الذي يستتر ملكه بالحائط.

مادة (944)

1. لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين من ظهر الحائط الذي فيه المطل.
2. لا يجوز أن تقل المسافة في المطل المنحرف عن متر ما لم يكن هذا المطل مواجه للطريق العام.
3. إذا كسب أحد بالتقادم الحق في مطل مواجه لملك الجار على مسافة تقل عن مترين، فلا يحق لهذا الجار أن يبني على أقل من مترين يقاسا بالطريقة السابق بيانها وذلك على طول البناء الذي فتح فيه المطل.

مادة (945)

لا تشترط أية مسافة لفتح المناور وهي التي تعلق قاعدتها عن قامة الإنسان المعتادة ولا يقصد منها إلا مرور الهواء ونفاذ النور، دون أن يستطاع الإطلال منها على العقار المجاور.

مادة (946)

المصانع والآبار والآلات البخارية، وجميع المحال المضرة بالجيران يجب أن تنشأ وفقاً للشرائط التي تفرضها القوانين واللوائح.

مادة (947)

1. إذا تضمنت عقود التبرع أو الوصية شرطاً يقضي بمنع التصرف في عقار، فلا يصح هذا الشرط ما لم يكن مبنياً على باعث مشروع، ومقصوراً على مدة معقولة.
2. يكون الباعث مشروعاً، متى كان المراد بالمنع من التصرف حماية مصلحة مشروعة للمتصرف أو المتصرف إليه أو الغير.
3. يجب ألا تزيد المدة المعقولة على خمس عشرة سنة.

مادة (948)

يقع موقوفاً كل تصرف يخالف شرط المنع من التصرف الوارد في عقود التبرع أو الوصية إذا كان الشرط صحيحاً

وفقاً لأحكام المادة السابقة ما لم يجزه من تقرر الشرط لمصلحته.

مادة (949)

1. لا يحتج بالشرط المانع من التصرف على الغير إلا إذا كان على علم به وقت التصرف أو كان في مقدوره أن يعلم به.

2. إذا كان الشيء عقاراً وتم تسجيل التصرف الذي ورد فيه الشرط عد الغير عالماً بالشرط من تاريخ التسجيل.

3- الملكية الشائعة:

مادة (950)

إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً، دون أن تحدد حصة كل منهم فيه، فهم شركاء على الشيوع، وتحسب حصص كل منهم متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك.

مادة (951)

1. كل شريك في الشيوخ يملك حصته ملكاً تاماً، وله أن يتصرف فيها كيف شاء دون إذن من باقي الشركاء بشرط ألا يلحق ضرراً بحقوقهم.
2. إذا كان التصرف منصباً 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 آل إلى المتصرف بطريق القسمة، فإذا كان المتصرف إليه مجهل أن المتصرف لا يملك الجزء المتصرف فيها مفرزاً حين العقد، كان له الحق في طلب إبطال التصرف.

مادة (952)

1. تكون إدارة المال من حق الشركاء مجتمعين، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

2. إذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من
الباقيين عد وكيلاً عنهم.

مادة (953)

1. يكون رأي أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة
ملزماً للجميع، وتحسب الأغلبية على أساس قيمة
الأنصبة، فان لم يكن ثمة أغلبية فللقاضي بناء على
طلب أحد الشركاء أن يتخذ من التدابير ما تقتضيه
الضرورة وله أن يعين عند الحاجة من يدير المال
الشائع.

2. وللأغلبية أيضاً أن تختار مديراً، وأن تضع لإدارة
المال والانتفاع به نظاماً يسري على الشركاء جميعاً
وعلى خلفائهم سواء كان الخلف عاماً أم خاصاً.

مادة (954)

1. للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال
الشائع أن يقرروا، في سبيل تحسين الانتفاع بهذا

المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة، على أن يبلغوا قرارهم إلى باقي الشركاء، ولمن خالف من هؤلاء حق تقديم الاعتراض إلى المحكمة خلال ثلاثين يوماً من وقت الإعلان.

2. للمحكمة عند نظر الاعتراض إذا وافقت على قرار الأغلبية أن تقرر ما تراه مناسباً من التدابير ولها بوجه خاص أن تأمر الأغلبية بتقديم كفالة تضمن للمخالف من الشركاء الوفاء بما قد يستحق من التعويضات.

مادة (955)

لكل شريك في الشبوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال الشائع، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء.

مادة (956)

نفقات إدارة المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة عن الشروع أو المقررة على المال، يتحملها جميع الشركاء، كل بقدر نصيبه، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بخلاف ذلك.

مادة (957)

لشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، أن يقرروا التصرف فيه، إذا استندوا في ذلك إلى أسباب قوية على أن يعلنوا قرارهم إلى باقي الشركاء، ولمن خالف من هؤلاء حق تقديم اعتراض إلى المحكمة خلال ستين يوماً من وقت الإعلان، وللمحكمة عندما تكون قسمة المال الشائع ضارة بمصالح الشركاء، أن تقرر تبعاً للظروف ما إذا كان التصرف واجباً.

مادة (958)

1. للشريك في المنقول الشائع أو في المجموع من المال أن يسترد قبل القسمة الحصة الشائعة التي باعها شريك آخر لأجنبي بطريق الممارسة، وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ علمه بالبيع أو من تاريخ إعلانه به، ويتم الاسترداد بإعلان يوجه إلى كل من البائع والمشتري، ويحل المسترد محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته إذا هو عوضه عن كل ما أنفقه.
2. إذا تعدد المستردون فلكل منهم أن يسترد بنسبة حصته.

4- انقضاء الشيوخ بالقسمة:

مادة (959)

1. لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبراً على البقاء في الشيوخ بمقتضى نص أو اتفاق.

2. لا يجوز بمقتضى الاتفاق أن تمنع القسمة إلى أجل يجاوز خمس سنوات فإذا كان الأجل لا يجاوز هذه المدة نفذ الاتفاق في حق الشريك وفي حق من يخلفه.

مادة (960)

1. للشركاء إذا انعقد إجماعهم، أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها.

2. إذا كان أحد الشركاء غائباً أو فاقداً الأهلية أو ناقصها فلا تصح القسمة الرضائية دون وجود من ينوب عنه قانوناً.

مادة (961)

1. إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوخ أن يكلف باقي الشركاء بالحضور أمام قاضي الصلح لإجراء القسمة.
2. يندب القاضي إن رأى وجهها لذلك خبيراً أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصاً إن كان المال يقبل القسمة عيناً دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته.

مادة (962)

1. يعين الخبير الحصص على أساس أصغر نصيب حتى لو كانت القسمة جزئية، فإذا تعذرت القسمة على هذا الأساس جاز للخبير أن يجنب لكل شريك حصته.
2. إذا تعذر أن يختص أحد الشركاء بكامل نصيبه عيناً، عوض بمعدل عما نقص من نصيبه.

مادة (963)

1. يفصل قاضي الصلح في المنازعات التي تتعلق بتحديد الحصص وفي كل المنازعات الأخرى التي تدخل في اختصاصه.
2. إذا قام نزاع بين الشركاء لا يدخل في اختصاص قاضي الصلح فعليه أن يحيل الخصوم إلى المحكمة المختصة، وتقف دعوى القسمة إلى أن يفصل نهائياً في ذلك النزاع.

مادة (964)

1. إذا انتهى الفصل في منازعات الشركاء وكانت الحصص قد عينت بطريق التجنيب، أصدر قاضي الصلح حكماً بإعطاء كل شريك النصيب المفرز الذي آل إليه.
2. إذا كانت الحصص لم تعين بطريق التجنيب تجري القسمة بطريق القرعة، وتثبت المحكمة ذلك في

محضرها ويصدر القاضي حكماً بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز.

مادة (965)

1. إذا تعذرت القسمة عيناً أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بطريق المزيدة.
2. يجوز أن تقتصر المزيدة على الشركاء إذا طلبوا ذلك بالإجماع.

مادة (966)

1. لدائني كل شريك أن يعارضوا في أن تتم القسمة عيناً أو أن يباع المال المشترك بالمزاد بغير تدخلهم، وتوجه المعارضة إلى كل الشركاء، ويترتب عليها إلزامهم بأن يدخلوا من عارض من الدائنين في جميع الإجراءات متى كانت حقوقهم ثابتة

التاريخ قبل رفع دعوى القسمة، وإلا كانت القسمة غير نافذة في حقهم.

2. إذا تمت القسمة فلا يجوز للدائنين الذين لم يتدخلوا فيها أن يطعنوا عليها إلا في حالة الغش.

مادة (967)

يعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت إليه بالقسمة منذ أن تملك في الشروع، وأنه لم يملك غيرها شيئا في بقية الحصة.

مادة (968)

1. يضمن المتقاسمون بعضهم لبعض ما قد يقع من استحقاق أو تعرض في الحصة التي آلت إلى أحدهم بسبب سابق على القسمة، ويكون كل منهم ملزماً بنسبة حصته أن يعرض مستحق الضمان على أن تكون العبرة في تقدير الشيء بقيمته وقت القسمة، فإذا كان أحد المتقاسمين معسراً أو مفلساً

وزع القدر الذي يلزمه على مستحق الضمان وجميع المتقاسمين غير المعسرين أو المفلسين.

2. لا محل للضمان إذا كان هناك اتفاق صريح يقضي بالإعفاء منه في الحالة الخاصة التي نشأ عنها، ويمتنع الضمان أيضاً إذا كان الاستحقاق راجعاً إلى فعل المتقاسم نفسه.

مادة (969)

يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه قد لحقه منها غبن يزيد على الخمس، على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة، ما لم يكمل للمدعي نقداً أو عيناً ما نقص من حصته.

مادة (970)

تسقط دعوى نقض القسمة إذا لم ترفع خلال سنة من تاريخ القسمة.

مادة (971)

تجوز قسمة الفضولي وتتعقد موقوفة على إجازة الشركاء في المال المقسوم صراحةً أو ضمناً.
5- قسمة المهايأة:

مادة (972)

1. يجوز أن يتفق الشركاء على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء معين يوازي حصته في المال الشائع، نازلاً لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء.
2. يكون هذا الاتفاق لمدة لا تزيد على خمس سنوات، فإن لم يشترط له مدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد كانت المدة سنة واحدة تتجدد ما لم يعلن الشريك إلى شركائه رغبته في إنهاء هذا الاتفاق.

مادة (973)

1. إذا دامت القسمة المشار إليها في المادة السابقة خمس عشرة سنة، انقلبت قسمة نهائية، ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك.

2. إذا حاز الشريك على الشئوع جزءاً معيناً من المال الشائع مدة خمس عشرة سنة افترض أن حيازته لهذا الجزء تستند إلى قسمة مهياة.

مادة (974)

يجوز أن تكون قسمة المهياة بأن يتفق الشركاء على أن يتناوبوا الانتفاع بجميع المال المشترك كل منهم لمدة محددة تتناسب مع حصته.

مادة (975)

تخضع قسمة المهياة من حيث جواز الاحتجاج بها على الغير، ومن حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم، والتزاماتهم

وطرق الإثبات لأحكام عقد الإيجار، ما دامت هذه الأحكام لا تتعارض مع طبيعة هذه القسمة.

مادة (976)

1. يجوز للشركاء أن يتفقوا أثناء إجراء القسمة النهائية على أن يقسم المال الشائع مهايأة بينهم، وتظل هذه القسمة نافذة حتى تتم القسمة النهائية.

2. إذا تعذر اتفاق الشركاء على قسمة المهايأة، جاز للقاضي بناء على طلب أحد الشركاء أن يأمر بها، وله الاستعانة بخبير أو أكثر إذا اقتضى الأمر ذلك.

مادة (977)

1. إذا طلب أحد الشركاء القسمة وطلب الآخرون المهايأة تقبل دعوى القسمة.

2. إذا طلب أحد الشركاء المهايأة ولم يطلب الباقيون القسمة، أو كانت العين المشتركة لا تقبل القسمة أمر القاضي بالمهايأة.

6- الشيوع الإجباري:

مادة (978)

لا يجوز للشركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذي أعد له هذا المال، أنه يجب أن يبقى دائماً على الشيوع.

7- ملكية الأسرة:

مادة (979)

1. لأعضاء الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة أن يتفقوا كتابة على إنشاء ملكية للأسرة.

2. تتكون ملكية الأسرة إما من تركة ورثوها واتفقوا على جعلها كلها أو بعضها ملكاً للأسرة، وإما من أي مال آخر مملوك لهم اتفقوا على إدخاله في هذه الملكية.

مادة (980)

1. يجوز الاتفاق على إنشاء ملكية للأسرة لمدة لا تزيد على خمس عشرة سنة، على أنه يجوز لكل شريك أن يطلب من القاضي الإذن له في إخراج نصيبه من هذه الملكية قبل انقضاء الأجل المتفق عليه إذا وجد مبرر قوي لذلك.

2. إذا 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.

مادة (981)

1. ليس للشركاء أن يطلبوا القسمة ما دامت ملكية الأسرة قائمة، ولا يجوز لأي شريك أن يتصرف في نصيبه لأجنبي عن الأسرة إلا بموافقة الشركاء جميعاً.

2. إذا 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.

مادة (982)

1. للشركاء أصحاب الأغلبية من قيمة الحصص في ملكية الأسرة أن يعينوا من بينهم واحداً أو أكثر لإدارة المال المشترك وللمدير أن يدخل على ملكية الأسرة من التغيير في الغرض الذي أعد له المال المشترك ما يحسن به طرق الانتفاع بهذا المال، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.
2. يجوز عزل المدير بالطريقة التي عين بها ولو اتفق على غير ذلك، كما يجوز للقاضي عزله بناء على طلب أي شريك إذا وجد سبب قوي يسوغ هذا العزل.

مادة (983)

فيما عدا الأحكام السابقة تطبق قواعد الملكية الشائعة وقواعد الوكالة على ملكية الأسرة.

8- ملكية الطبقات والشقق:

مادة (984)

حيثما وجدت ملكية مشتركة لبناء مقسم إلى طبقات أو شقق تطبق بشأنها أحكام القانون الخاص بها.

9- ملكية السفل والعلو:

مادة (985)

إذا كان العلو لشخص غير صاحب السفل، يكون لصاحب العلو حق القرار على السفل ويكون لصاحب السفل حق السقف في العلو.

مادة (986)

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

2. إذا امتنع عن القيام بهذه الترميمات فللمحكمة بناء على طلب المتضرر أن تأمر بإجراء الترميمات اللازمة على نفقة صاحب السفل.

مادة (987)

1. إذا انهدم البناء وجب على صاحب السفل أن يعيد بناء سفله فإذا امتنع جاز للقاضي أن يأمر بإعادة السفل، إذا طلب صاحب العلو ذلك على نفقة صاحبه.

2. في الحالة الأخيرة يجوز لصاحب العلو أن يمنع صاحب السفل من السكنى والانتفاع حتى يؤدي ما في ذمته، ويجوز له أيضا أن يحصل على إذن في إيجار السفل أو سكناه استيفاء لحقه.

مادة (988)

لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد في ارتفاع بنائه بحيث يضر بالسفلي.

الفرع الثاني أسباب كسب الملكية

1- الاستيلاء:

مادة (989)

من وضع يده على منقول لا مالك له بنية تملكه، ملكه.

مادة (990)

1. يصبح المنقول بغير مالك إذا تخلى عنه مالكة

بقصد النزول عن ملكيته.

2. تعد الحيوانات غير الأليفة لا مالك لها ما دامت

طليقة، وإذا قبض على حيوان منها ثم أطلق عاد لا

مالك له إذا لم يتبعه المالك فوراً أو كف عن تتبعه،

وما روض منها وألف الرجوع إلى المكان

المخصص له ثم فقد هذه العادة يرجع لا مالك له.

مادة (991)

1. الكنز المدفون أو المخبوء الذي لا يستطيع أحد أن يثبت ملكيته له، يكون لمالك العقار الذي وجد فيه الكنز أو لمالك رقبته.
2. الكنز الذي يعثر عليه في عين موقوفة يكون ملكاً خاصاً للواقف ولورثته.

مادة (992)

الحق في صيد البحر والبر واللقطة والأشياء الأثرية تنظمها القوانين واللوائح الخاصة.

مادة (993)

1. الأراضي الموات والتي لا مالك لها تكون ملكاً للدولة.
2. لا يجوز تملك هذه الأراضي أو وضع اليد عليها إلا بترخيص من الدولة وفقاً للقانون.

مادة (994)

1. من أحياء أو عمر أرضاً من الأراضي الموات بإذن من السلطة المختصة كان مالكاً لها.
2. يجوز للسلطة المختصة أن تأذن بإحياء الأرض على أن ينتفع بها من أحيائها دون أن يملكها.

مادة (995)

- يكون الإحياء بزرع الأرض غير المزروعة أو غرسها أو البناء عليها واستعمالها مدة خمس سنوات متتابعة.

مادة (996)

- إذا أحيى أحد جزءاً من أرض أذن له بإحيائها وترك باقيها، كان مالكاً لما أحياه دون الباقي.

مادة (997)

1. تحجير الأرض الموات لا يعد إحياء لها.

2. من قام بتحجير أرض موات يملكها بانقضاء ثلاث سنوات على هذا التحجير وقيامه بإحيائها وحصوله على إذن بالتملك من السلطة المختصة.

مادة (998)

من حفر بئرا تامة في أرض موات بإذن من السلطة المختصة فهو ملكه.

2- كسب الملكية بالميراث:

مادة (999)

1. يكسب الوارث بطريق الميراث العقارات والمنقولات والحقوق الموجودة في التركة.
2. تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم في الإرث وانتقال التركة يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية والقوانين الصادرة في شأن التركة.

مادة (1000)

1. إذا عين المورث وصياً للتركة وجب على المحكمة بناء على طلب أصحاب الشأن تثبيت هذا التعيين.
2. يسري على وصي التركة ما يسري على المصفي من أحكام.

مادة (1001)

1. إذا لم يعين المورث وصياً لتركته جاز لأحد ذوي الشأن أن يطلب من القاضي تعيين مصف لها.
2. يعين القاضي من يجمع الورثة على اختياره، فان لم يجمع الورثة على أحد تولى القاضي اختيار المصفي على أن يكون بقدر المستطاع من بين الورثة، وذلك بعد سماع أقوالهم.

مادة (1002)

1. لمن عين مصفياً أن يرفض تولي هذه المهمة أو أن يتنحى عنها بعد توليتها، وذلك طبقاً لأحكام الوكالة.

2. يجوز للقاضي، إذا طلب إليه أحد ذوي الشأن، أو دون طلب عزل المصفي واستبدال غيره به متى وجد أسباباً تبرر ذلك.

مادة (1003)

1. تعد المحكمة المختصة سجلاً خاصاً تقيد فيه القرارات الصادرة بتعيين أوصياء الشركة، أو تثبيتهم إذا عينهم المورث أو بعزلهم أو بتحيمهم.
2. يكون لهذا القيد حجية بالنسبة لمن يتعامل من الغير مع الورثة بشأن عقارات الشركة.

مادة (1004)

1. يتسلم المصفي أموال الشركة بمجرد تعيينه، ويتولى تصفيته برقابة المحكمة، وله أن يطلب منها أجراً عادلاً مقابل قيامه بمهمته.
2. تتحمل الشركة نفقات التصفية، ويكون لهذه النفقات امتياز المصروفات القضائية.

مادة (1005)

يتخذ القاضي عند الاقتضاء جميع ما يلزم من إجراءات للمحافظة على التركة بناء على طلب أحد ذوي الشأن أو بدون طلب وله أن يأمر بإيداع النقود والأوراق والأشياء ذات القيمة خزينة المحكمة الكائن في دائرتها أموال التركة، أو وضع الأختام عليها حتى تتم التصفية.

مادة (1006)

1. يقوم المصفي بالصرف من مال التركة لتسديد نفقات تجهيز الميت ونفقات مآتمه بما يناسب حالته، وعليه أن يستصدر قراراً من القاضي بصرف نفقة كافية من هذا المال إلى من كان المورث يعولهم من ورثته حتى تنتهي التصفية، على أن تخصص النفقة التي تصرف لكل وارث من نصيبه في الإرث.
2. يفصل القاضي في كل منازعة تتعلق بهذه النفقة.

جرد التركة:

مادة (1007)

1. لا يجوز للدائنين أن يتخذوا أي إجراء على التركة من وقت قيد الأمر الصادر بتعيين المصفي، كما لا يجوز لهم أن يستمروا في أي إجراء اتخذه إلا في مواجهة المصفي.

2. يجب وقف جميع الإجراءات التي اتخذت ضد المورث حتى تتم تسوية جميع ديون التركة متى طلب أحد ذوي الشأن ذلك.

مادة (1008)

لا يجوز للوارث قبل أن يتسلم حجة ببيان نصيبه في صافي التركة أن يتصرف في مال التركة، ولا يجوز له أن يستأدي ما للتركة من ديون أو أن يجعل ديناً عليه قصاصاً بدين عليها.

مادة (1009)

1. على المصفي في أثناء التصفية أن يتخذ جميع الإجراءات للمحافظة على أموال الشركة، وأن يقوم بما يلزم من أعمال الإدارة، وعليه أن ينوب عن الشركة في الدعاوى، وأن يستوفي مالها من ديون قد حلت.
2. المصفي، ولو لم يكن بأجر، مسئول مسئولية الوكيل بأجر، وعليه تقديم حساب عن إدارته في المواعيد التي يحددها القاضي.

مادة (1010)

1. على المصفي أن يوجه لدائني الشركة ومدينيها دعوة بتقديم بيان بما لهم من حقوق وما عليهم من ديون، خلال ثلاثين يوما من تاريخ تكليفهم بذلك.
2. يجب أن يلصق التكليف على لوحة إعلانات المحكمة الكائن في دائرتها آخر موطن للمورث

والمحكمة التي تقع في دائرتها أعيان التركة، ويجوز أن ينشر في إحدى الصحف اليومية إذا رأت المحكمة ذلك.

مادة (1011)

للمصفي أن يستعين في تقدير أموال التركة وجردها بخبير أو أكثر، وأن يثبت ما تكشف عنه أوراق المورث، وما يصل إلى علمه عنها، وعلى الورثة أن يبلغوه بكل ما يعرفونه من ديون التركة وحقوقها.

مادة (1012)

1. على المصفي أن يودع المحكمة المختصة، خلال ستين يوماً من تاريخ تعيينه قائمة تشمل تقديراً مبدئياً لقيمة أموال التركة، وما لها، وما عليها، وأن يخطر كل ذي شأن بهذه القائمة.
2. يجوز للقاضي أن يأمر بمد الميعاد المشار إليه بالفقرة السابقة إذا رأى مسوغاً لذلك.

مادة (1013)

كل منازعة في صحة الجرد وبيانات القائمة المشار إليها في المادة السابقة، وبخاصة ما يتعلق منها بإغفال أعيان أو حقوق للتركة أو عليها أو بإثباتها ترفع بدعوى أمام المحكمة المختصة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إيداع القائمة قلم كتاب المحكمة.

مادة (1014)

يعاقب بعقوبة خيانة الأمانة كل من استولى غشاً على شيء من مال التركة ولو كان وارثاً.
تسوية ديون التركة:

مادة (1015)

يقوم المصفي بعد استئذان القاضي بوفاء الديون التي لم يقم في شأنها نزاع بعد انقضاء الميعاد المحدد لرفع المنازعات المتعلقة بالجرد، أما الديون المتنازع فيها فتسوى بعد الفصل في صحتها نهائياً.

مادة (1016)

على المصفي في حالة إعمار الشركة أو في حالة احتمال إعمارها، أن يوقف تسوية أي دين، ولو لم يتم في شأنه نزاع حتى يفصل نهائياً في جميع المنازعات المتعلقة بديون الشركة.

مادة (1017)

1. يقوم المصفي بوفاء ديون الشركة مما يحصله من حقوقها، ومما تشتمل عليه من نقود ومن ثمن ما يكون قد باعه بسعر السوق من أوراق مالية، ومن ثمن منقولات الشركة، فان لم يكن ذلك كافياً فمن ثمن ما في الشركة من عقارات.
2. تباع منقولات الشركة وعقاراتها بالمزاد العلني وفقاً للأوضاع وفي المواعيد المنصوص عليها في البيع الجبرية، إلا إذا اتفق جميع الورثة على أن يتم البيع بطريقة أخرى أو على أن يتم ممارسة، فإذا كانت

التركة معسرة لزمّت أيضاً موافقة جميع الدائنين،
وللورثة في جميع الأحوال حق دخول المزداد.

مادة (1018)

للمحكمة بناء على طلب جميع الورثة أن تحكم بحلول
الدين المؤجل وبتعيين المبلغ الذي يستحقه الدائن.

مادة (1019)

1. إذا لم يجمع الورثة على طلب حلول الدين المؤجل،
تولت المحكمة توزيع الديون المؤجلة، وتوزيع أموال
التركة بحيث يختص كل وارث من جملة ديون
التركة ومن جملة أموالها بما يكون في نتيجته
معادلاً لصادفي حصته في الإرث.

2. ترتب المحكمة لكل دائن من دائني التركة تأميناً كافياً
على عقار أو منقول، على أن تحتفظ لمن كان له
تأمين خاص بنفس هذا التأمين، فإذا استحال تحقيق
ذلك، ولو بإضافة تأمين تكميلي يقدمه الورثة من مالهم

الخاص، أو بالاتفاق على أية تسوية أخرى، رتبت المحكمة التأمين على أموال الشركة جميعها.

3. في جميع الأحوال إذا ورد تأمين على عقار، ولم يكن قد سبق تسجيله، وجب أن يسجل هذا التأمين، وفقاً للأحكام المقررة في تسجيل حق الاختصاص.

مادة (1020)

يجوز لكل وارث بعد توزيع الديون المؤجلة أن يدفع القدر الذي اختص به قبل حلول الأجل.

مادة (1021)

لا يجوز للدائنين الذين لم يستوفوا حقوقهم لعدم ظهورها في قائمة الجرد ولم تكن لهم تأمينات على أموال الشركة أن يرجعوا على من كسب بحسن نية حقاً عينياً على تلك الأموال، ولهم الرجوع على الورثة في حدود ما عاد عليهم من الشركة.

مادة (1022)

يتولى المصفي بعد تسوية ديون التركة تنفيذ الوصايا وغيرها من التكاليف.

تسليم أموال التركة وقسمة هذه الأموال:

مادة (1023)

يؤول ما بقي من أموال التركة إلى الورثة بعد تنفيذ التزاماتها كل حسب نصيبه الشرعي.

مادة (1024)

تصدر المحكمة المختصة بناء على طلب أحد الورثة أو ذي المصلحة شهادة تقرر حصر الورثة، وبيان نصيب كل منهم في ارثه الشرعي.

مادة (1025)

1. يسلم المصفي إلى الورثة ما آل إليهم من أموال التركة.

2. يجوز للورثة بمجرد انقضاء الميعاد المحدد للمنازعات المتعلقة بجرد التركة المطالبة باستلام الأشياء والنقود التي لا تستلزمها التصفية أو بعضها وذلك بصفة مؤقتة مقابل تقديم كفالة أو بدونها.

مادة (1026)

لكل وارث أن يطلب من المصفي أن يسلمه نصيبه في الإرث مفرزاً، إلا إذا كان هذا الوارث ملزماً بالبقاء في الشيوخ بناء على اتفاق أو نص في القانون.

مادة (1027)

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. إذا لم ينعقد إجماع الورثة على القسمة، وجب على المصفي أن يرفع على نفقة التركة دعوى بالقسمة

وفقاً لأحكام القانون، وتحسم نفقات الدعوى من
أنصاء المتقاسمين.

مادة (1028)

تسري على قسمة التركة القواعد المقررة في القسمة،
وبوجه خاص ما تعلق منها بضمان التعرض والاستحقاق
والغبن وامتنياز المتقاسم.

مادة (1029)

إذا كان بين أموال التركة ما يستغل زراعياً أو صناعياً أو
تجارياً ويعتبر وحدة اقتصادية قائمة بذاتها ولم يتفق الورثة
على استمرار العمل فيها، ولم يتعلق بها حق للغير، وجب
تخصيصه بكامله لمن يطلبه من الورثة إذا كان أقدرهم على
الاضطلاع به، على أن يقوم ثمن هذا المستغل، ويحسم من
نصيب الوارث في التركة، فإذا تساوت قدرة الورثة على
الاضطلاع به خصص لمن يعطي من بينهم أعلى قيمة
بحيث لا تقل عن ثمن المثل.

مادة (1030)

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

مادة (1031)

تصح الوصية بقسمة أعيان التركة على ورثة الموصي، بحيث يعين لكل وارث أو لبعض الورثة قدر نصيبه، فإن زادت قيمة ما عين لأحدهم على استحقاقه في التركة تأخذ الزيادة حكم الوصية.

مادة (1032)

يجوز الرجوع في القسمة المضافة إلى ما بعد الموت، وتصبح لازمة بوفاة الموصي.

مادة (1033)

إذا لم تشمل القسمة جميع أموال المورث وقت وفاته فإن الأموال التي لم تدخل في القسمة تؤول شائعة إلى الورثة طبقاً لقواعد الميراث.

مادة (1034)

إذا مات قبل وفاة المورث واحد أو أكثر من الورثة المحتملين الذين دخلوا في القسمة فإن الحصة المفرزة التي وقعت في نصيب من مات تؤول إلى مستحقيها وفقاً لقانون رقم (13) لسنة 1962 بشأن الوصية الواجبة.

مادة (1035)

تسري على القسمة المضافة إلى ما بعد الموت أحكام القسمة ما عدا أحكام الغبن.

مادة (1036)

إذا لم تشمل القسمة ديون التركة، أو شملتها ولكن لم يوافق الدائنون على هذه القسمة، جاز لأي وارث عند

عدم الاتفاق مع الدائنين أن يطلب من المحكمة إجراء القسمة وتسوية الديون، وللمحكمة أن ترتب لكل دائن تأميناً عينياً على أموال الشركة أو على أي عقار أو منقول منها، على أن تراعى بقدر الإمكان القسمة التي أوصى بها المورث والاعتبارات التي بنيت عليها.

مادة (1037)

إذا لم تكن الشركة قد صفت وفقاً للأحكام السابقة جاز لدائني الشركة العاديين أن ينفذوا بحقوقهم أو بما أوصى به لهم على عقارات الشركة التي حصل التصرف فيها أو التي رتبت عليها حقوق عينية لصالح الغير، إذا أوقعوا عليها حجزاً لقاء ديونهم قبل تسجيل التصرفات.

3- كسب الملكية بالوصية:

مادة (1038)

1. الوصية تصرف في الشركة مضاف إلى ما بعد الموت.
2. يمتلك الموصي له بطريق الوصية المال الموصى به.

مادة (1039)

1. تسري على الوصية أحكام الشريعة الإسلامية والقوانين الصادرة في شأنها.
2. لا يمنح الأجنبي حق الاستفادة من الوصية بعقار في فلسطين إلا إذا كانت قوانين بلاده تمنح مثل هذا الحق للفلسطينيين.

مادة (1040)

لا تسمع عند الإنكار دعوى الوصية أو الرجوع عنها بعد وفاة الموصي إلا إذا وجد سند رسمي بها أو كانت محررة بخط المتوفى وعليها إمضاءه ومصداقاً على توقيع الموصي من الجهة المختصة.

مادة (1041)

تسري على الوصية في مرض الموت قواعد الإثبات والاحتجاج بها على الورثة المنصوص عليها في المادة (508) من هذا القانون.

مادة (1042)

إذا تصرف شخص لأحد ورثته واحتفظ بأية طريقة كانت بحيازة العين التي تصرف فيها وبحقه في الانتفاع بها مدى حياته، عد التصرف مضافاً إلى ما بعد الموت وتسري عليه أحكام الوصية ما لم يقدّم دليل على خلاف ذلك.

4- انتقال الملكية بين الأحياء:

الالتصاق بالعقار:

مادة (1043)

الطمي الذي يأتي به السيل أو النهر إلى أرض أحد يكون ملكاً له.

مادة (1044)

1. يجوز لمالك الأرض التي تتحول عن مكانها بسبب حادث وقع قضاء أن يطالب بها إذا تحققت معرفتها.

2. إذا كانت الأرض التي تحولت عن مكانها غير صالحة للانتفاع بها وحدها ضمن صاحب الأرض الأكثر قيمة لصاحب الأرض الأقل قيمة قيمتها ويمتلكها، وتسقط بالتقادم دعوى المطالبة بها بعد مضي سنة على وقوع التحول.

مادة (1045)

1. الأرض التي ينكشف عنها البحر أو البحيرات أو المستنقعات تكون ملكاً للدولة.
2. لا يجوز التعدي على أرض البحر إلا إذا كان ذلك لإعادة حدود الملك الذي طغى عليه البحر.

مادة (1046)

1. كل ما على الأرض أو تحتها من منشآت أو بناء أو غراس يعد من عمل مالك الأرض وأنه أقامه على نفقته ويكون ملكاً له ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك.

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

مادة (1047)

إذا بنى المالك على أرضه بمواد مملوكة لغيره أو بذرها بحبوب غيره دون إذنه، فإن كانت المواد قائمة وطلب صاحبها استردادها وجب على صاحب الأرض إعادتها إليه، وأما إن كانت هالكة أو تعذر ردها فيجب عليه دفع قيمتها لأصحابها، وفي كلتا الحالتين يلتزم صاحب الأرض بأن يدفع تعويضاً إن كان له مقتضى.

مادة (1048)

1. إذا أحدث شخص بناءً أو غراساً أو منشآت أخرى بمواد من عنده على أرض يعلم أنها لغيره دون

رضاء صاحبها كان لصاحب الأرض أن يطلب إزالتها على نفقة من أحدثها مع التعويض إن كان له وجه، فإذا كانت الإزالة مضرّة بالأرض فله أن يملكها بقيمتها مستحقة الإزالة، أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت.

2. يجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً، إلا إذا اختار صاحب الأرض أن يستبقي المنشآت طبقاً لأحكام الفقرة السابقة.

مادة (1049)

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 مبلغاً يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت، هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها.

2. إذا كانت المنشآت قد بلغت حداً من الجسامة يرهق صاحب الأرض أن يؤدي ما هو مستحق عنها، كان له أن يطلب تمليك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل.

مادة (1050)

إذا أقام أجنبي منشآت بمواد من عنده بعد الحصول على إذن من مالك الأرض، فلا يجوز لهذا المالك إذا لم يوجد اتفاق بشأن هذه المنشآت أن يطلب إزالتها، ويجب عليه إذا لم يطلب صاحب المنشآت نزعها أن يؤدي إليه قيمة المواد وأجرة العمل أو ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت.

مادة (1051)

إذا كان مالك الأرض وهو يقيم عليها بناء قد جار بحسن نية على جزء من الأرض الملاصقة، جاز للمحكمة إذا رأت محلاً لذلك أن تجبر صاحب هذه الأرض على أن

ينزل لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء، وذلك في مقابل تعويض عادل.

مادة (1052)

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

مادة (1053)

1. إذا بنى أحد أصحاب الحصص لنفسه في الملك المشترك القابل للقسمة بدون إذن الآخرين ثم طلب الآخرون القسمة يقسم، فان أصاب ذلك البناء حصة بانيه ملكه وان أصاب حصة آخر يكلف الباني بهدمه إذا طلب صاحب الحصة الإزالة، فان طلب

بقاء البناء يكلف بدفع قيمة البناء وأجرة العمل أو ما زاد في قيمة حصته بسبب البناء.

2. إذا أقيم البناء بإذن من باقي الشركاء اختص الباني بالأرض التي أقيم عليها.

الاتصاق بالمنقول:

مادة (1054)

إذا التصق منقولان لمالكين مختلفين، بحيث لا يمكن فصلهما دون تلف، ولم يكن هناك اتفاق بين المالكين، قضت المحكمة في الأمر مع مراعاة الضرر الذي وقع وحالة الطرفين وحسن نية كل منهما.

5- العقد:

مادة (1055)

تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في المنقول والعقار بالعقد متى استوفيت الشروط طبقاً لأحكام القانون.

6- الشفعة:

مادة (1056)

1. الشفعة هي حق تملك العقار المبيع ولو جبراً عن المشتري بما أداه من الثمن والنفقات.
2. يثبت الحق في الشفعة بتمام البيع.

مادة (1057)

1. يثبت الحق في الشفعة:
 - أ. لمالك الرقبة إذا بيع كل حق الانتفاع الملابس لها أو بعضه.
 - ب. للشريك في الشيوع 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.

2. ويثبت الحق في الشفعة للجار المالك في الأحوال الآتية:

أ. إذا كانت العقارات من المباني أو من الأراضي المعدة للبناء.

ب. إذا كانت للأرض المبيعة حق إرتفاق على أرض الجار، أو كان حق الارتفاق لأرض الجار على الأرض المبيعة.

ج. إذا كانت أرض الجار ملاصقة للأرض المبيعة من جهتين وتساوي من القيمة نصف ثمن الأرض المبيعة على الأقل.

مادة (1058)

1. إذا تزامم الشفعاء يكون استعمال حق الشفعة على حسب الترتيب المنصوص عليه في المادة السابقة.

2. إذا تزامم الشفعاء من طبقة واحدة يكون استحقاق كل منهم للشفعة على قدر نصيبه.

3. إذا كان المشتري قد توافرت فيه الشروط التي كانت تجعله شفيحاً بمقتضى نص المادة السابقة، فإنه يفضل على الشفعاء الذين هم من طبقتهم أو من طبقة أدنى، ولكن يتقدمه الذين هم من طبقة أعلى.

مادة (1059)

1. إذا اشترى شخص عقاراً تجوز فيه الشفعة ثم باعه قبل أن تعلن إليه رغبة في الأخذ بالشفعة أو قبل أن يتم تسجيل هذه الرغبة، فلا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثاني وبالشروط التي اشترى بها.

2. فإذا تم البيع بعد إعلان الرغبة في الشفعة فللشفيع أخذها بالثمن الذي اشترى به المشتري الأول، وللمشتري الثاني أن يسترد الفرق من المشتري الأول.

مادة (1060)

إذا ثبت الحق في الشفعة فلا يسقط بموت البائع أو المشتري أو الشفيح.

مادة (1061)

الشفعة لا تقبل التجزئة فليس للشفيع أن يأخذ بعض العقار جبراً على المشتري إلا إذا تعدد المشترون واتحد البائع فللشفيع أن يأخذ نصيب بعضهم ويترك الباقي.

مادة (1062)

1. لا يجوز الأخذ بالشفعة:
 - أ. في البيع بالمزاد العلني وفقاً للقانون.
 - ب. إذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب حتى الدرجة الرابعة أو بين الأصهار حتى الدرجة الثانية.
 - ج. إذا كان العقار قد بيع ليجعل محل عبادة أو ليلحق بمحل عبادة أو للمنفعة العامة.
 - د. إذا كان العقار تجري قسمته وفقاً للقانون.
2. لا شفعة في الوقف ولا له إلا بمسوغ شرعي أو قانوني.

إجراءات الشفعة:

مادة (1063)

على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار العدلي الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه في الشفعة، ويزاد على تلك المدة ميعاد المسافة إذا اقتضى الأمر ذلك.

مادة (1064)

يشتمل الإخطار العدلي المنصوص عليه في المادة السابقة على البيانات الآتية وإلا كان باطلاً:

1. بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بياناً كاملاً.
2. بيان الثمن والنفقات وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه وصناعته وموطنه.

مادة (1065)

1. إعلان الرغبة بالأخذ بالشفعة يجب أن يكون بإخطار عدلي وإلا كان باطلاً.
2. يجب على الشفيع أن يرفع دعوى الشفعة وأن يودع الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع خزانة المحكمة الكائن في دائرتها العقار خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان الرغبة وإلا سقط حق الأخذ بالشفعة.
3. إذا علم الشفيع بالبيع دون الإخطار المنصوص عليه في المادة السابقة فعليه أن يقوم بإعلان الرغبة ورفع الدعوى وإيداع الثمن خلال المدة المذكورة محسوبة من تاريخ علمه.

مادة (1066)

تفصل المحكمة المختصة في كل نزاع يتعلق بالثمن الحقيقي للعقار المشفوع ولها أن تمهل الشفيع لدفع ما تطلب منه دفعه فان لم يستجب سقط الحق في الشفعة.

مادة (1067)

يثبت الملك للشفيع في المبيع بحكم المحكمة أو بتسليمه من المشتري بالتراضي وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل.

أثار الشفعة:

مادة (1068)

1. يحل الشفيع قبل البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته.
2. لا يحق للشفيع الانتفاع بالأجل الممنوح للمشتري في دفع الثمن إلا برضا البائع.
3. إذا استحق العقار للغير بعد أخذه بالشفعة، فليس للشفيع أن يرجع إلا على البائع.

مادة (1069)

1. إذا بنى المشتري في العقار المشفوع أو غرس فيه أشجاراً قبل إعلان الرغبة في الشفعة، كان الشفيع

ملزماً تبعاً لما يختاره المشتري أن يدفع له إما المبلغ الذي أنفقه أو مقدار ما زاد في قيمة العقار بسبب البناء أو الغراس.

2. إذا حصل البناء أو الغراس بعد إعلان الرغبة في الشفعة، كان للشفيع أن يطلب الإزالة، فإذا اختار أن يستبقي البناء أو الغراس فلا يلتزم إلا بدفع قيمة أدوات البناء وأجرة العمل أو نفقات الغراس.

مادة (1070)

لا يسري في حق الشفيع أي رهن رسمي أو أي حق اختصاص أخذ ضد المشتري، ولا أي بيع يصدر من المشتري ولا أي حق عيني رتبه أو ترتب ضده على العقار المشفوع إذا كان ذلك بعد التاريخ الذي تم فيه إعلان الرغبة في الشفعة، ويبقى مع ذلك للدائنين المقيدين ما كان لهم من حقوق الأولوية فيما آل للمشتري من ثمن العقار.

مادة (1071)

يسقط الحق في الأخذ بالشفعة في الأحوال الآتية:

1. إذا نزل الشفيع عن حقه في الأخذ بالشفعة ولو قبل البيع.
 2. إذا انقضت أربعة أشهر من تاريخ تسجيل عقد البيع.
 3. في الأحوال الأخرى التي ينص عليها القانون.
- 7- الحيازة:

مادة (1072)

1. الحيازة سيطرة فعلية من الشخص بنفسه أو بواسطة غيره على شيء أو حق يجوز التعامل فيه.
2. يكسب غير المميز الحيازة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية.

مادة (1073)

1. لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه شخص على أنه مجرد رخصة من المباحات أو عمل يتحملة الغير على سبيل التسامح.
2. إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها لبس فلا يكون لها أثر قبل من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها، إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب.

مادة (1074)

1. تصح الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلاً به اتصالاً يلزمه بتنفيذ أوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة.
2. يفترض عند الشك أن مباشر الحيازة إنما يحوز لنفسه، فان كانت استمراراً لحيازة سابقة افترض أن هذا الاستمرار لحساب البادئ بها.

مادة (1075)

1. تنتقل الحيازة من الحائز إلى غيره إذا اتفقا على ذلك وكان في استطاعة من انتقلت إليه أن يسيطر على الحق الواردة عليه الحيازة، ولو لم يكن هناك تسلم مادي للشيء موضوع هذا الحق.

2. يجوز أن يتم نقل الحيازة دون تسليم مادي إذا استمر الحائز واضعاً يده لحساب من يخلفه في الحيازة، أو استمر الخلف واضعاً يده ولكن لحساب نفسه.

مادة (1076)

1. تسليم السندات المعطاة عن البضائع المعهود بها إلى أمين النقل أو المودعة في المخازن يقوم مقام تسليم البضائع ذاتها.

2. إذا تسلم شخص هذه المستندات وتسلم آخر البضاعة ذاتها وكان كلاهما حسن النية فالأفضلية لمن تسلم البضاعة.

مادة (1077)

1. تنتقل الحيابة للخلف العام بصفتها، على أنه إذا كان السلف سيئ النية، وأثبت الخلف أنه كان في حيازته حسن النية جاز له أن يتمسك بحسن نيته.
2. يجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيابة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيابة من أثر.

مادة (1078)

تعتبر الحيابة مستمرة من بدء ظهورها باستعمال الشيء أو الحق استعمالاً عادياً وبصورة منتظمة.

مادة (1079)

تزول الحيابة إذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية على الشيء أو الحق أو إذا فقد هذه السيطرة بأية طريقة أخرى.

مادة (1080)

1. لا تنقضي الحيازة إذا حال دون مباشرة السيطرة الفعلية على الشيء أو الحق مانع وقتي.
 2. تنقضي الحيازة إذا استمر المانع سنة كاملة، وكان ناشئاً عن حيازة جديدة، وقعت على الرغم من إرادة الحائز أو دون علمه، وتحسب السنة ابتداءً من الوقت الذي بدأت فيه الحيازة الجديدة، إذا بدأت علناً، أو من وقت علم الحائز الأول بها إذا بدأت خفية.
- حماية الحيازة (دعاوى الحيازة):**

مادة (1081)

1. لحائز العقار أن يطلب خلال السنة التالية لفقدائها ردها إليه، فإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت أن ينكشف ذلك.
2. يجوز أيضاً أن يسترد الحيازة من كان حائزاً بالنيابة عن غيره.

مادة (1082)

1. إذا لم يكن من فقد الحيازة قد انقضت على حيازته سنة من وقت فقدانها فلا يجوز أن يسترد الحيازة من شخص يستند إلى حيازة أحق بالترتيب، والحيازة الأحق بالترتيب هي الحيازة التي تقوم على سند قانوني، فإذا لم يكن لدى أي من الحائزين سند أو تعادلت سنداتهم كانت الحيازة الأحق هي الأسبق في التاريخ.
2. إذا كان فقد الحيازة بالقوة، فللحائز في جميع الأحوال أن يسترد خلال السنة التالية حيازته من المعتدي.

مادة (1083)

للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء أو الحق المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية.

مادة (1084)

من حاز عقارا واستمر حائزاً له سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة التالية دعوى بمنع هذا التعرض.

مادة (1085)

1. من حاز عقاراً واستمر حائزاً له سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته، كان له أن يرفع الأمر إلى القاضي طالباً وقف هذه الأعمال، بشرط ألا تكون قد تمت ولم ينقض عام على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر.

2. للقاضي أن يمنع استمرار الأعمال أو أن يأذن في استمرارها، وفي كلتا الحالتين يجوز له أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة الحكم بوقف الأعمال ضماناً لإصلاح الضرر الناشئ من هذا

الوقف، متى تبين بحكم نهائي أن الاعتراض على استمرارها كان على غير أساس، وتكون في حالة الحكم باستمرار الأعمال ضماناً لإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها إصلاحاً للضرر الذي يصيب الحائز إذا حصل على حكم نهائي في مصلحته.

مادة (1086)

إذا تنازع أشخاص متعددون على حيازة شيء أو حق واحد عد بصفة مؤقتة أن الحائز هو من له الحيازة المادية إلا إذا ظهر أنه قد حصل على هذه الحيازة بطريقة معيبة.

مادة (1087)

من كان حائزاً للشيء أو الحق عد صاحبه حتى يقوم الدليل على خلاف ذلك.

مادة (1088)

1. يعد حسن النية من يحوز الشيء أو الحق وهو يجهل أنه يعتدي على حق الغير، إلا إذا كان هذا الجهل ناشئاً عن خطأ جسيم.
2. إذا كان الحائز شخصاً اعتبارياً فالعبرة بنية من يمثله.
3. يفترض حسن النية ما لم يقدّم الدليل على خلاف ذلك.

مادة (1089)

1. لا يزول حسن النية لدى الحائز إلا من الوقت الذي يصبح فيه عالماً أن حيازته اعتداءً على حق الغير.
2. يزول حسن النية من وقت إعلان الحائز بعيوب حيازته في لائحة الدعوى، ويعد سبباً للنقض من اغتصب بالإكراه الحيازة من غيره.

مادة (1090)

تبقى الحيازة محتفظة بالصفة التي بدأت بها وقت كسبها، ما لم يقدّم الدليل على خلاف ذلك.

آثار الحيازة:

التقادم المكسب:

مادة (1091)

من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً على عقار، غير مسجل في دائرة التسجيل، حيازة قانونية، واستمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة كان له أن يكسب ملكية العقار أو الحق العيني.

مادة (1092)

1. إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني على عقار وكانت مقترنة بحسن النية واستندت في الوقت ذاته إلى سبب صحيح، فإن المدة اللازمة لكسب هذا الحق تكون خمس سنوات.
2. لا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق.

3. السبب الصحيح هو سند يصدر من شخص لا يكون مالكاً للشيء أو صاحباً للحق الذي يراد كسبه بمرور الزمن ويجب أن يكون مسجلاً طبقاً للقانون.

مادة (1093)

1. لا يسري التقادم فيما يتعلق بحقوق الإرث بين الورثة.
2. لا يجوز تملك الأموال المملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة، أو الوقف، أو كسب أي حق عيني على هذه الأموال بالتقادم.
3. لا يجوز التعدي على الأموال المشار إليها بالفقرة السابقة، وفي حالة حصول التعدي يكون للجهة الإدارية المختصة حق إزالته إدارياً.

مادة (1094)

إذا ثبت قيام الحيازة في وقت سابق معين وكانت قائمة حالياً، فإن ذلك يكون قرينة على قيامها في المدة ما بين الزمنين، ما لم يقدّم الدليل على خلاف ذلك.

مادة (1095)

ليس لأحد أن يكسب على خلاف سنده، فلا يستطيع أحد أن يغير بنفسه لنفسه سبب حيازته ولا الأصل الذي تقوم عليه الحيازة، ولكن يستطيع أن يكسب بالتقادم إذا تغيرت صفة حيازته إما بفعل الغير، وإما بفعل منه يعد معارضة لحق المالك، وفي هذه الحالة لا يسري التقادم إلا من تاريخ التغيير.

مادة (1096)

تسري قواعد التقادم المسقط على التقادم المكسب فيما يتعلق بحساب المدة ووقف التقادم وانقطاعه والتمسك به أمام القضاء والنزول عنه والاتفاق على تعديل المدة، وذلك بالقدر الذي لا تتعارض فيه هذه القواعد مع طبيعة التقادم المكسب.

مادة (1097)

يقف التقادم المكسب متى وجد سبب للوقف أياً كانت مدة هذا التقادم.

مادة (1098)

1. ينقطع التقادم المكسب إذا تخلى الحائز عن الحيابة أو فقدها ولو بفعل الغير.
2. لا ينقطع التقادم بفقد الحيابة إذا استردها الحائز خلال سنة أو رفع دعوى باستردادها في هذا الميعاد.

تملك المنقول بالحيابة:

مادة (1099)

1. من حاز بسبب صحيح منقولاً أو حقاً عينياً على منقول أو سنداً لحامله فانه يصبح مالكا له إذا كان حسن النية وقت حيازته.

2. إذا كان حسن النية والسبب الصحيح قد توافرا لدى الحائز في اعتباره الشيء خالياً من التكاليف والقيود العينية، فإنه يكسب الملكية خالصة منها.

3. الحيازة في ذاتها قرينة على وجود السبب الصحيح وحسن النية ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك.

مادة (1100)

1. يجوز لمالك المنقول أو السند لحامله إذا فقدته أو سرق منه، أن يسترده ممن يكون حائزاً له بحسن نية وذلك خلال ثلاث سنوات من وقت الضياع أو السرقة.

2. فإذا كان من يوجد الشيء المسروق أو الضائع في حيازته قد اشتراه بحسن نية في سوق أو مزاد علني أو اشتراه ممن يتجر في مثله، فإن له أن يطلب ممن يسترد هذا الشيء أن يعجل له الثمن الذي دفعه.

تملك الثمار بالحيازة:

مادة (1101)

1. يكسب الحائز ما يقبضه من ثمار ما دام حسن النية.
2. الثمار الطبيعية أو المستحدثة تعد مقبوضة من يوم فصلها، أما الثمار المدنية فتعد مقبوضة يوماً فيوماً.

مادة (1102)

يكون الحائز سيئ النية مسئولاً من وقت أن يصبح سيئ النية عن جميع الثمار التي يقبضها أو التي قصر في قبضها، غير أنه يجوز له أن يسترد ما أنفقه في إنتاج هذه الثمار.

استرداد المصروفات:

مادة (1103)

1. على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يؤدي إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات الضرورية.

2. أما المصروفات النافعة فيسري في شأنها الأحكام الخاصة بها في هذا القانون.

3. إذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها، ومع ذلك يجوز له أن ينزع ما استحدثه من منشآت على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى، إلا إذا اختار المالك أن يستبقها مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة.

مادة (1104)

إذا تلقى شخص الحيازة من مالك أو حائز سابق وأثبت أنه أدى إلى سلفه ما أنفقه من مصروفات فله أن يطالب بها سلفه أو المسترد.

مادة (1105)

يجوز للمحكمة بناء على طلب المالك أن تقرر ما تراه مناسباً للوفاء بالمصروفات المنصوص عليها في المادتين السابقتين.

مادة (1106)

1. إذا كان الحائز حسن النية وانتفع بالشيء وفقاً لما يحسبه من حقه، فلا يكون مسئولاً قبل من هو ملزم برد الشيء إليه عن أي تعويض بسبب هذا الانتفاع.
2. لا يكون الحائز مسئولاً عما يصيب الشيء من هلاك أو تلف إلا بقدر ما عاد عليه من تعويضات أو تأمينات ترتبت على هذا الهلاك أو التلف.

مادة (1107)

إذا كان الحائز سيئ النية فإنه يكون مسئولاً عن هلاك الشيء أو تلفه، ولو كان ذلك ناشئاً عن سبب لا يد له فيه، إلا إذا أثبت أن الشيء كان يهلك أو يتلف ولو كان باقياً في يد من يستحقه.

الفصل الثاني

الحقوق المتفرعة عن حق الملكية

الفرع الأول

حق التصرف

مادة (1108)

1. يجوز للدولة أن تبيح حق التصرف في الأراضي المملوكة لها لمن يرغب بالشرائط التي يفرضها القانون.
2. يجب أن يكون سند التصرف مسجلاً في دائرة تسجيل الأراضي.

مادة (1109)

1. يراعى في تنظيم هذا الحق ما يرد بشأنه من أحكام في التشريعات الخاصة.

مادة (1110)

1. يحق للمتصرف في الأراضي المملوكة للدولة أن يزرعها وأن ينتفع بها ويستفيد من حاصلاتها الناتجة

عن عمله، ومما نبت فيها بدون عمله، وأن يغرس فيها ما شاء من الأشجار وأن يتخذها حديقة أو مرعى، وأن ينشئ فيها أي بناء يحتاج إليه على أن لا يتوسع في ذلك إلى درجة تجعل الشيء المتصرف فيه مخالفاً لما أعد له.

2. يحق للمتصرف أن ينزل عنها وأن يؤجرها وأن يعيرها وأن يرهن حقه في التصرف رهنا رسمياً للدين أو رهنا حيازياً.

3. الأبنية وما يتبعها التي تنشأ على الأرض المملوكة للدولة وما يغرس فيها من أشجار تسري عليها الأحكام الموضوعة للأراضي المملوكة للدولة فيما يتعلق بالتصرف.

مادة (1111)

يجوز لمن له حق التصرف في أرض مملوكة للدولة أن ينتفع بترابها وأن يبيع رمالها وأحجارها بشرط مراعاة القوانين واللوائح الخاصة بذلك.

مادة (1112)

يرد على حق التصرف من القيود القانونية والاتفاقية ما يرد على حق الملكية.

مادة (1113)

يسري على الشيوع في حق التصرف ما يسري على الشيوع في حق الملكية من الأحكام إلا ما تعارض فيها مع نص خاص أو مع طبيعة حق التصرف.

مادة (1114)

1. حق التصرف في الأراضي المملوكة للدولة لا يوصى به ولا يوقف.
2. ينتقل حق التصرف للورثة.

مادة (1115)

يجب أن يتم النزول عن حق التصرف بسند مسجل في دائرة تسجيل الأراضي.

الفرع الثاني

حق الانتفاع

مادة (1116)

1. يكسب حق الانتفاع بالتصرف القانوني أو بالشفعة أو بالتقادم.

2. يجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقبين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية، كما يجوز الايصاء به للحمل المستكن.

مادة (1117)

يراعى في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذي أنشأ حق الانتفاع وكذلك الأحكام المقررة في المواد الآتية.

مادة (1118)

تكون ثمار الشيء المنتفع به من حق المنتفع بنسبة مدة انتفاعه.

مادة (1119)

1. على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها وبحسب ما أعد له وأن يديره إدارة الرجل المعتاد.
2. للمالك أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء، فإذا أثبت أن حقوقه في خطر جاز له أن يطالب بتقديم تأمينات، فإن لم يقدمها المنتفع أو ظل على الرغم من اعتراض المالك يستعمل العين استعمالاً غير مشروع أو غير متفق مع طبيعتها، جاز للمحكمة بناء على طلب مالك الرقبة أن تحكم بانتهاء حق الانتفاع دون إخلال بحقوق الغير.

مادة (1120)

1. المنتفع ملزم أثناء انتفاعه بكل ما يفرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة، وبكل النفقات التي تقتضيها أعمال الصيانة ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

2. النفقات غير المعتادة والإصلاحات الجسيمة التي لم تنشأ عن خطأ المنتفع تكون على المالك، فإن كان المنتفع هو الذي قام بالإنفاق كان له استرداد النفقات عند انتهاء حق الانتفاع.

مادة (1121)

1. على المنتفع أن يبذل من العناية في حفظ الشيء ما يبذله الشخص المعتاد.

2. المنتفع مسئول عن هلاك الشيء ولو بسبب أجنبي إذا كان قد تأخر عن رده إلى صاحبه بعد انتهاء حق الانتفاع.

مادة (1122)

على المنتفع أن يبادر بإخطار المالك إذا هلك الشيء أو تلف أو احتاج إلى إصلاحات جسيمة مما يجب على المالك أن يتحمل نفقاته أو إلى اتخاذ إجراء يقيه من خطر لم يكن منظوراً، إذا ادعى أجنبي بحق على الشيء نفسه.

مادة (1123)

1. إذا كان المال المقرر عليه حق الانتفاع منقولاً وجب جرده ولزم المنتفع تقديم كفالة به ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك، فإذا كان هذا المال المنقول لا يمكن الانتفاع به إلا باستهلاك عينه، كان على المنتفع أن يرد مثله أو قيمته بعد انتهاء حقه في الانتفاع.
2. إذا كان المال من المواشي فللمنتفع نتاجها وعليه أن يعرض المالك عما نفق منها ولو بسبب أجنبي.

مادة (1124)

ينتهي حق الانتفاع:

1. بانقضاء الأجل المحدد له، فإن لم يحدد له أجل، عد مقررأ مدى حياة المنتفع.
2. بموت المنتفع ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.
3. بهلاك الشيء إلا أنه ينتقل من هذا الشيء إلى ما قد يقوم مقامه من تأمين أو عوض.
4. بنزول المنتفع.
5. باتحاد صفتي المالك والمنتفع.
6. بعدم استعماله مدة خمس عشرة سنة.
7. بإنهائه بحكم نهائي من المحكمة لسوء الاستعمال.

مادة (1125)

1. إذا كان المال المقرر عليه حق الانتفاع أرضاً زراعية وكانت مشغولة بزرع قائم عند انقضاء الأجل أو وفاة المنتفع تركت الأرض للمنتفع أو

لورثته إلي حين إدراك الزرع مقابل مثل أجره الأرض
عن هذه الفترة من الزمن.

2. إذا لم يكن الهالك راجعاً إلي خطأ المالك فلا يجبر على
إعادة الشيء إلى أصله، ولكن إذا أعاده رجع للمنتفع
حق الانتفاع إذا لم يكن الهالك بسبب راجع إليه.

مادة (1126)

نزول المنتفع عن حق الانتفاع لا يؤثر على التزاماته
لمالك العين المنتفع بها ولا على حقوق الغير.

الفرع الثالث

حق الاستعمال وحق السكنى

مادة (1127)

يتحدد نطاق حق الاستعمال وحق السكنى بمقدار ما
يحتاج إليه صاحب الحق هو وأسرته لخاصة أنفسهم
وذلك دون إخلال بما يقرره السند المنشئ للحق من
أحكام.

مادة (1128)

لا يجوز النزول للغير عن حق الاستعمال أو عن حق السكنى إلا بناءً على شرط صريح في سند إنشاء الحق أو مسوغ قوي.

مادة (1129)

تسري أحكام حق الانتفاع على حق الاستعمال وحق السكنى فيما لا يتعارض مع طبيعة هذين الحقين.

الفرع الرابع

حق المساطحة (القرار)

مادة (1130)

المساطحة حق عيني يعطي صاحبه الحق في إقامة بناء أو غراس على أرض الغير.

مادة (1131)

- 1 . يكسب حق المساطحة بالاتفاق أو بالتقادم.
- 2 . ينتقل هذا الحق بالميراث أو الوصية.

3 . يرتب السند المنشئ للحق حقوق صاحبه والتزاماته.

مادة (1132)

1. يجوز النزول عن حق المساطحه أو إجراء رهن رسمي عليه.

2. يجوز ترتيب حقوق الارتفاق عليه، على ألا تتعارض مع طبيعته.

مادة (1133)

1. لا يجوز أن تزيد مدة المساطحه على خمسين سنة.
2. إذا لم يتفق الطرفان على مدة المساطحه جاز لكل من صاحب الحق ومالك الرقبة أن ينهي العقد بعد ثلاث سنوات من وقت التتبيه على الآخر بذلك.

مادة (1134)

يملك صاحب حق المساطحه ما أحدثه على الأرض من مبان أو غراس وله أن يتصرف فيها مقتزنة بحق المساطحه.

مادة (1135)

ينتهي حق المساطحة بانتهاء مدته أو باتحاد صفتي المالك وصاحب الحق، أو بتخلف صاحب الحق عن أداء البذل المتفق عليه مدة سنتين، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة (1136)

1. لا ينتهي حق المساطحة بزوال البناء أو الغراس قبل انتهاء المدة المتفق عليها.
2. إذا انتهى حق المساطحة جاز لمالك الرقبة أن يمتلك البناء أو الغراس بقيمته مستحق الإزالة إذا كان الهدم أو الإزالة يضر بالعقار.
3. إذا كان هدم البناء أو إزالة الغراس لا يضر بالعقار فلا يجوز لمالك الرقبة أن يبقيه بغير رضاء صاحب حق المساطحة ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

الفرع الخامس الاستحقاق في الوقف

مادة (1137)

1. الاستحقاق في الوقف هو تخصيص منافع المال المملوك المحبوس ولو مآلاً.
2. الاستحقاق في الوقف ينظمه قانون خاص.

الفرع السادس

الحكر

مادة (1138)

الحكر عقد بمقتضاه يكسب المحتكر حقاً عينياً يخوله الانتفاع بأرض موقوفة، بإقامة مبان عليها أو استعمالها للغراس أو لأي غرض آخر لا يضر بالوقف، لقاء أجر محدد.

مادة (1139)

1. لا يجوز التحكير إلا لضرورة أو مصلحة محققة للوقف.

2. يجب أن يتم التحكير بإذن من المحكمة المختصة وأن يسجل في دائرة التسجيل.

مادة (1140)

لا يجوز التحكير لمدة تزيد على خمسين سنة فإذا عينت مدة تزيد على ذلك أو لم تعين مدة عد الحكر معقوداً لمدة خمسين سنة.

مادة (1141)

للمحتكر أن يتصرف في حقه، وينتقل هذا الحق بالميراث أو الوصية.

مادة (1142)

يمتلك المحتكر ما أحدثه من بناء أو غراس أو غيره ملكاً تاماً، وله أن يتصرف فيه وحده أو مقترناً بحق الحكر.

مادة (1143)

1. على المحتكر أن يؤدي الأجرة المتفق عليها إلي المحكر.
2. تكون الأجرة مستحقة الدفع في نهاية كل سنة ما لم ينص عقد التحكير على غير ذلك.

مادة (1144)

1. لا يجوز التحكير بأقل من أجرة المثل.
2. يجوز زيادة هذه الأجرة أو إنقاصها كلما بلغ التغيير في أجرة المثل حداً يجاوز الخمس زيادة أو نقصاناً، على أن يكون قد مضى عشر سنوات على آخر تقدير.

مادة (1145)

1. يرجع في تقدير الزيادة أو النقص إلي ما للأرض من قيمة إيجاريه وقت التقدير، ويراعى في ذلك موقع الأرض ورغبات الناس فيها دون اعتداد بما

فيها من أبنيه أو غراس أو بما أحدثه المحتكر فيها من تحسين أو إتلاف، دون تأثير بما للمحتكر على الأرض من حق القرار.

2. لا يسري التقدير الجديد إلا من الوقت الذي يتفق الطرفان عليه، وإلا فمن يوم إقامة الدعوى.

مادة (1146)

على المحتكر أن يتخذ من الوسائل، ما يلزم لجعل الأرض صالحة للاستغلال مراعيًا في ذلك الشروط المتفق عليها، وطبيعة الأرض، والغرض الذي أعدت له، وما يقضي به عرف الجهة التي تقع بها.

مادة (1147)

1. ينتهي حق الحكر بحلول الأجل المحدد له.
2. ينتهي هذا الحق قبل حلول الأجل إذا مات المحتكر قبل أن يبني أو يغرس إلا إذا طلب أحد الورثة ذلك.

3. وينتهي أيضا قبل حلول الأجل إذا زالت صفة الأرض المحكرة أو نزعت ملكيتها للمنفعة العامة، مع عدم الإخلال بحقوق المحكر طبقا للقانون.

مادة (1148)

يجوز للمحكر طلب فسخ عقد التحكير من المحكمة المختصة في الحالتين الآتيتين:

1. إذا لم يدفع المحكر الأجرة السنوية مدة ثلاث سنوات.
2. إذا وقع من المحكر إهمال جسيم في القيام بما يجب عليه نحو تعمير الأرض.

مادة (1149)

1. عند فسخ العقد أو انتهائه يكون للمحكر أن يطلب إما إزالة البناء والغراس أو استبقائهما مقابل دفع أقل قيمتهما مستحقي الإزالة أو البقاء ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

2. يجوز للقاضي أن يمهل المحكر في الدفع إذا كانت هناك ظروف استثنائية تسوغ الإمهال، وفي هذه الحالة يقدم المحكر كفالة لضمان الوفاء بما يستحق في ذمته.

مادة (1150)

ينتهي حق الحكر بعدم استعماله مدة خمس عشرة سنة.

مادة (1151)

تسري أحكام الملكية المتعلقة بالشيوع والقسمة على حق الحكر كلما كان ذلك ممكناً.

عقد الاجارتين:

مادة (1152)

1. عقد الاجارتين هو أن يحكر الوقف أرضاً عليها بناء في حاجة إلى الإصلاح مقابل دفع مبلغ معجل من المال مساو لقيمة البناء، يصرف بمعرفة المتولي

على عمارة الوقف، وأجرة سنوية للأرض مساوية لأجرة المثل.

2. تسري أحكام الحكر على عقد الاجارتين إلا فيما يتعارض منها مع الفقرة السابقة.

الفرع السابع

حقوق الارتفاق

مادة (1153)

الارتفاق تكليف على عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر، ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال عام إذا كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال.

مادة (1154)

1. يكسب الارتفاق بالتصرف القانوني أو بالميراث، أو بنص القانون.

2. لا يكسب بالتقادم إلا الارتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور.

مادة (1155)

1. يجوز في الارتفاقات الظاهرة أن ترتب بتخصيص من المالك الأصلي.
2. يكون التخصيص من المالك الأصلي إذا كان مالكاً لعقارين منفصلين وأنشأ ارتفاقاً ظاهراً بينهما فيبقى هذا الحق إذا انتقل العقاران أو أحدهما إلي مالك آخر دون تغيير في حالتهما ما لم يتم الاتفاق صراحة على غير ذلك.

مادة (1156)

1. تعد القيود المفروضة على حق مالك العقار في البناء حقوق إرتفاق على هذا العقار لفائدة العقارات التي فرضت لمصلحتها هذه القيود، ما لم يوجد نص أو اتفاق يقضي بغير ذلك.

2. كل مخالفة لهذه القيود تجوز المطالبة بإصلاحها
عيناً، ومع ذلك يجوز الاقتصار على الحكم
بالتعويض إذا رأت المحكمة ما يسوغ ذلك.

مادة (1157)

تخضع حقوق الارتفاق للقواعد المقررة في سند إنشائها
ولما جرى به عرف الجهة التي يقع بها العقار وللأحكام
الواردة في المواد الآتية.

مادة (1158)

1. لمالك العقار المرتفق أن يجري من الأعمال ما هو
ضروري لاستعمال حقه في الارتفاق، وما يلزم
للمحافظة عليه، وأن يستعمل هذا الحق على الوجه
الذي لا ينشأ عنه إلا أقل ضرر ممكن.
2. لا يجوز أن يترتب على ما يجد من حاجات العقار
المرتفق أية زيادة في عبء الارتفاق.

3. إذا جد من حاجات العقار المرتفق ما من شأنه زيادة عبء الارتفاق، جاز للقاضي بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يقضي بتعديل الارتفاق بما تقتضيه ضرورة مواجهة الزيادة، وذلك في نظير مقابل عادل.

مادة (1159)

لا يلزم مالك العقار المرتفق به أن يقوم بأي عمل لمصلحة العقار المرتفق إلا أن يكون عملاً إضافياً يقتضيه استعمال الارتفاق على الوجه المألوف، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة (1160)

1. نفقة الأعمال اللازمة لاستعمال حق الارتفاق والمحافظة عليه تكون على مالك العقار المرتفق، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

2. فإذا كان مالك العقار المرتفق به هو المكلف أن يقوم بتلك الأعمال على نفقته، كان له أن يتخلص من هذا التكليف بالتخلي عن العقار المرتفق به كله أو بعضه لمالك العقار المرتفق.
3. إذا كانت الأعمال نافعه - أيضاً - لمالك العقار المرتفق به، كانت نفقتها على الطرفين كل بنسبة ما يعود عليه من نفع.

مادة (1161)

1. لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يعمل شيئاً يؤدي إلي الانتقال من استعمال حق الارتفاق أو جعله أكثر مشقة، ولا يجوز له بوجه خاص أن يغير من الوضع القائم أو أن يبدل بالموضع المعين أصلاً لاستعمال حق الارتفاق موضعاً آخر.
2. إذا كان الموضع الذي عين أصلاً لاستعمال حق الارتفاق قد أصبح من شأنه أن يزيد في عبء هذا

الحق أو أصبح مانعاً من إحداث تحسينات في العقار المرتفق به، فلمالك هذا العقار أن يطلب نقل الارتفاق إلى موضع آخر من العقار، أو إلى عقار آخر يملكه أجنبي إذا قبل الأجنبي ذلك، كل هذا متى كان استعمال الارتفاق في وضعه الجديد ميسوراً لمالك العقار المرتفق بالقدر الذي كان ميسوراً به في وضعه السابق.

مادة (1162)

إذا جزئ العقار المرتفق بقي الارتفاق لكل جزء منه، على ألا يزيد ذلك في العبء الواقع على العقار المرتفق به، غير أنه إذا كان حق الارتفاق لا يفيد إلا جزءاً أو بعضاً من هذه الأجزاء فلمالك العقار المرتفق به أن يطلب زوال هذا الحق عن الأجزاء الأخرى.

مادة (1163)

إذا جزئ العقار المرتفق به بقى حق الارتفاق واقعاً على كل جزء منه، غير أنه إذا كان حق الارتفاق لا يستعمل في الواقع على بعض هذه الأجزاء، ولا يمكن أن يستعمل عليها، فلصاحب كل جزء منها أن يطلب إسقاط هذا الحق عن الجزء الذي يملكه.

مادة (1164)

1. ينتهي حق الارتفاق:

- أ. بانقضاء الأجل المحدد له أو بزوال محله.
- ب. بنزول صاحب الحق عن مباشرته وإعلامه لصاحب العقار المرتفق به بالعدول عن تخصيصه.
- ج. باجتماع العقارين المرتفق والمرتفق به في يد واحدة، ويعود إذا عاد الوضع إلي ما كان عليه.

د. إذا تغير وضع العقارات بحيث تصبح في حالة لا يمكن فيها استعمال هذا الحق.

2. في الحالتين المنصوص عليهما في البندين (ج و د) من الفقرة الأولى يعود هذا الحق إذا عادت العقارات إلي وضع يمكن معه استعمال الحق، ما لم يكن قد انتهى بعدم الاستعمال.

مادة (1165)

1. ينتهي حق الارتفاق بعدم استعماله مدة خمس عشرة سنة، فإذا كان الارتفاق مقرراً لمصلحه عين موقوفة كانت المدة ستاً وثلاثين سنة.

2. إذا ملك العقار المرتفق عدة شركاء على الشيوع فانتفاع أحدهم بالارتفاق يقطع التقادم لمصلحة الباقين، كما أن وقف التقادم لمصلحة أحد هؤلاء الشركاء يجعله موقوفاً لمصلحتهم جميعاً.

مادة (1166)

لمالك العقار المرتفق به أن يتحرر من الارتفاق كله أو بعضه إذا فقد الارتفاق كل منفعة للعقار المرتفق أو لم تبق له غير فائدة محدودة لا تتناسب البتة مع الأعباء الواقعة على العقار المرتفق به.

الباب الثاني

الحقوق العينية التبعية

الفصل الأول

الرهن الرسمي

مادة (1167)

الرهن الرسمي عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون.

الفرع الأول

إنشاء الرهن الرسمي

مادة (1168)

1. لا ينعقد الرهن الرسمي إلا بورقة رسمية تنظم بدائرة التسجيل.
2. يلتزم الراهن بنفقات العقد، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة (1169)

1. يجوز أن يكون الراهن هو نفس المدين، كما يجوز أن يكون شخصاً آخر يقدم رهناً رسمياً لمصلحة المدين.
2. في كل حالة يجب أن يكون الراهن مالكاً للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه.

مادة (1170)

1. لا يجوز رهن ملك الغير إلا إذا أقره المالك الحقيقي بسند مسجل.

2. يقع باطلا رهن المال المستقبل.

مادة (1171)

يبقى قائماً لمصلحة الدائن المرتهن الرهن الصادر من المالك الذي تقرر بطلان سند ملكيته أو فسخه أو إلغائه أو زواله لأي سبب آخر، إذا كان هذا الدائن حسن النية في الوقت الذي أبرم فيه الرهن.

مادة (1172)

1. لا يجوز أن يرد الرهن الرسمي إلا على عقار، ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك.

2. يجب أن يكون العقار المرهون مما يصح بيعه استقلالاً بالمزاد العلني، وأن يكون معيناً بالذات تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد في عقد الرهن ذاته، وإلا وقع الرهن باطلاً.

مادة (1173)

يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعد عقاراً، ويشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص والتحسينات والإنشاءات التي تعود بمنفعة على المالك، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك، مع عدم الإخلال بامتياز المبالغ المستحقة للمقاولين أو المهندسين.

مادة (1174)

يترتب على تسجيل تنبيه نزع الملكية أن يلحق بالعقار ما يغله من ثمار وإيراد عن المدة التي أعقبت التسجيل ويجري في توزيع هذه الغلة ما يجري في توزيع ثمن العقار.

مادة (1175)

يجوز لمالك المباني القائمة على أرض الغير أن يرهنها، وفي هذه الحالة يكون للدائن المرتهن حق التقدم في استيفاء الدين من ثمن الأتقاض إذا هدمت المباني، ومن

التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبقى المباني وفقاً للأحكام الخاصة بالالتصاق.

مادة (1176)

1. يبقى نافذاً الرهن الصادر من جميع الملاك لعقار شائع، أيأ كانت النتيجة التي ترتبت على قسمة العقار فيما بعد أو على بيعه لعدم إمكان قسمته.
2. إذا رهن أحد الشركاء حصته الشائعة في العقار أو جزءاً معيناً من هذا العقار، ثم وقع في نصيبه عند القسمة أعيان غير التي رهنها، انتقل الرهن بمرتبته إلي قدر من هذه الأعيان يعادل قيمة العقار الذي كان مرهوناً في الأصل، ويعين القاضي هذا القدر عند عدم الاتفاق عليه، على أن يقوم الدائن المرتهن بتسجيل الرهن الجديد بعد تسجيل القسمة، ولا يضر انتقال الرهن على هذا الوجه برهن صدر من جميع الشركاء ولا بامتياز المتقاسمين.

مادة (1177)

يجوز أن يترتب الرهن ضمناً لدين معلق على شرط أو دين مستقبل أو دين احتمالي، كما يجوز أن يترتب ضمناً لاعتماد مفتوح، أو لفتح حساب جار على أن يتحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين.

مادة (1178)

كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو بالعقارات المرهونة كلها، ما لم يوجد نص أو اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة (1179)

1. يكون الرهن تابعاً للدين المرهون في صحته وفي انقضائه ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.
2. إذا كان الراهن غير المدين كان له إلي جانب تمسكه بأوجه الدفع الخاصة به أن يتمسك بما

للمدين التمسك به من أوجه الدفع المتعلقة بالدين،
ويبقى له هذا الحق ولو نزل عنه المدين.

مادة (1180)

تسري أحكام الرهن الرسمي على المنقول الذي تقضي
قوانينه الخاصة بتسجيله مثل السيارة والسفينة.

الفرع الثاني

آثار الرهن

1- بالنسبة إلي الراهن:

مادة (1181)

يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون، دون أن
يؤثر ذلك في حق الدائن المرتهن.

مادة (1182)

للمراهن حق إدارة عقاره المرهون والحصول على غلته
حتى تاريخ تسجيل تنبيه نزع ملكيته جبراً عند عدم وفاء
الدين، وتلحق غلته بالعقار المرهون من هذا التاريخ.

مادة (1183)

1. الإيجار الصادر من الراهن لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، فإذا لم يكن الإيجار ثابت التاريخ على هذا الوجه، أو كان قد عقد بعد تسجيل التنبيه، ولم تعجل فيه الأجرة فلا يكون نافذاً إلا إذا أمكن اعتباره داخلاً في أعمال الإدارة الحسنة.

2. لا يكون الإيجار السابق على تسجيل تنبيه نزع الملكية نافذاً في حق الدائن المرتهن إلا لمدة خمس سنوات، ما لم يكن قد سجل قبل تسجيل الرهن.

مادة (1184)

لا تكون المخالصة بالأجرة مقدماً لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ولا الحوالة بها نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كانت ثابتة التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، فإذا كانت لمدة تزيد على ثلاث سنوات وجب أن تكون

ثابتة التاريخ ومسجله قبل تسجيل الرهن، وإلا خفضت
المدة إلي ثلاث سنوات.

مادة (1185)

يضمن الراهن العقار المرهون وهو مسئول عن سلامته
حتى تاريخ وفاء الدين، وللمرتهن أن يعترض على كل
نقص في ضمانه وأن يتخذ من الإجراءات ما يحفظ حقه
على أن يرجع بالنفقات على الراهن.

مادة (1186)

1. إذا تسبب الراهن بخطئه في هلاك العقار المرهون
أو تلفه، كان الدائن المرتهن مخيراً بين أن يقتضي
تأميناً كافياً أو أن يستوفى حقه فوراً.
2. إذا كان الهلاك أو التلف قد نشأ عن سبب أجنبي،
ولم يقبل الدائن بقاء الدين بدون تأمين كان المدين
مخيراً بين أن يقدم تأميناً كافياً أو أن يوفى بالدين
فوراً قبل حلول الأجل.

3. في جميع الأحوال إذا وقعت أعمال من شأنها أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو التلف أو تجعله غير كاف للضمان كان للدائن أن يطلب إلي القاضي وقف هذه الأعمال واتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر.

مادة (1187)

إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان، أو نزعت ملكيته للمنفعة العامة انتقل الرهن بمرتبته إلي الحق الذي يترتب على ذلك سواء كان تعويضاً أم تأميناً أم ثمناً تقرر مقابل نزع الملكية.

2. بالنسبة إلي الدائن المرتهن :

مادة (1188)

إذا كان الراهن شخصاً غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا ما رهن من هذا المال، ولا يجوز له الدفع بتجريد المدين، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة (1189)

1. للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء أن ينفذ بحقه على العقار المرهون، ويطلب بيعه وفقاً للأوضاع المقررة قانوناً.
2. إذا كان الراهن شخصاً آخر غير المدين جاز له تقادياً للإجراءات الموجهة إليه أن يتخلى عن العقار المرهون، فإذا لم يف العقار بالدين كان للدائن المرتهن الرجوع بباقي الدين على أموال المدين بصفته دائناً عادياً.

مادة (1190)

1. يقع باطلاً كل اتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يمتلك العقار المرهون في نظير ثمن معلوم أيّاً كان، أو أن يبيعه دون مراعاة الإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد الرهن.

2. ومع ذلك يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه الاتفاق على أن ينزل المدين لدائنه عن العقار المرهون وفاءً لدينه.

3- بالنسبة إلي الغير:

مادة (1191)

1. لا يكون الرهن نافذاً في حق الغير إلا إذا سجل العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقاً عينياً على العقار، وذلك دون إخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس.

2. لا تنفذ حوالة الرهن الرسمي أو الحلول محل الدائن في هذا الحق أو النزول عن مرتبته في حق غير المتعاقدين إلا إذا حصل التأشير بذلك في هامش السجل الأصلي.

مادة (1192)

1. يتبع في إجراء التسجيل وتجديده ومحوه وإلغاء المحو والآثار المترتبة على ذلك كل الأحكام الواردة في قانون التسجيل العقاري.
2. مصروفات التسجيل وتجديده ومحوه على الراهن ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة (1193)

يقتصر أثر الرهن الرسمي على المبلغ المحدد في سند الرهن والثابت في دائرة القيد، ما لم يوجد نص أو اتفاق يقضي بغير ذلك.

الفرع الثالث

حق التقدم وحق التتبع

مادة (1194)

يستوفى الدائنون المرتهنون حقوقهم قبل الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون، أو من المال الذي حل محل

هذا العقار، بحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا قد أجروا التسجيل في يوم واحد.

مادة (1195)

تحسب مرتبة الرهن من وقت التسجيل، ولو كان الدين المضمون بالرهن معلقاً على شرط أو كان ديناً مستقبلاً أو احتمالياً.

مادة (1196)

1. يترتب على تسجيل الرهن إدخال مصروفات العقد والتسجيل والتجديد إدخالاً ضمناً في التوزيع وفي مرتبة الرهن نفسها.
2. إذا سجل أحد الدائنين تنبيه نزع الملكية انتفع سائر الدائنين بهذا التسجيل.

مادة (1197)

1. يجوز للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبة رهنه بمقدار دينه لدائن مرتهن آخر على ذات العقار.

2. يجوز التمسك قبل هذا الدائن الآخر بجميع أوجه الدفع التي يجوز التمسك بها قبل الدائن الأول عدا ما كان منها متعلقاً بانقضاء حق هذا الدائن الأول إذا كان الانقضاء لاحقاً للنزول عن المرتبة.

مادة (1198)

1. يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يطلب نزع ملكية العقار المرهون في يد الحائز لهذا العقار، إلا إذا اختار الحائز أن يقضي الدين أو يطهر العقار من الدين أو يتخلى عنه.
2. يعد حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار، أو أي حق عيني آخر عليه قابل للرهن دون أن يكون مسؤولاً مسئولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن.

مادة (1199)

يجوز للحائز عند حلول الدين المضمون بالرهن أن الدين وملحقاته وما صرف من نفقات في الإجراءات من وقت إعداره بدفع الدين، ويبقى حقه هذا قائماً إلي يوم رسو المزاد، ويكون له في هذه الحالة أن يرجع بكل ما يوفيه على المدين، وعلى المالك السابق للعقار المرهون، كما يكون له أن يحل محل الدائن الذي استوفى الدين فيما له من حقوق إلا ما كان منها متعلقاً بتأمينات قدمها شخص آخر غير المدين.

مادة (1200)

يجب على الحائز أن يحتفظ بتسجيل الرهن الذي حل فيه محل الدائن وأن يجدده عند الاقتضاء، وذلك إلي أن تمحى القيود التي كانت موجودة على العقار وقت تسجيل سند هذا الحائز.

مادة (1201)

1. إذا كان في ذمة الحائز بسبب امتلاكه العقار المرهون مبلغ مستحق الأداء حالا يكفي لوفاء جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار، فلكل من هؤلاء الدائنين أن يجبره على الوفاء بحقه بشرط أن يكون سند ملكيته قد سجل.
2. إذا كان الدين الذي في ذمة الحائز غير مستحق الأداء حالاً، أو كان الحال منه أقل من الديون المستحقة للدائنين، أو مغايراً لها، جاز للدائنين إذا اتفقوا جميعاً أن يطالبوا الحائز بدفع ما في ذمته ويكون الدفع طبقاً للشروط التي التزم الحائز في أصل تعهده أن يدفع بمقتضاها وفي الأجل المتفق علي الدفع فيه.
3. في كلتا الحالتين لا يجوز للحائز إذا سجل سند ملكيته أن يتخلص من التزامه بالوفاء للدائنين بتخليه

عن العقار، ولكن إذا هو وفى لهم ما فى ذمته كان له الحق فى طلب محو ما على العقار من القيود.

مادة (1202)

لحائز العقار المرهون رهنأ رسمياً حق تطهير العقار الذى آل إليه من كل حق عيني ترتب عليه توثيقاً لدين مسجل، بأداء الدين حتى تاريخ إجراء بيعه أو فى المواعيد التى حددها القانون.

مادة (1203)

إذا أراد الحائز تطهير العقار وجب عليه أن يوجه إلى الدائنين المسجلة حقوقهم فى مواطنهم المذكورة فى التسجيل إخطارات تشتمل على البيانات الآتية:

1. خلاصة من سند ملكية الحائز تقتصر على بيان نوع التصرف وتاريخه واسم المالك السابق للعقار مع تعيين هذا المالك تعييناً دقيقاً ومحل العقار مع تعيينه وتحديده بدقة، وإذا كان التصرف بيعاً يذكر

أيضا الثمن وما عسى أن يوجد من تكاليف تعد جزءا من الثمن.

2. تاريخ تسجيل ملكية الحائز ورقم هذا التسجيل.

3. المبلغ الذي يقدره الحائز قيمة للعقار ولو كان التصرف بيعاً، ويجب ألا يقل هذا المبلغ عن السعر الذي يتخذ أساساً لتقدير الثمن في حالة نزع الملكية، ولا أن يقل في أي حال عن الباقي في ذمة الحائز من ثمن العقار إذا كان التصرف بيعاً، وإذا كانت أجزاء العقار مثقلة برهون مختلفة وجب تقدير قيمة كل جزء على حدة.

4. قائمة بالحقوق التي تم تسجيلها على العقار قبل تسجيل سند الحائز تشتمل على بيان تاريخ هذه التسجيلات ومقدار هذه الحقوق وأسماء الدائنين.

مادة (1204)

يجب على الحائز أن يذكر في الإعلان أنه مستعد أن يوفي الديون المسجلة إلى القدر الذي قوم به العقار، وليس عليه أن يصحب العرض بالمبلغ نقداً بل ينحصر العرض في إظهار استعداده للوفاء بمبلغ واجب الدفع في الحال أيا كان ميعاد استحقاق الديون المسجلة.

مادة (1205)

يجوز لكل دائن سجل حقه ولكل كفيل حق مسجل أن يطلب بيع العقار المطلوب تطهيره، ويكون ذلك خلال ثلاثين يوماً من آخر إعلان رسمي يضاف إليها مواعيد المسافة طبقاً لقانون أصول المحاكمات المدنية، على ألا تزيد مواعيد المسافة على ثلاثين يوماً أخرى.

مادة (1206)

1. يكون الطلب بإعلان يوجه إلى الحائز وإلى المالك السابق ويوقعه الطالب أو من يوكله في ذلك وكالة

خاصة، ويجب أن يودع الطالب خزانة المحكمة مبلغاً كافياً لتغطية مصروفات البيع بالمزاد، ولا يجوز أن يسترد ما استغرق منه في المصروفات إذا لم يرس المزاد بثمن أعلى من المبلغ الذي عرضه الحائز، ويكون الطلب باطلاً إذا لم تستوف هذه الشروط.

2. لا يجوز للطالب أن يتحى عن طلبه إلا بموافقة جميع الدائنين المسجلين وجميع الكفلاء.

مادة (1207)

1. إذا طلب بيع العقار وجب اتباع الإجراءات المقررة في البيوع الجبرية ويتم البيع بناء على طلب صاحب المصلحة في التعجيل أو الحائز، وعلى من يباشر الإجراءات أن يذكر في إعلانات البيع المبلغ الذي قوم به العقار.

2. يلتزم الراسي عليه المزاد أن يرد إلى الحائز الذي نزع ملكيته المصروفات التي أنفقها في تسجيل

سند ملكيته وفيما قام به من الإعلانات، وذلك إلى جانب التزاماته بالثمن الذي رسى به المزاد وبالمصروفات التي اقتضتها إجراءات التطهير.

مادة (1208)

إذا لم يطلب بيع العقار في الميعاد المحدد وبالأوضاع المقررة أو طلب البيع ولكن لم يعرض في المزاد ثمن أعلى مما عرضه الحائز استقرت ملكية العقار نهائياً للحائز خالصة من كل حق مسجل، إذا هو دفع المبلغ الذي قوم به العقار للدائنين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم منه، أو إذا هو أودع هذا المبلغ خزانة المحكمة.

مادة (1209)

1. تكون تخلية العقار المرهون بتقرير يقدمه الحائز إلى قلم محكمة البداية، ويجب عليه أن يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل التنبية بنزع الملكية، وأن

يعلن الدائن المباشر للإجراءات بهذه التخلية في
خلال خمسة أيام من وقت التقرير بها.

2. يجوز لمن له مصلحة في التعجيل أن يطلب إلى
قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس تتخذ في
مواجهته إجراءات نزع الملكية، ويعين الحائز حارساً
إذا طلب ذلك.

مادة (1210)

إذا لم يختَر الحائز أن يقضي الديون المسجلة أو يطهر
العقار من الرهن أو يتخلى عن هذا العقار، فلا يجوز
للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية
وفقاً لأحكام القانون إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو
تخلية عن العقار، ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين
بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه بوقت واحد.

مادة (1211)

1. يجوز للحائز الذي سجل سند ملكيته، ولم يكن طرفاً في الدعوى التي حكم فيها على المدين بالدين، أن يتمسك بأوجه الدفع التي كان للمدين أن يتمسك بها إذا كان الحكم بالدين لاحقاً لتسجيل سند الحائز.
2. يجوز للحائز في جميع الأحوال أن يتمسك بالدفع التي لا يزال للمدين بعد الحكم بالدين حق التمسك بها.

مادة (1212)

يجوز للحائز أن يدخل في المزاد بشرط ألا يعرض فيه ثمناً أقل من الباقي في نمته من ثمن العقار الجاري بيعه.

مادة (1213)

إذا نزع ملكية العقار المرهون ولو بعد اتخاذ إجراءات التطهير أو التخلية، ورسا المزاد على الحائز نفسه، عد مالكاً للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي، ويتطهر

العقار من كل حق مسجل إذا دفع الحائز الثمن الذي رسى به المزاد أو أودعه خزانة المحكمة.

مادة (1214)

إذا رسى المزاد في الأحوال المتقدمة على شخص غير الحائز، فإن هذا الشخص يتلقى حقه من الحائز بمقتضى حكم رسو المزاد.

مادة (1215)

إذا زاد الثمن الذي رسى به المزاد على ما هو مستحق للدائنين المسجلة حقوقهم، كانت الزيادة للحائز، وكان لدائني الحائز المرتهنين أن يستوفوا ديونهم منها.

مادة (1216)

يعود للحائز ما كان له قبل انتقال ملكية العقار إليه من حقوق إرتفاق وحقوق عينية أخرى.

مادة (1217)

يلتزم الحائز برد ثمار العقار من وقت إعداره بالدفع أو التخلية، فإذا تركت الإجراءات مدة ثلاث سنوات، فلا يرد الثمار إلا من وقت أن يوجه إليه إعدار جديد.

مادة (1218)

1. يرجع الحائز بدعوى الضمان على المالك السابق في الحدود التي يرجع بها الخلف على من تلقى منه الملكية معاوضة أو تبرعاً.
2. يرجع الحائز أيضاً على المدين بما دفعه زيادة على ما هو مستحق في ذمته بمقتضى سند ملكيته أياً كان السبب في دفع هذه الزيادة، ويحل محل الدائنين الذين وفاهم حقوقهم ويوجه خاص فيما لهم من تأمينات قدمها المدين دون التأمينات التي قدمها شخص آخر غير المدين.

مادة (1219)

الحائز مسئول شخصياً عما يصيب العقار المرهون من تلف بسبب راجع إليه.

الفرع الرابع

انقضاء الرهن الرسمي

مادة (1220)

ينقضي حق الرهن الرسمي بانقضاء الدين المضمون، ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين، دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها في الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته.

مادة (1221)

إذا تمت إجراءات التطهير انقضى حق الرهن الرسمي ولو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار.

مادة (1222)

ينقضي حق الرهن الرسمي إذا بيع العقار المرهون بيعاً
جبرياً بالمزاد العلني وفقاً للقانون ودفع ثمنه إلي الدائنين
المرتهنين طبقاً لمرتبة كل منهم، أو بإيداعه خزانة المحكمة.

مادة (1223)

ينقضي الرهن الرسمي إذا نزل الدائن المرتهن عنه بورقة
رسمية تنظم بدائرة التسجيل، وله أن ينزل عن حق الرهن
مع بقاء الدين، وفي هذه الحالة يبقى الدين قائماً ما لم
يتبين أن الدين قصد إبراء المدين منه.

الفصل الثاني
حق الاختصاص
الفرع الأول
إنشاء حق الاختصاص
مادة (1224)

1. يجوز لكل دائن بيده حكم نهائي واجب التنفيذ صادر في موضوع الدعوى يلزم المدين بشيء معين أن يحصل متى كان حسن النية، على حق اختصاص بعقار أو عقارات للمدين ضماناً لتنفيذ هذا الحكم.

2. لا يؤخذ حق الاختصاص بناء على سند ولو كان رسمياً أو بناء على أمر ولائي من المحكمة.

مادة (1225)

لا يجوز للدائن أن يحصل على حق اختصاص إذا كان المدين معسراً أو مفلساً، أو كان في فترة الريبة.

مادة (1226)

1. لا يجوز للدائن بعد موت المدين الحصول على حق اختصاص بعقار في التركة.
2. لا يجوز الحصول على حق اختصاص بناء على حكم صادر من محكمة أجنبية، أو على قرار صادر من محكمين إلا إذا أصبح الحكم أو القرار واجب التنفيذ في فلسطين بعد اتخاذ الإجراءات المقررة قانوناً.
3. لا يجوز الحصول على حق اختصاص بناء على حكم صادر بصحة التوقيع.

مادة (1227)

لا يجوز الحصول على حق اختصاص إلا على عقار أو عقارات معينة مملوكة للمدين وقت قيد هذا الحق وجائز بيعها بالمزاد العلني.

مادة (1228)

على الدائن الذي يريد أخذ حق اختصاص على عقارات مدينة أن يقدم طلباً بذلك إلى رئيس محكمة البداية التي تقع في دائرتها العقار أو العقارات التي يريد الاختصاص بها.

مادة (1229)

يجب أن يكون الطلب المشار إليه في المادة السابقة مصحوباً بصورة رسمية من الحكم أو بشهادة من قلم المحكمة مدون فيها منطوق الحكم وأن يشتمل على البيانات الآتية:

1. اسم الدائن ولقبه ومهنته وموطنه الأصلي والموطن المختار الذي يعينه في البلدة التي يقع فيها مقر المحكمة.
2. اسم المدين ولقبه ومهنته وموطنه.
3. تاريخ الحكم وبيان المحكمة التي أصدرته.

4. مقدار الدين، فإذا كان الدين المذكور في الحكم غير محدد المقدار، تولى رئيس المحكمة تقديره مؤقتاً وعين المبلغ الذي يؤخذ به حق الاختصاص.
5. تعيين العقار أو العقارات تعييناً دقيقاً وبيان موقعها وتقدير قيمتها.

مادة (1230)

على المحكمة عند إصدار القرار بالاختصاص أن تراعي مقدار الدين وقيمة العقارات المبينة بالطلب على وجه التقريب، وعند الاقتضاء تجعل الاختصاص مقصوراً على بعض هذه العقارات أو على واحد منها فقط أو على جزء من أحدها إذا رأت أن ذلك كاف لتأمين دفع الدين والمصروفات المستحقة للدائن.

مادة (1231)

على قلم المحكمة إعلان المدين بالقرار الصادر بالاختصاص خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدور هذا

القرار، على أن يؤشر بهذا القرار على صورة الحكم التنفيذية أو على الشهادة المرفقة بالطلب المقدم لأخذ الاختصاص، وأن يخطر قلم المحكمة الصادر منها الحكم للتأشير بذلك على كل صورة أو شهادة أخرى يسلمها للدائن.

مادة (1232)

1. يجوز للمدين أن يعترض على القرار الصادر بالاختصاص أمام رئيس محكمة البداية الذي أصدر القرار، ويكون القرار الصادر في الاعتراض قابلاً للاستئناف.

2. إذا قضي بتأييد القرار الصادر بالاختصاص تعين اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في المادة السابقة.

مادة (1233)

إذا رفض رئيس محكمة البداية طلب الحصول على حق الاختصاص المقدم من الدائن، جاز له أن يطعن في قرار الرفض أمام محكمة الاستئناف.

الفرع الثاني

آثار حق الاختصاص وإنقاصه وانقضائه

مادة (1234)

1. يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب إنقاص الاختصاص إلى الحد المناسب إذا كانت العقارات التي رتب عليها هذا الحق تزيد قيمتها على ما يكفي لضمان الدين.
2. يكون إنقاص الاختصاص إما بقصره على جزء من العقار أو العقارات التي رتب عليها، أو بنقله إلى عقار آخر تكون قيمته كافية لضمان الدين.

3. المصروفات اللازمة لإجراء الإنقاص ولو تمت بموافقة الدائن تكون على طالب الإنقاص.

مادة (1235)

القرار الصادر بالاختصاص لا يحتج به في مواجهة الغير إلا من تاريخ تسجيله بدائرة التسجيل، وكذلك القرارات الصادرة بإنقاص هذا الحق أو بإحلال عقار محل العقار الذي رتب عليه الحق.

مادة (1236)

يكون للدائن الذي حصل على حق الاختصاص الحقوق ذاتها التي للدائن الذي حصل على رهن رسمي، ويسري على الاختصاص ما يسري على الرهن الرسمي من أحكام، وبخاصة ما يتعلق بتسجيله وتجديده ومحوه وعدم تجزئة الحق وأثره، وانقضائه، كل ذلك مع عدم الإخلال بما ورد من أحكام خاصة في هذا الفصل.

الفصل الثالث

الرهن الحيازي

الفرع الأول

أركان الرهن الحيازي

مادة (1237)

الرهن الحيازي عقد بمقتضاه يلتزم شخص ضماناً لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئاً يرتب عليه للدائن حقاً عينياً يخوله حبس الشيء حتى استيفاء الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في اقتضاء حقه من ثمن الشيء في أي يد يكون.

مادة (1238)

لا يكون محلاً للرهن الحيازي إلا ما يمكن بيعه استقلالاً بالمزاد العلني من منقول أو عقار.

مادة (1239)

تسري على الرهن الحيازي أحكام المواد (1176، 1177، 1178، 1179، 1180) المتعلقة بالرهن الرسمي.

مادة (1240)

إذا سلم الشيء المرهون لأجنبي باتفاق المتعاقدين فلا يجوز لهذا الأجنبي أن يسلمه إلى أحدهما دون رضا الآخر ما دام الدين قائماً، فإذا سلمه كان له حق استرداده، وإذا تلف قبل الاسترداد ضمن قيمته.

مادة (1241)

تسري على رهن المال الشائع رهناً حيازياً أحكام الرهن الرسمي المنصوص عليها في المادة (1188) من هذا القانون.

مادة (1242)

يجوز أن يرهن الشيء رهناً حيازياً ضماناً لعدة ديون، إذا قبل من تسلم الشيء أن يحوزه لحساب أصحاب تلك الديون حتى ولو كان هو أحدهم.

الفرع الثاني أثار الرهن الحيازي

1- فيما بين المتعاقدين:

التزامات الراهن:

مادة (1243)

1. يلتزم الراهن بتسليم الشيء المرهون إلى الدائن أو إلى الشخص الذي عينه المتعاقدان لتسلمه.
2. يسري على الالتزام بتسليم الشيء المرهون أحكام الالتزام بتسليم الشيء المبيع.

مادة (1244)

إذا رجع الشيء المرهون إلى حيازة الراهن انقضى الرهن، إلا إذا أثبت الدائن المرتهن أن الرجوع كان بسبب لا يقصد به انقضاء الرهن، مع عدم الإخلال بحقوق الغير.

مادة (1245)

يضمن الراهن سلامة الرهن ونفاذه، وليس له أن يأتي عملاً ينقص من قيمة الشيء المرهون أو يحول دون استعمال الدائن لحقوقه المستمدة من العقد، وللدائن المرتهن في حالة الاستعجال أن يتخذ على نفقة الراهن كل الوسائل التي تلزم للمحافظة على الشيء المرهون.

مادة (1246)

1. يضمن الراهن هلاك الشيء المرهون أو تلفه إذا كان الهلاك أو التلف لسبب يرجع إليه، ويكون الدائن المرتهن مخيراً بين أن يقتضي تأميناً كافياً أو أن يستوفي حقه فوراً.
2. إذا كان الهلاك أو التلف قد نشأ عن سبب أجنبي ولم يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين كان المدين مخيراً بين أن يقدم تأميناً كافياً أو أن يوفي الدين فوراً قبل حلول أجله.

مادة (1247)

إذا وقعت أعمال من شأنها أن تعرض الشيء المرهون للهلاك أو التلف أو تجعله غير كاف للضمان كان للدائن المرتهن أن يطلب من القاضي وقف هذه الأعمال واتخاذ الوسائل التي تمنع من وقوع الضرر.

مادة (1248)

إذا هلك الشيء المرهون أو تلف لأي سبب كان، انتقل الرهن إلى الحق الذي يترتب على ذلك سواء كان تعويضاً أو تأميناً أو مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة.

مادة (1249)

إذا كان الراهن كفيلاً عينياً فلا يجوز اقتضاء الدين من غير الشيء المرهون، وليس له أن يطلب الرجوع على المدين قبل التنفيذ على هذا الشيء.

التزامات الدائن المرتهن:

مادة (1250)

إذا تسلم الدائن المرتهن الشيء المرهون فعليه أن يبذل في حفظه وصيانته من العناية ما يبذله الشخص المعتاد، وهو مسئول عن هلاك الشيء أو تلفه ما لم يثبت أن ذلك يرجع لسبب أجنبي لا يد له فيه.

مادة (1251)

1. ليس للدائن المرتهن أن ينتفع بالشيء المرهون دون مقابل، وعليه أن يستثمره ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

2. وما حصل عليه الدائن المرتهن من صافي الربح يخصم من قيمة النفقات ثم من المصروفات ثم من المبلغ المضمون بالرهن ولو لم يكن قد حل أجله.

مادة (1252)

إذا لم يعين الطرفان أجلاً لحلول الدين المضمون فلا يجوز للدائن أن يطالب باستيفاء حقه إلا عن طريق استنزاله من قيمة الثمار، دون إخلال بحق المدين في الوفاء بالدين في أي وقت أراد.

مادة (1253)

1. يتولى الدائن المرتهن إدارة الشيء المرهون، وعليه أن يبذل في ذلك من العناية ما يبذله الشخص المعتاد، وليس له أن يغير من طريقة استغلال الشيء المرهون إلا برضا الراهن، ويجب عليه أن يبادر بإخطار الراهن عن كل أمر يقتضي تدخله.
2. إذا أساء الدائن استعمال هذا الحق أو أدار الشيء إدارة سيئة أو ارتكب في ذلك إهمالاً جسيماً، كان للراهن الحق في أن يطلب وضع الشيء تحت الحراسة أو أن يسترده مقابل دفع ما عليه.

مادة (1254)

يلتزم الدائن المرتهن برد الشيء المرهون إلى الراهن بعد أن يستوفي كامل حقه، وما يتصل بهذا الحق من ملحقات ومصروفات وتعويضات.

مادة (1255)

إذا كان الراهن شخصاً آخر غير المدين، فلا يجوز التنفيذ على مال له بخلاف الشيء المرهون، ولا يكون له حق الدفع بتجريد المدين ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة (1256)

1. يقع باطلا كل اتفاق يجعل للدائن المرتهن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله أن يملك الشيء المرهون في نظير ثمن معلوم أياً كان، أو في أن يبقيه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون، ولو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد الرهن.

2. يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه الاتفاق على أن ينزل المدين للدائن المرتهن عن الشيء المرهون وفاء لدينه.

2- بالنسبة إلى الغير:

مادة (1257)

1. يجب لنفاذ الرهن في حق الغير أن يكون الشيء المرهون في يد الدائن أو الأجنبي الذي ارتضاه المتعاقدان.
2. يجوز أن يكون الشيء المرهون ضامناً لعدة ديون.

مادة (1258)

1. يخول الرهن الدائن المرتهن الحق في حبس الشيء المرهون عن الناس كافة، دون إخلال بما للغير من حقوق تم حفظها وفقاً للقانون.

2. إذا خرج الشيء من يد الدائن دون إرادته أو دون علمه كان له الحق في استرداده من الغير وفقاً لأحكام الحيازة.

مادة (1259)

لا يقتصر الرهن الحيازي على ضمان أصل الحق وإنما يضمن أيضاً وفي المرتبة ذاتها ما يأتي:

1. المصروفات الضرورية التي أنفقت للمحافظة على الشيء، دون إخلال بامتياز مصروفات الحفظ.
2. التعويضات عن الأضرار الناشئة عن عيوب الشيء.
3. مصروفات العقد الذي أنشأ الدين ومصروفات عقد الرهن الحيازي وتسجيله عند الاقتضاء.
4. المصروفات التي اقتضاها تنفيذ الرهن الحيازي.

الفرع الثالث بعض أنواع الرهن الحيازي

1- رهن العقار:

مادة (1260)

لا يعد رهن العقار حيازياً نافذا بالنسبة للغير إلا بتسجيله، وذلك إلى جانب انتقال الحيازة إلى الدائن المرتهن، وتسري على هذا التسجيل الأحكام الخاصة بتسجيل الرهن الرسمي.

مادة (1261)

يجوز للدائن المرتهن رهناً حيازياً لعقار أن يؤجره إلى الراهن دون أن يمنع ذلك من نفاذ الرهن في حق الغير، فإذا اتفق على الإيجار في عقد الرهن وجب ذكر ذلك في التسجيل، أما إذا اتفق عليه بعد الرهن وجب أن يؤشر به في هامش السجل، إلا أن هذا التأشير لا يكون ضرورياً إذا جدد الإيجار تجديداً ضمناً.

مادة (1262)

1. على الدائن المرتهن لعقار رهناً حيازياً أن يتعهد بالصيانة، وأن يقوم بالنفقات اللازمة لحفظه، وأن يدفع ما يستحق سنوياً من ضرائب وتكاليف، على أن يحسم ذلك كله من الثمار التي يحصلها، وأن يستوفيه من ثمن العقار في المرتبة التي يخولها له القانون.
 2. يجوز للدائن أن يتحلل من هذه الالتزامات إذا هو تخلى عن حق الرهن.
- 2- رهن المنقول:

مادة (1263)

يشترط لنفاذ رهن المنقول في حق الغير إلى جانب انتقال الحيازة أن يدون العقد في ورقة ثابتة التاريخ يبين فيها المبلغ المضمون بالرهن والعين المرهونة بيانا كافيا، وهذا التاريخ الثابت يحدد مرتبة الدائن المرتهن.

مادة (1264)

1. الأحكام المتعلقة بالآثار التي تترتب على حياة المنقولات المادية والسندات التي لحاملها تسري على رهن المنقول.
2. يكون للمرتهن إذا كان حسن النية أن يتمسك بحقه في الرهن، ولو كان الراهن لا يملك التصرف في الشيء المرهون، كما يجوز لكل حائز حسن النية أن يتمسك بالحق الذي كسبه على الشيء المرهون ولو كان ذلك لاحقاً لتاريخ الرهن.

مادة (1265)

1. إذا كان الشيء المرهون مهدداً بالهلاك أو التلف أو نقص القيمة بحيث يخشى أن يصبح غير كاف لضمان حق الدائن، ولم يطلب الراهن رده إليه مقابل شيء آخر يقدم بدله، جاز للدائن أو للراهن

أن يطلب من القاضي الإذن في بيعه بالمزاد العلني أو بسعر السوق.

2. يفصل القاضي في أمر إيداع الثمن عند الإذن في البيع، وينتقل حق الدائن في هذه الحالة من الشيء إلى ثمنه.

مادة (1266)

يجوز للراهن إذا عرضت فرصة لبيع الشيء المرهون وكان البيع صفقة رابحة، أن يطلب من القاضي الإذن ببيعه، ولو كان ذلك قبل حلول أجل الدين، ويحدد القاضي في الإذن شرائط البيع ويفصل في أمر إيداع الثمن.

مادة (1267)

1. يجوز للدائن المرتهن إذا لم يستوف حقه أن يطلب من القاضي الإذن له في بيع الشيء المرهون بالمزاد العلني أو بسعر السوق.

2. ويجوز له أيضا أن يطلب من القاضي أن يأمر بتملكه الشيء وفاء للدين على أن يحسب عليه بقيمته بحسب تقدير الخبراء.

مادة (1268)

تسري الأحكام السابقة بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع أحكام القوانين التجارية والقوانين الخاصة.

3- رهن الدين:

مادة (1269)

لا يكون رهن الدين نافذا في حق المدين إلا بإعلان هذا الرهن إليه أو بقبوله له، ولا يكون نافذا في حق الغير إلا بحيازة المرتهن لسند الدين المرهون، وتحسب للرهن مرتبته من التاريخ الثابت للإعلان أو القبول.

مادة (1270)

السندات الاسمية والسندات الإذنية يتم رهنها بالطريقة الخاصة التي رسمها القانون لحوالة هذه السندات على أن

يذكر أن الحوالة قد تمت على سبيل الرهن، ويتم الرهن دون حاجة إلى إخطار.

مادة (1271)

لا يجوز رهن الدين الذي لا يقبل الحوالة أو الحجز.

مادة (1272)

للدائن المرتهن أن يحصل على الاستحقاقات الدورية التي لهذا الدين على أن يحسم ما يحصل عليه من المصروفات، ثم من أصل الدين المضمون بالرهن ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة (1273)

يلتزم الدائن المرتهن بالمحافظة على الدين المرهون فإذا كان له أن يقتضي شيئاً من هذا الدين دون تدخل من الراهن، كان عليه أن يقتضيه في الزمان والمكان المعينين للاستيفاء، وأن يبادر بإخطار الراهن بذلك.

مادة (1274)

يجوز للمدين في الدين المرهون أن يتمسك قبل الدائن المرتهن بأوجه الدفع المتعلقة بصحة الحق المضمون بالرهن، وكذلك بأوجه الدفع التي تكون له قبل دائئه الأصلي، كل ذلك بالقدر الذي يجوز فيه للمدين في حالة الحوالة أن يتمسك بهذه الدفع قبل المحال إليه.

مادة (1275)

1. إذا حل الدين المرهون قبل حلول الدين المضمون بالرهن، فلا يجوز للمدين أن يوفي الدين إلا للمرتهن والراهن معاً، ولكل من هذين أن يطلب إلى المدين إيداع ما يؤديه، وينتقل حق الرهن إلى ما تم إيداعه.
2. على المرتهن والراهن أن يتعاونوا على استغلال ما أداه المدين، وأن يكون ذلك على أنفع الوجوه للراهن، دون أن يكون فيه ضرر للدائن المرتهن، مع إنشاء رهن جديد لمصلحة هذا الدائن على ما أداه المدين.

مادة (1276)

إذا أصبح كل من الدين المرهون والدين المضمون بالرهن مستحق الأداء، جاز للدائن المرتهن إذا لم يستوف حقه، أن يقبض من الدين المرهون ما يكون مستحقاً له، ويرد الباقي إلى الراهن، هذا إذا كان المستحق له والدين المرهون من جنس واحد، وإلا جاز له أن يطلب بيع الدين المرهون أو تملكه بقيمته لاستيفاء حقه.

مادة (1277)

تسري أحكام رهن المنقول حيازياً على رهن الدين بما لا يتعارض مع الأحكام السابقة.

الفرع الرابع

انقضاء الرهن الحيازي

مادة (1278)

1. ينقضي حق الرهن الحيازي بانقضاء الدين المضمون ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين دون

إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها
قانوناً في الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته.

2. وينقضي أيضا بأحد الأسباب الآتية:

أ. إذا نزل الدائن المرتهن عن هذا الحق، وكان ذا
أهلية في إبراء ذمة المدين من الدين، ويجوز أن
يستفاد النزول ضمنا من تخلي الدائن باختياره عن
الشيء المرهون أو من موافقته على التصرف فيه
دون تحفظ، على أنه إذا كان الرهن مثقلا بحق
تقرر لمصلحة الغير، فان نزول الدائن لا ينفذ في
حق هذا الغير إلا إذا أقره.

ب. إذا اجتمع حق الرهن الحيازي مع حق الملكية في
يد شخص واحد.

ج. إذا هلك الشيء أو انقضى الحق المرهون.

الفصل الرابع

حقوق الامتياز

الفرع الأول

الأحكام العامة

مادة (1279)

1. الامتياز أولوية يقررها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته.

2. لا يكون للحق امتياز إلا بمقتضى نص في القانون.

مادة (1280)

1. مرتبة الامتياز يحددها القانون، فإذا لم ينص

صراحة في حق الامتياز على مرتبة امتياز، كان

هذا الحق متأخراً في المرتبة عن كل امتياز ورد في

هذا الفصل.

2. إذا كانت الحقوق الممتازة في مرتبة واحدة، فإنها تستوفى بنسبة قيمة كل منها ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك.

مادة (1281)

ترد حقوق الامتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول وعقار، أما حقوق الامتياز الخاصة فتكون مقصورة على منقول أو عقار معين.

مادة (1282)

1. لا يحتج بحق الامتياز على من حاز المنقول بحسن نية.

2. يعتبر حائزا في حكم هذه المادة مؤجر العقار بالنسبة للمنقولات الموجودة في العين المؤجرة، وصاحب النزل بالنسبة لأمتعة النزلاء.

3. إذا خشي الدائن، تبديد أو هلاك أو تلف المنقول المثقل بحق امتياز لمصلحته جاز له أن يطلب وضعه تحت الحراسة.

مادة (1283)

1. تسري على حقوق الامتياز الواقعة على عقار، أحكام الرهن الرسمي بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق، وبصفة خاصة أحكام التطهير والتسجيل وما يترتب عليه من آثار وما يتصل به من تجديد ومحو.

2. ومع ذلك فإن حقوق الامتياز العامة، ولو كان محلها عقاراً لا يجب فيها التسجيل بدائرة التسجيل، ولا يثبت فيها حق التتبع، ولا حاجة - أيضاً - لتسجيل حقوق الامتياز العقارية الضامنة لمبالغ مستحقة للخزانة العامة، وهذه الحقوق الممتازة جميعاً تكون أسبق في المرتبة على أي حق امتياز عقاري

آخر أو حق رهن رسمي مهما كان تاريخ تسجيله،
أما فيما بينها فالامتياز الضامن للمبالغ المستحقة
للخزانة يتقدم على حقوق الامتياز العامة.

مادة (1284)

يسري على الامتياز ما يسري على الرهن الرسمي من
أحكام متعلقة بهلاك الشيء أو تلفه.

مادة (1285)

ينقضي حق الامتياز بذات الطرق التي ينقضي بها حق
الرهن الرسمي وحق رهن الحياة، ووفقا لأحكام انقضاء
هذين الحقين، وذلك بالقدر الذي لا تتعارض فيه تلك
الأحكام مع طبيعة الامتياز، ما لم يوجد نص خاص
يقضي بخلاف ذلك.

الفرع الثاني

أنواع الحقوق الممتازة

مادة (1286)

تكون الحقوق المبينة في المواد الآتية ممتازة إلى جانب حقوق الامتياز المقررة بنصوص خاصة.

1- حقوق الامتياز الواقعة على منقول:

مادة (1287)

1. المصروفات القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها، لها امتياز على ثمن هذه الأموال.

2. تستوفى هذه المصروفات قبل أي حق آخر ولو كان ممتازاً أو مضموناً برهن رسمي، بما في ذلك حقوق الدائنين الذين أنفقت المصروفات في مصلحتهم، وتتقدم المصروفات التي أنفقت في بيع الأموال على تلك التي أنفقت في إجراءات التوزيع.

مادة (1288)

1. المبالغ المستحقة للخزانة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أي نوع كان، يكون لها امتياز بالشروط المقررة في القوانين الصادرة في هذا الشأن.

2. تستوفى هذه المبالغ من ثمن الأموال المثقلة بهذا الامتياز في أية يد كانت قبل أي حق آخر، ولو كان ممتازاً أو مضموناً برهن تأميني عدا المصروفات القضائية.

مادة (1289)

1. المبالغ التي أنفقت في حفظ المنقول، وفيما يلزم له من ترميم، يكون لها امتياز عليه كله.

2. وتستوفى هذه المبالغ من ثمن هذا المنقول المثقل بحق الامتياز بعد المصروفات القضائية والمبالغ المستحقة

للخزانة العامة مباشرة، أما فيما بينها فيقدم بعضها على بعض بحسب الترتيب العكسي لتواريخ صرفها.

مادة (1290)

1. يكون للحقوق الآتية امتياز على جميع أموال المدين من منقول وعقار:

أ. المبالغ المستحقة للخدم والكتابة والعمال وكل

أجير آخر وذلك بالنسبة للأجور والرواتب من

أي نوع كان عن الأشهر الستة الأخيرة.

ب. المبالغ المستحقة عما تم توريده إلى المدين أو

لمن يعوله من مآكل وملبس ودواء في الستة

أشهر الأخيرة.

ج. النفقة المستحقة في ذمة المدين لمن تجب

نفقتهم عليه عن الأشهر الستة الأخيرة.

2. تستوفى هذه المبالغ مباشرة بعد المصروفات القضائية والمبالغ المستحقة للخزانة العامة ونفقات الحفظ والترميم، أما فيما بينها فتستوفى بنسبة كل منها.

مادة (1291)

1. ثمن البذور والسماذ وغيرها من مواد التخصيب والمواد المقاومة للحشرات والآفات، والمبالغ المنصرفة في أعمال الزراعة والحصاد، يكون لها امتياز على المحصول الذي صرفت في إنتاجه، وتكون لها جميعاً مرتبة واحدة.

2. تستوفى هذه المبالغ من ثمن المحصول مباشرة بعد الحقوق المتقدمة الذكر.

3. يكون للمبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة ونفقات إصلاحها حق امتياز في نفس المرتبة على هذه الآلات.

مادة (1292)

1. أجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار، يكون لها جميعاً امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومحصول زراعي.
2. يثبت هذا الامتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوج المستأجر أو كانت مملوكة للغير ولم يثبت أن المؤجر كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها، وذلك دون إخلال بالأحكام المتعلقة بالمنقولات المسروقة أو الضائعة.
3. يقع الامتياز أيضاً على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر من الباطن إذا كان المؤجر قد اشترط صراحة عدم الإيجار من الباطن، فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الامتياز إلا للمبالغ التي تكون

مستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من
الباطن في الوقت الذي يخرجه فيه المؤجر .

4. تستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال المثقلة
بالامتياز بعد الحقوق المتقدمة الذكر، إلا ما كان
من هذه الحقوق غير نافذ في حق المؤجر بحسابه
حائزاً حسن النية.

مادة (1293)

1. إذا نقلت الأموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة
بغير رغبة المؤجر أو بغير علمه ولم يبق في العين
أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة، بقي الامتياز
قائماً على الأموال التي نقلت دون أن يضر ذلك
بالحق الذي كسبه الغير حسن النية على هذه
الأموال، ويبقى الامتياز قائماً على الأموال التي
نقلت ولو أضر بحق الغير لمدة ثلاث سنوات من

يوم نقلها إذا أوقع المؤجر عليها حجرا خلال ثلاثين يوما من تاريخ علمه بنقلها.

2. إذا بيعت هذه الأموال إلى مشتر حسن النية في سوق عام أو في مزاد علني أو ممن يتجر في مثلها وجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى هذا المشتري.

مادة (1294)

1. المبالغ المستحقة لصاحب النزل في ذمة النزيل عن أجره الإقامة والمؤونة وما صرف لحسابه، يكون لها امتياز على الأمتعة التي أحضرها النزيل في النزل أو ملحقاته.

2. يقع الامتياز على الأمتعة ولو كانت غير مملوكة للنزيل إذا لم يثبت أن صاحب الفندق كان يعلم وقت إدخالها عنده بحق الغير عليها بشرط ألا تكون هذه الأمتعة مسروقة أو ضائعة.

ولصاحب النزل أن يعارض في نقل الأمتعة ما دام لم يستوف حقه كاملاً، فإذا نقلت الأمتعة على الرغم من معارضته أو دون علمه، فإن حق الامتياز يبقى قائماً عليها دون إخلال بالحقوق التي كسبها الغير بحسن نية.

مادة (1295)

يكون لامتياز صاحب النزل مرتبة المؤجر، فإذا تزاحم الحقان قدم الأسبق في التاريخ ما لم يكن غير نافذ في حق الآخر.

مادة (1296)

1. ما يستحق لبائع المنقول من الثمن وملحقاته، يكون له امتياز على الشيء المبيع، ويبقى الامتياز قائماً ما دام المبيع محتفظاً بذاتيته، وذلك دون إخلال بالحقوق التي كسبها الغير بحسن نية، مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمواد التجارية.

2. يكون هذا الامتياز تالياً في المرتبة لما تقدم ذكره من حقوق الامتياز الواقعة على منقول، إلا أنه يسري في حق المؤجر وصاحب النزل إذا أثبت البائع أنهما كانا يعلمان به وقت وضع المبيع في العين المؤجرة أو النزل.

مادة (1297)

1. للشركاء الذين اقتسموا منقولاً، حق امتياز عليه تأميناً لحق كل منهم في الرجوع على الآخرين بسبب القسمة وفي استيفاء ما تقرره لهم فيها من معدل.
 2. تكون لامتياز المتقاسم نفس المرتبة التي لامتياز البائع، فإذا تراحم الحقان قدم الأسبق في التاريخ.
- 2- حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار:**

مادة (1298)

1. ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته، يكون له امتياز على العقار المبيع.

2. يجب أن يسجل هذا الامتياز، وتكون مرتبته من تاريخ تسجيله.

مادة (1299)

1. المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين الذين عهد إليهم في تشييد أبنية أو منشآت أخرى أو في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها، يكون لها امتياز على هذه المنشآت، ولكن بقدر ما يكون زائداً بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بيعه.
2. مع مراعاة ما تقضي به المادة (1227) يجب أن يسجل هذا الامتياز، وتكون مرتبته من تاريخ تسجيله.

مادة (1300)

للشركاء الذين اقتسموا عقاراً، حق امتياز عليه تأميناً لما تخوله القسمة من حق في رجوع كل منهم على الآخرين بسبب القسمة وفي استيفاء ما تقرره لهم فيها على

الآخرين من معدل، ويجب أن يسجل هذا الامتياز،
وتكون مرتبته من تاريخ تسجيله.

مادة (1301)

تسري أحكام مجلة الأحكام العدلية فيما لم يرد بشأنه
نص في أحكام هذا القانون.

مادة (1302)

على الجهات المختصة كافة- كل فيما يخصه- تنفيذ
أحكام هذا القانون، ويعمل به بعد ثلاثين يوماً من تاريخ
نشره في الجريدة الرسمية.

صدر بتاريخ: 2012/7/26م

الموافق: 7/ رمضان/1433هـ

رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية