

القانون المدني

الكتاب الثالث

الفهرس

المادة	الموضوع
	الباب الأول حق الملكية
	الفصل الأول: حق الملكية بوجه عام
1020 - 1018	الفرع الأول: مدى الحق ووسائل حمايته
1029 - 2021	الفرع الثاني: قيود الملكية
1037 - 2030	الفرع الثالث: الملكية الشائعة
1053 - 1038	الفرع الرابع: انقضاء الشيوع بالقسمة
1059 - 1054	1 - قسمة المهايأة
1060	2 - الشيوع الإجباري
1065 - 1061	الفرع الخامس: ملكية الأسرة
1074 - 1066	الفرع السادس: ملكية الطوابق والشقق
1075	اتحاد ملاك الطبقات والشقق
	الفصل الثاني: أسباب كسب الملكية
	الفرع الأول: إحراز المباحات
1079 - 1076	1 - المنقول
1084 - 1080	2 - العقار

	الفرع الثاني: كسب الملكية بالخلفية
1085	1 - الضمان
1086	2 - الميراث
	3 - التركة
	أحكام التركة
1101 - 1087	1 - تعيين وصي التركة
1108 - 1102	2 - تسوية ديون التركة
1122 - 1109	3 - تسليم أموال التركة وقسمتها
1124 - 1123	4 - أحكام التركات التي لم تصف
1130 - 1125	4 - الوصية
	الفرع الثالث: انتقال الملكية بين الأحياء
	أولاً: الاتصال
	1 - الاتصال بال عقار
1136 - 1131	أ . الاتصال بفعل الطبيعة
1144 - 1137	ب . الاتصال بفعل الإنسان
1145	2 - الاتصال بالمنقول
1149 - 1146	ثانياً: العقد
1161 - 1150	ثالثاً: الشفعة

1164 - 1162	أ . إجراءات الشفعة
1167 - 1165	ب . آثار الشفعة
1170 - 1168	رابعاً: الأولوية
1180 - 1171	خامساً: الحيابة
1188 - 1181	1 - مرور الزمان المكسب
1190 - 1189	2 - حيابة المقول
1192 - 1191	3 - تملك الثمار بالحيابة
1194 - 1193	4 - استرداد النفقات
1197 - 1195	5 - المسؤولية عن الهلاك
	الباب الثاني الحقوق المتفرعة عن حق الملكية
1204 - 1198	الفصل الأول: حق التصرف
	الفصل الثاني
1206 - 1205	الفرع الأول: حق الانتفاع
1214 - 1207	آثار حق الانتفاع
1215 - 1215	انتهاء حق الانتفاع
1224 - 1220	الفرع الثاني: حق الاستعمال، وحق السكن
1232 - 1225	الفرع الثالث: حق المساطحة (حق القرار)
1248 - 1233	الفصل الثالث: الوقف
	الحقوق المترتبة على العقارات الموقوفة

1263 - 1249	1 - الحكر
	2 - صور من الحكر
1264	1 - عقد الإجاريتين
1260 - 1265	2 - خلو الانتفاع
	الفصل الرابع: الحقوق المجردة
1275 - 1271	الفرع الأول: إنشاء الحقوق المجردة
	الفرع الثاني: بعض الحقوق المجردة
1280 - 1276	1 - الحائط المشترك
1288 - 1281	2- حق الطريق
1291 - 1289	3- حق المرور
1297 - 1292	4 - حق الشرب
1301 - 1298	5 - حق المجرى
1308 - 1302	6 - حق المسيل
1314 - 1309	الفرع الثالث: آثار الحقوق المجردة
1321 - 1315	الفرع الرابع: انقضاء الحقوق المجردة

الكتاب الثالث

الباب الأول

حق الملكية

الفصل الأول: حق الملكية بوجه عام.

الفصل الثاني: أسباب كسب الملكية.

الفصل الثالث: الحقوق المترتبة على العقارات الموقوفة

الفصل الرابع: الحقوق المجردة

الباب الأول

حق الملكية

الفصل الأول

حق الملكية بوجه عام

الفرع الأول

مدى الحق ووسائل حمايته

المادة (1018):

- 1 - حق الملكية هو سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه تصرفاً مطلقاً عينياً ومنفعةً واستغلالاً.
- 2 - ومالك الشيء وحده أن ينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها ونتاجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة شرعاً.

المادة (1019):

- 1 - مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يهلك أو يتلف أو يتغير.
- 2 - وكل من ملك أرضاً ملك ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علواً وعمقاً إلا إذا نص القانون أو قضى الاتفاق بغير ذلك.

المادة (1020):

- 1 - لا ينزع ملك أحد بلا سبب شرعي.

2 - ولا يستملك ملك أحد إلا للمنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل حسبما يعين في القانون.

الفرع الثاني

قيود الملكية

المادة (1021):

للمالك أن يتصرف في ملكه كيف شاء ما لم يكن تصرفه مضرراً بالغير ضرراً فاحشاً أو مخالفاً للقوانين المتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة.

المادة (1022):

العقار الأميري لا يصح للمتصرف فيه وقفه ولا الوصاية به ما لم تكن الحكومة قد ملكته إياه تملكاً صحيحاً بعد توفر المسوغات الشرعية.

المادة (1023):

إذا تعلق حق الغير بالملك فليس للمالك أن يتصرف فيه تصرفاً ضاراً إلا بإذن صاحب الحق.

المادة (1024):

الضرر الفاحش هو ما يكون سبباً لوهن البناء أو هدمه أو يمنع الحوائج الأصلية أي المنافع المقصودة من البناء.

المادة (1025):

حجب الضوء عن الجار يعد ضرراً فاحشاً فلا يسوغ لأحد أن يحدث بناء يسد به نوافذ بيت جاره سداً يمنع الضوء عنه وإلا جاز للجار أن يطلب رفع البناء دفعاً للضرر.

المادة (1026):

إذا كان لأحد ملك يتصرف فيه تصرفاً مشروعاً فأحدث غيره بجوار بناء تضرر من الوضع القديم فليس للمحدث أن يدعي التضرر من ذلك وعليه أن يدفع الضرر عن نفسه.

المادة (1027):

1 - على المالك ألا يغلو في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار.

2 - وليس 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 ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منهما بالنسبة إلى الآخر والغرض الذي خصصت له ولا يجوز الترخيص الصادر من الجهات المختصة دون استعمال هذا الحق.

المادة (1028):

ليس للمالك أن يشترط في تصرفه عقداً كان أو وصية شروطاً تقيد حقوق المتصرف إليه إلا إذا كانت هذه الشروط مشروعة وقصد بها حماية مصلحة مشروعة للمتصرف أو المتصرف إليه أو الغير لمدة محددة.

المادة (1029):

يقع باطلاً كل شرط يمنع المتصرف إليه من التصرف ما لم تتوفر فيه أحكام المادة السابقة.

الفرع الثالث

الملكية الشائعة

المادة (1030):

مع مراعاة أحكام الحصص الإرثية لكل وارث، إذا تملك اثنان أو أكثر شيئاً بسبب من أسباب التملك دون أن تفرز حصة كل منهم فيه فهم شركاء على الشيوع وتحسب حصص كل منهم متساوية إذا لم يقدّم الدليل على غير ذلك.

المادة (1031):

1 - لكل واحد من الشركاء في الملك أن يتصرف في حصته كيف شاء دون إذن من باقي شركائه بشرط ألا يلحق ضرراً بحقوق سائر الشركاء.

2 - وإذا 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 وإذا كان المتصرف إليه مجهول أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة حين العقد، فله الحق في إبطال التصرف أيضاً.

المادة (1032):

للشريك على الشيوع بيع حصته بلا إذن الشريك الآخر إلا في صورة الخلط والاختلاط فإنه لا يجوز البيع بغير إذن شريكه وليس له أن يتصرف في حصته تصرفاً مضرّاً بدون إذن شريكه.

المادة (1033):

1 - تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفق على غير ذلك.

2 - فإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلاً عنهم.

المادة (1034):

1 - يكون رأي أغلبية الشركاء في إدارة المال ملزماً للجميع وتعتبر الأغلبية بقيمة الأنصبة.

2 - فإن لم يتفق الشركاء جاز لهم أن يختاروا مديراً وأن يضعوا لإدارة المال والانتفاع به نظاماً يسري على الشركاء جميعاً وعلى خلفائهم سواء أكان الخلف عاماً أم خاصاً أو أن يطلب أحدهم من المحكمة أن تتخذ ما يلزم لحفظ المال وأن تعين مديراً للمال الشائع.

المادة (1035):

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. مما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة على أن يبلغوا قراراتهم إلى باقي الشركاء باعذار رسمي ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من تاريخ التبليغ.

2 - وللمحكمة عند الرجوع إليها إذا وافقت على قرار تلك الأغلبية أن تقرر مع هذا ما تراه مناسباً من التدابير ولها بوجه خاص أن تقرر إعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن الوفاء بما قد يستحق من التعويضات.

المادة (1036):

لكل شريك في الشبوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يحفظ المال المشترك ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء.

المادة (1037):

نفقات إدارة المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة عن الشبوع أو المقررة على المال يتحملها جميع الشركاء كل بقدر حصته.

الفرع الرابع

انقضاء الشبوع بالقسمة

المادة (1038):

القسمة إفران وتعيين الحصص الشائعة وقد تتم بالتراضي أو بحكم القاضي.

المادة (1039):

يجب أن يكون المقسوم عيناً قابلة للقسمة مملوكة للشركاء عند إجرائها.

المادة (1040):

مع مراعاة أحكام القوانين الأخرى، يجوز لمن يريد الخروج من الشبوع ولم يتفق مع باقي شركائه على ذلك أن يطلب القسمة القضائية.

المادة (1041):

- 1 - إذا كان أحد الشركاء غائباً أو فاقداً الأهلية أو ناقصها فلا تصح القسمة الرضائية حينئذٍ.
- 2 - في القسمة القضائية يمثل الغائب أو فاقد الأهلية أو ناقصها الولي أو الوصي.

المادة (1042):

- 1 - يشترط لصحة القسمة قضاءً أن تتم بطلب من أحد أصحاب الحصص المشتركة.
- 2 - وتتم قسمة القضاء ولو امتنع أحد الشركاء أو تغيب.

المادة (1043):

يجب أن يكون المال قابلاً للقسمة بحيث لا تفوت المنفعة المقصودة منه بالقسمة.

المادة (1044):

إذا تعذرت القسمة عيناً أو كان من شأنها إحداث ضرر أو نقص كبير في قيمة العين المراد قسمتها جاز لأي من الشريكين بيع حصته للآخر أو أن يطلب من المحكمة بيعها بالطرق المبينة في القانون.

المادة (1045):

- 1 - لدائي كل شريك الاعتراض على القسمة - رضائية كانت أو قضائية وذلك بإنذار يبلغ إلى جميع الشركاء إذا كانت رضائية أو بالتدخل أمام المحكمة إذا كانت قضائية.
- 2 - ولا تنفذ القسمة في حق الدائنين إذا لم يدخلهم الشركاء في جميع الإجراءات.
- 3 - فإذا تمت القسمة فليس للدائن الذي لم يتدخل أن يطعن عليها إلا في حالة الغش.

المادة (1046):

إذا ظهر دين على الميِّت بعد تقسيم الترك تفسخ القسمة إلا إذا أدى الورثة الدين أو أبرأهم الدائنون منه أو ترك الميِّت مالاً آخر غير المقسوم وسدد منه الدين.

المادة (1047):

يعتبر المتقاسم مالكاً على وجه الاستقلال لنصيبه الذي آل إليه بعد القسمة.

المادة (1048):

لا يسوغ الرجوع عن القسمة بعد تمامها إلا أنه يجوز لجميع الشركاء فسخ القسمة وإقالتها برضائهم وإعادة المقسوم مشتركاً

بينهم كما كان.

المادة (1049):

يجرى في القسمة خيار الغبن وخيار الاستحقاق وخيار إجازة قسمة الفضولي كما يجري في تقسيم الأجناس المختلفة أيضاً وفي القيميات المتحدة الجنس، خيار الشرط، وخيار الرؤية وخيار العيب. أما المثليات فيجري فيها خيار العيب دون خيار الرؤية والشرط.

المادة (1050):

- 1 - يجوز لمن لحقه غبن فاحش في قسمة الرضا أن يطلب من المحكمة فسخ القسمة وإعادة عاقلته.
- 2 - وتكون العبرة في تقدير الغبن بقيمة المقسوم وقت القسمة.

المادة (1051):

لا تسمع دعوى الفسخ وإعادة القسمة إذا لم ترفع خلال سنة من تاريخ القسمة.

المادة (1052):

تبطل القسمة إذا استحق المقسوم كله أو جزء شائع منه ويتعين حينئذ إعادة القسمة فيما بقي منه.

المادة (1053):

قسمة الفضولي موقوفة على إجازة الشركاء في المال المقسوم قولاً أو فعلاً.

1 - قسمة المهياة

المادة (1054):

المهياة قسمة المنافع وقد تكون زمانية أو مكانية ففي الأولى يتناوب الشركاء الانتفاع بجميع المال المشترك مدة تتناسب مع حصة كل منهم وفي الثانية ينتفع كل منهم بجزء معين من العين المشتركة.

المادة (1055):

- 1 - يجب تعيين المدة في المهياة زماناً ولا يلزم في المهياة مكاناً.
- 2 - يتفق الشركاء على مدة المهياة، وإذا لم يتفقوا فللمحكمة أن تعين المدة التي تراها مناسبة حسب طبيعة النزاع والمال المشترك. وتجري القرعة لتعيين البدء في المهياة زماناً وتعيين المحل في المهياة مكاناً.

المادة (1056):

تخضع أحكام قسمة المهايأة من حيث جواز الاحتجاج بها على الغير ومن حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم والتزاماتهم وطرق الإثبات لأحكام عقد الإيجار إذا لم تتعارض مع طبيعة هذه القسمة.

المادة (1057):

- 1 - للشركاء أن يتفقوا أثناء إجراءات القسمة النهائية على أن يقسم المال الشائع مهايأة بينهم حتى تتم القسمة النهائية.
- 2 - فإذا تعذر اتفاق الشركاء على قسمة المهايأة جاز للمحكمة بناءً على طلب أحد الشركاء أن تأمر بها ولها الاستعانة بأهل الخبرة إذا اقتضى الأمر ذلك.

المادة (1058):

- 1 - إذا طلب القسمة أحد أصحاب المال المشترك القابل للقسمة والآخر المهايأة تقبل دعوى القسمة.
- 2 - وإذا طلب أحدهما المهايأة دون أن يطلب إليهما القسمة وامتنع الآخر يجبر على المهايأة.
- 3 - وإذا طلب أحد الشريكين المهايأة في العين المشتركة التي لا تقبل القسمة وامتنع الآخر يجبر على المهايأة.

المادة (1059):

لا تبطل المهايأة بموت أحد أصحاب الحصاص أو بموتهم جميعاً ويحل ورثة من مات محله.

2 - الشيوع الإجباري

المادة (1060):

مع مراعاة ما جاء في المادتين 1043 و 1044 من هذا القانون ليس للشركاء في مالٍ شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذي خصص له هذا المال أنه يجب أن يبقى دائماً على الشيوع.

الفرع الخامس

ملكية الأسرة

لأعضاء الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة أن يتفقوا كتابةً على إنشاء ملكية الأسرة وتكون هذه الملكية إما من تركة وراثتها واتفقوا على جعلها كلها أو بعضها ملكاً للأسرة وإما من أي مال آخر مملوك لهم اتفقوا على إدخاله في هذه الملكية.

المادة (1062):

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

2 - وإذا لم يكن للملكية المذكورة أجل محدد كان لكل شريك أن يخرج نصيبه منها بعد ستة أشهر من يوم إعلان الشركاء برغبته في إخراج نصيبه.

المادة (1063):

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

2 - وإذا تملك أجنبي عن الأسرة حصة أحد الشركاء برضائه أو جبراً عليه فلا يكون شريكاً في ملكية الأسرة إلا برضائه ورضاء باقي الشركاء.

المادة (1064):

1 - لأصحاب أغلبية 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 يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

2 - ويجوز عزل المدير بالطريقة التي عين بها كما يجوز للمحكمة عزله بناءً على طلب أي شريك إذا وجد سبب قوي يبرر هذا العزل.

المادة (1065):

فيما عدا القواعد السابقة تطبق قواعد الملكية الشائعة وقواعد الوكالة وأحكام التركة على ملكية الأسرة.

الفرع السادس

ملكية الطوابق والشقق

المادة (1066):

إذا تعدد ملاك طبقات البناية أو شققها المختلفة فإنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع أو أي جزء آخر تسجل بهذا الوصل أو تقتضي طبيعة البناء أن يكون مشتركاً فيه وتشمل بوجه خاص ما يلي:

1 - الأساسات والجدران الرئيسية.

2 - الجدران الفاصلة المشتركة والجدران المعدة للمداخن ولحمل السقف.

3 - مجاري التهوية للمنافع.

4 - ركائز السقوف والقناطر والمداخل والأقنية والأسطح والسلالم وأقفاسها والممرات والدهاليز وقواعد الأرضيات والمصاعد وغرف البوابين.

5 - أجهزة التدفئة والتبريد وسائر أنواع الأنابيب والقساطل والمزاريب والمجاري والتركيبات والتمديدات المشتركة كتجهيزات الإنارة والمياه وملحقاتها وكل ما يكون تابعاً للبناء إلا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة. كل ذلك ما لم يوجد في سندات الملك أو القانون الخاص ما يخالفه.

المادة (1067):

الأجزاء المشتركة من المبنى والمنصوص عليها في المادة السابقة لا تقبل القسمة ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة نصيبه في الدار وليس لأي مالك أن يتصرف في نصيبه مستقلاً عن الجزء الذي يملكه.

المادة (1068):

الحوائط المشتركة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين إذا لم تكن في عداد القسم المشترك.

المادة (1069):

لكل مالك أن ينتفع بالأجزاء المشتركة فيما أعدت له على ألا يجول ذلك دون استعمال باقي الشركاء لحقوقهم.

المادة (1070):

- 1 - على كل مالك أن يشترك في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها ويكون نصيبه في التكاليف بنسبة قيمة ما يملك في العقار طبقاً لما هو مبين في نظام إدارة البناء وكل مالك يتسبب في زيادة نفقات البناء يكون مسؤولاً عنها.
- 2 - ولا يحق للمالك أن يتخلى عن نصيبه في الأجزاء المشتركة للتخلص من الاشتراك في التكاليف.

المادة (1071):

لا يجوز لأي مالك إحداث تعديل في الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى عند تجديد البناء إلا إذا كان التعديل الذي يقوم به من شأنه أن يعود بالنفع على تلك الأجزاء ودون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين.

المادة (1072):

- 1 - على صاحب السفلى أن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو.
- 2 - فإذا امتنع عن القيام بهذه الترميمات فللمحكمة بناءً على طلب المتضرر أن تأمر بإجراء الترميمات اللازمة وللمتضرر الرجوع على صاحب السفلى بما يصيبه من النفقات.

المادة (1073):

- 1 - إذا تهدم البناء وجب على صاحب السفلى أن يعيد بناء سفله كما في السابق فإذا امتنع وعمره صاحب العلو بإذنه أو إذن المحكمة فله الرجوع بحصة صاحب السفلى مما أنفق.
- 2 - وإذا امتنع صاحب السفلى وعمره صاحب العلو بدون إذن من المحكمة أو إذن صاحب السفلى فله أن يرجع على صاحب السفلى بنصيبه من قيمة البناء وقت التعمير.
- 3 - وأما إذا عمر صاحب العلو السفلى بدون مراجعة صاحب السفلى وثبوت امتناعه فيعتبر صاحب العلو متبرعاً وليس له الرجوع بشيء.
- 4 - ويجوز لصاحب العلو في الحالتين الأوليين أن يمنع صاحب السفلى من التصرف والانتفاع حتى يوفيه حقه ويجوز له أيضاً أن يؤجره بإذن المحكمة ويستخلص حقه من أجرته.

المادة (1074):

لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد في ارتفاع البناء بحيث يضر بصاحب السفلى.

اتحاد ملاك الطبقات والشقق

المادة (1075):

- 1 - حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات أو شقق جاز للملاك أن يكونوا اتحاداً فيما بينهم لإدارته وضممان حسن الانتفاع به.
- 2 - ويجوز أن يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء العقارات أو اشتراكها لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائه.
- 3 - يخضع الاتحاد في تأليفه ونظامه وإدارته وصلاحيته وما يتعلق به لأحكام القوانين الخاصة بذلك.

الفصل الثاني

أسباب كسب الملكية

الفرع الأول

إحراز المباحات

1 - المنقول

المادة (1076):

من أحرز منقولاً مباحاً لا مالك له بنية تملكه ملكه.

المادة (1077):

- 1 - يصبح المنقول بغير مالك إذا تخلى عنه مالكة بقصد التخلي عن ملكيته.
- 2 - وتعتبر الحيوانات غير الأليفة بغير مالك ما دامت طليقة وما روض من الحيوانات وألف الرجوع إلى مكانه المخصص ثم فقد هذه العادة صار بغير مالك.

المادة (1078):

- 1 - الكنوز والمعادن وغيرها التي يعثر عليها في أرض مملوكة لشخص معين تكون مملوكة له وعليه الخمس للدولة.
- 2 - الكنوز والمعادن التي تكتشف في أرض مملوكة للدولة تكون مملوكة لها كلها.
- 3 - أما إن كانت الأرض موقوفة وفقاً صحيحاً فإن ما يكتشف يكون لجهة الوقف.
- 4 - تنظيم القوانين الخاصة الأمور المتعلقة بما ذكر.

المادة (1079):

الحق في صيد البر والبحر واللقطة والأشياء الأثرية تنظمه القوانين الخاصة.

2 - العقار

المادة (1080):

- 1 - الأراضي الموات والتي لا مالك لها تكون ملكاً للدولة.
- 2 - ولا يجوز تملك هذه الأراضي أو وضع اليد عليها بغير إذن من الحكومة وفقاً للقوانين.

المادة (1081):

- 1 - من أحيى أو عمر أرضاً من الأراضي الموات بإذن من السلطة المختصة كان مالكا لها.
- 2 - وللسلطة المختصة أن تأذن بإحياء الأرض على أن ينتفع بها فقط دون تملكها.

المادة (1082):

إذا أحيى أحد جزءاً من أرض أذن له بإحيائها وترك باقيها كان مالكا لما أحياه دون الباقي إلا إذا كان الجزء المتروك وسط الأراضي التي أحيائها.

المادة (1083):

- 1 - تحجير الأرض الموات لا يعتبر إحياءاً لها.

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

المادة (1084):

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

الفرع الثاني

كسب الملكية بالخلفية

1 - الضمان

المادة (1085):

المضمونات تملك بالضمان ملكاً مستنداً إلى وقت سببه، وبشرط أن يكون المحل قابلاً لثبوت الملك فيه ابتداءً.

2 - الميراث

المادة (1086):

1 - يكسب الوارث بطريق الميراث العقارات والمنقولات والحقوق الموجودة في التركة.

2 - تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم في الإرث وانتقال التركة يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية.

3 - حق الانتقال في الأراضي الأميرية وما يتعلق بها ينظمه قانون الانتقال.

3 - التركة

أحكام التركة

1 - تعيين وصي التركة

المادة (1087):

إذا لم يعين المورث وصياً لتركته جاز لأحد أصحاب الشأن أن يطلب من المحكمة تعيين وصي يجمع الورثة على اختياره من بينهم أو من غيرهم فإذا لم يجمع الورثة على اختيار أحد تولت المحكمة اختياره بعد سماع أقوالهم.

المادة (1088):

إذا عين المورث وصياً للتركة وجب على المحكمة بناءً على طلب أحد أصحاب الشأن تثبيت هذا التعيين.

المادة (1089):

- 1 - لمن عين وصياً للتركة أن يتنحى عن مهمته وذلك طبقاً لأحكام الوكالة.
- 2 - وللمحكمة بناءً على طلب أحد ذوي الشأن أو النيابة العامة أو دون طلب عزل الوصي وتعيين غيره متى ثبت ما يبرره.

المادة (1090):

- 1 - على المحكمة أن تقيّد في سجل خاص الأوامر الصادرة بتعيين أوصياء التركة. أو تثبيتهم إذا عينهم المورث أو بعزلهم أو تنازلهم.
- 2 - ويكون لهذا القيد أثره بالنسبة لمن يتعامل من الغير مع الورثة بشأن عقارات التركة.

المادة (1091):

- 1 - يتسلم وصي التركة أموالها بعد تعيينه ويقوم بتصنيفيتها برقابة المحكمة وله أن يطلب أجراً لمهمته تقدره المحكمة.
- 2 - وتحمل التركة نفقات التصفية ويكون لهذه النفقات امتياز المصروفات القضائية.

المادة (1092):

- على المحكمة أن تتخذ عند الاقتضاء جميع ما يلزم للمحافظة على التركة ولها أن تأمر بإيداع النقود والأوراق المالية والأشياء ذات القيمة خزينة المحكمة الكائن في دائرتها أموال التركة حتى تتم التصفية.

المادة (1093):

على وصي التركة أن يصرف من مال التركة:

- 1 - نفقات تجهيز الميت ونفقات مأتمه.
- 2 - استصدار أمر من المحكمة بصرف نفقة كافية إلى الوراث المحتاج على أن لا تتجاوز مقدار ما يصيبه من التركة وبجالة ما إذا كان الدين جزءاً منها حتى تنتهي التصفية على أن تحسم النفقة من نصيبه في التركة وتفصل المحكمة في كل نزاع يتعلق بهذا الخصوص.

المادة (1094):

- 1 - لا يجوز للدائنين من وقت تعيين وصي التركة أن يتخذوا أي إجراء على التركة ولا الاستمرار في أي إجراء اتخذوه إلا في مواجهة وصي التركة.

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

المادة (1095):

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.

المادة (1096):

- 1 - على وصي التركة أن يتخذ جميع الإجراءات للمحافظة على أموالها وأن يقوم بما يلزم من أعمال الإدارة وأن ينوب عن التركة في الدعاوى وأن يستوفي ما لها من ديون.
- 2 - ويكون وصي التركة مسئولاً مسئولاً الوكيل المأجور حتى إذا لم يكن مأجوراً وللمحكمة أن تطلبه بتقديم حساب عن إدارته في مواعيد محددة.

المادة (1097):

- 1 - على وصي التركة أن يوجه لدائنيها ومدينيها دعوة بتقديم بيان بما لهم من حقوق وما عليهم من ديون خلال شهر من تاريخ نشر هذا التكليف.
- 2 - وجيب أن يلصق التكليف على لوحة المحكمة الكائن في دائرتها آخر موطن للمورث والمحكمة التي تقع في دائرتها أعيان التركة وأن ينشر في إحدى الصحف اليومية.

المادة (1098):

- 1 - على وصي التركة أن يودع المحكمة التي صدر منها قرار تعيينه خلال ثلاثة أشهر من تاريخ التعيين بياناً بما للتركة وما عليها وتقدير قيمة هذه الأموال وعليه إخطار ذوي الشأن بهذا الإيداع بكتاب مضمون.
- 2 - ويجوز له أن يطلب من المحكمة مد هذا الميعاد إذا وجد ما يبرر ذلك.

المادة (1099):

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

المادة (1100):

يعاقب بعقوبة إساءة الأمانة كل من استولى غشاً على شيء من مال التركة ولو كان وارثاً.

المادة (1101):

كل منازعة في صحة الجرد ترفع بدعوى أمام المحكمة المختصة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إيداع البيان.

2 - تسوية ديون التركة

المادة (1102):

- 1 - بعد انقضاء الميعاد المحدد للمنازعة في بيان وصي التركة يقوم بعد استئذان المحكمة بوفاء الديون التي لم يتم في شأنها نزاع.
- 2 - أما الديون المتنازع فيها فتسوى بعد الفصل في صحتها نهائياً.

المادة (1103):

على وصي التركة في حالة إعسار التركة أو احتمال إعسارها أن يقف بتسوية أي دين ولو لم يتم في شأنه نزاع حتى يفصل نهائياً في جميع المنازعات المتعلقة بديون التركة.

المادة (1104):

- 1 - يقوم وصي التركة بوفاء ديونها مما يحصله من حقوقها وما تشتمل عليه من نقود ومن ثمن ما فيها من منقول فإن لم يف فممن ثمن ما فيها من عقار.

2 - وتباع منقولات التركة وعقاراتها بالمزاد وطبقاً للإجراءات والمواعيد المنصوص عليها في البيوع الجبرية من قانون الإجراء إلا إذا اتفق الورثة على طريقة أخرى.

- 3 - فإذا كانت التركة معسرة فإنه يجب موافقة جميع الدائنين، وللورثة في جميع الأحوال حق دخول المزاد.

المادة (1105):

للمحكمة بناءً على طلب جميع الورثة أن تحكم بحلول الدين المؤجل وتعيين المبلغ الذي يستحقه الدائن.

المادة (1106):

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

المادة (1107):

لا يجوز للدائنين الذين لم يستوفوا حقوقهم لعدم ثبوتها في بيان " وصي التركة " ولم تكن لهم تأمينات على أموال التركة أن يرجعوا على من كسب بحسن نية حقاً عينياً على تلك الأموال ولهم الرجوع على الورثة في حدود ما عاد عليهم من التركة.

المادة (1108):

يتولى وصي التركة بعد تسوية ديونها تنفيذ وصايا المورث وغيرها من التكاليف.

3 - تسليم أموال التركة وقسمتها

المادة (1109):

بعد تنفيذ التزامات التركة يؤول ما بقي من أموالها إلى الورثة كل بحسب نصيبه الشرعي أو بحسب نصيبه القانوني .

المادة (1110):

- 1 - يسلم وصي التركة إلى الورثة ما آل إليهم من أموالها.
- 2 - ويجوز للورثة بمجرد انقضاء الميعاد المحدد للمنازعات المتعلقة بمجرد التركة المطالبة باستلام الأشياء والنقود التي لا تستلزمها التصفية أو بعضها وذلك بصفة مؤقتة مقابل تقديم كفالة أو بدونها.

المادة (1111):

بناءً على طلب أحد الورثة أو ذي المصلحة تصدر المحكمة حجة بحصر الورثة وبيان نصيب كل منهم في إرثه الشرعي وحقه الانتقالي.

المادة (1112):

لكل وارث أن يطلب من وصي التركة أن يسلمه نصيبه في الإرث مفرزاً إلا إذا كان هذا الوارث ملزماً بالبقاء في الشيع

المادة (1113):

- 1 - إذا كان طلب القسمة مقبولاً يقوم وصي التركة بإجراء القسمة على ألا تصبح هذه القسمة نهائية إلا بعد موافقة جميع الورثة.
- 2 - وعلى وصي التركة إذا لم ينعقد إجماعهم على القسمة أن يطلب من المحكمة إجرائها وفقاً لأحكام القانون وتحسم نفقات دعوى القسمة من أنصباء الورثة.

المادة (1114):

تسري على قسمة التركة القواعد المقررة في القسمة كما تسري عليها الأحكام الآتية:

المادة (1115):

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 الغير وجب تخصيصه بكامله لمن يطلبه من الورثة إذا كان أقدرهم على الاضطلاع به

بشروط تحديد قيمته وحسمها من نصيبه في التركة فإذا تساوت قدرة الورثة على الاضطلاع به خصص لمن يعطي من بينهم أعلى قيمته بحيث لا تقل عن ثمن المثل.

المادة (1116):

إذا اختص أحد الورثة عند قسمة التركة بدين لها فإن باقي الورثة لا يضمنون له المدين إذا هو أفلس أو أعسر بعد القسمة إلا إذا اتفق على غير ذلك.

المادة (1117):

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 كانت الزيادة وصية.

المادة (1118):

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

المادة (1119):

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

المادة (1120):

إذا مات قبل وفاة المورث واحد أو أكثر من الورثة المحتملين الذين دخلوا في القسمة فإن الحصة المفترزة التي وقعت في نصيب من مات تؤول شائعة إلى باقي الورثة طبقاً لقواعد الميراث.

المادة (1121):

تسري في القسمة المضافة إلى ما بعد الموت أحكام القسمة عامة ما عدا أحكام الغبن.

المادة (1122):

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 على أموال التركة أو على أي عقار أو منقول منها على أن تراعي بقدر الإمكان القسمة التي أوصى بها المورث والاعتبارات التي بنيت عليها.

4 - أحكام التركات التي لم تصف

المادة (1123):

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

المادة (1124):

تراعى في المواد السابقة من هذا الفصل أحكام قانون الأيتام الأردني ونظام التركات وأموال الأيتام.

4 - الوصية

المادة (1125):

- 1 - الوصية تصرف في التركة مضاف إلى ما بعد الموت.
- 2 - ويكسب الموصى له بطريق الوصية المال الموصى به.

المادة (1126):

تسري على الوصية أحكام الشريعة الإسلامية والنصوص التشريعية المستمدة منها.

المادة (1127):

لا تسمع عند الإنكار دعوى الوصية أو الرجوع عنها بعد وفاة الموصي إلا إذا وجدت أوراق رسمية محررة بخط المتوفى وعليها إمضاءه أو كانت ورقة الوصية أو الرجوع عنها مصدقاً على توقيع الموصي عليها.

المادة (1128):

- 1 - كل عمل قانوني يصدر من شخص في مرض الموت ويكون مقصوداً به التبرع يعتبر تصرفاً مضافاً إلى ما بعد الموت وتسري عليه أحكام الوصية أيّاً ما كانت التسمية التي تعطى له.
- 2 - وعلى ورثة المتصرف أن يثبتوا بجميع الطرق أن التصرف قد صدر من مورثهم وهو في مرض الموت. ولا يحتج على الورثة بسند التصرف إلا إذا كان ثابت التاريخ ثبوتاً رسمياً.
- 3 - فإذا أثبت الورثة أن التصرف صدر من مورثهم في مرض الموت اعتبر التصرف صادراً على سبيل التبرع ما لم يثبت من صدر له التصرف غير ذلك أو وجدت أحكام خاصة تخالفه.

المادة (1129):

إذا تصرف شخص لأحد ورثته واحتفظ بجزء العين التي تصرف فيها وبحقه في الانتفاع بها مدى حياته اعتبر التصرف مضافاً إلى ما بعد الموت وتسري عليه أحكام الوصية ما لم يقدّم دليل يخالف ذلك.

المادة (1130):

- 1 - لا يحتج بالوصية إلا إذا سجلت في دائرة التسجيل.
- 2 - ويرجع أثر التسجيل إلى تاريخ وفاة الموصي بالنسبة إلى الورثة وتاريخ التسجيل بالنسبة إلى الغير.

الفرع الثالث

انتقال الملكية بين الأحياء

أولاً: الاتصال

1 - الاتصال بال عقار

أ . الاتصال بفعل الطبيعة

المادة (1131):

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

المادة (1132):

- 1 - يجوز لمالك الأرض التي تتحول عن مكانها بسبب حادث وقع قضاءً أن يطالب بها إذا تحققت معرفتها ويضمن صاحب الأرض الأكثر قيمة، لصاحب الأرض الأقل قيمة قيمتها ويمتلكها.
- 2 - ولا تسمع دعوى المطالبة بها بعد مضي سنة على وقوع الحادث.

المادة (1133):

الجزر الكبيرة والصغيرة التي تتكون بصورة طبيعية في مجرى الأنهر أو مجاري المياه تعتبر جزءاً من أملاك الدولة الخاصة.

المادة (1134):

الجزر الكبيرة والصغيرة التي تتكون داخل البحيرات وكذلك طمي البحيرات والبحر تعتبر من أملاك الدولة الخاصة.

المادة (1135):

الأراضي التي ينكشف عنها البحر أو البحيرات أو الغدران أو المستنقعات التي لا مالك لها تكون ملكاً للدولة.

المادة (1136):

إذا اتخذ نهر مجرى جديداً كان لأصحاب الأراضي المجاورة للمجرى القديم حق أخذ هذا المجرى ببدل المثل كل في الجزء الذي يقع أمام أرضه حتى خط مفترض في وسط المجرى ويوزع ثمن المجرى القديم على أصحاب الأرض التي شغلها المجرى الجديد كل بنسبة ما فقد من أرضه.

ب . الاتصال بفعل الإنسان

المادة (1137):

كل بناء أو غرس أو عمل قائم على الأرض يعتبر أن مالك الأرض قد أقامه على نفقته وأنه يخصه ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك.

المادة (1138):

إذا بذر أجنبي في أرض الغير بدون إذنه كان لمالك الأرض الخيار بين أن يملك البذر بمثله وبين أن يترك الأرض بيد الأجنبي حتى الحصاد بأجر مثله.

المادة (1139):

إذا بنى مالك الأرض على أرضه بمواد مملوكة لغيره أو بذرها بغيره بدون إذنه فإن كانت المواد قائمة وطلب صاحبها استردادها وجب على صاحب الأرض إعادتها إليه وأما إن كانت هالكة أو مستهلكة فيجب عليه دفع قيمتها لأصحابها. وفي كلتا الحالتين على صاحب الأرض أن يدفع تعويضاً إن كان له وجه.

المادة (1140):

إذا أحدث شخص بناءً أو غراساً أو منشآت أخرى بمواد من عنده على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضا صاحبها كان لهذا أن يطلب قلع المحدثات على نفقة من أحدثها. فإذا كان القلع مضرراً بالأرض فله أن يملك المحدثات بقيمتها مستحقة للقلع.

المادة (1141):

إذا أحدث شخص بناءً أو غراساً أو منشآت أخرى بمواد من عنده على أرض مملوكة لغيره بزعم سبب شرعي فإن كانت قيمة المحدثات قائمة أكثر من قيمة الأرض كان للمتحدث أن يملك بثمن مثلها وإذا كانت قيمة الأرض لا تقل عن قيمة المحدثات كان لصاحب الأرض أن يملكها بقيمتها قائمة.

المادة (1142):

إذا أحدث شخص منشآت بمواد من عنده على أرض غيره بإذنه فإن لم يكن بينهما اتفاق على مصير ما أحدثه فلا يجوز لصاحب الأرض أن يطلب قلع المحدثات. ويجب عليه إذا لم يطلب صاحب المحدثات قلعها، أن يؤدي إليه قيمتها قائمة.

المادة (1143):

إذا أحدث شخص غراساً أو منشآت أخرى بمواد مملوكة لغيره على أرض أحد، فليس لمالك المواد أن يطلب استردادها وإنما له أن يرجع بالتعويض على المحدث، كما أن له أن يرجع على صاحب الأرض بما لا يزيد علما هو باقٍ في ذمته للمحدث من قيمة تلك المحدثات.

المادة (1144):

إذا بنى أحد أصحاب الحصص لنفسه في الملك المشترك القابل للقسمة بدون إذن الآخرين ثم طلب الآخرون القسمة يقسم فإن أصاب ذلك البناء حصّة بانيه ملكه وإن أصاب حصّة الآخر يكلف الباني بالهدم.

2 - الاتصال بالمنقول

المادة (1145):

إذا اتصل منقولان لمالكين مختلفين بحيث لا يمكن فصلهما دون تلف ولم يكن هناك اتفاق بين المالكين قضت المحكمة في النزاع مسترشدة بالعرف وقواعد العدالة مع مراعاة الضرر الذي وقع وحالة الطرفين وحسن نية كل منهما.

ثانياً: العقد

المادة (1146):

تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في المنقول والعقار بالعقد متى استوفى أركانه وشروطه طبقاً لأحكام القانون.

المادة (1147):

لا تنتقل ملكية المنقول غير المعين بنوعه إلا بإفرازه طبقاً للقانون.

المادة (1148):

لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة به.

المادة (1149):

التعهد بنقل ملكية عقار يقتصر على الالتزام بالضمان إذا أحل أحد الطرفين بتعهده سواءً أكان التعويض قد اشترط في التعهد أم لم يشترط.

ثالثاً: الشفعة

المادة (1150):

الشفعة هي حق تملك العقار المبيع أو بعضه ولو جبراً على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات.

المادة (1151):

يثبت الحق في الشفعة للشريك في المال غير المنقول .

المادة (1152):

ملغاة .

المادة (1153):

1 - إذا اجتمع الشفعاء من درجة واحدة كانت الشفعة بينهم بالتساوي.

2 - ملغاة .

المادة (1154):

إذا اشترى شخص عيناً تجوز الشفعة فيها ثم باعها من آخر قبل أخذها بالشفعة فللشفيع أخذها بالثمن الذي قام على المشتري الأول وللمشتري الثاني أن يسترد الفرق من المشتري الأول إن وجد.

المادة (1155):

1 - تثبت الشفعة بعقد البيع الرسمي مع قيام السبب الموجب لها.

2 - وتعتبر الهبة بشرط العوض في حكم البيع.

المادة (1156):

يشترط في البيع الذي تثبت فيه الشفعة أن يكون عقاراً مملوكاً أو منقولاً في نطاق الأحكام التي يقضي بها القانون.

المادة (1157):

يشترط في العقار المشفوع به أن يكون مملوكاً للشفيع وقت شراء العقار المشفوع.

المادة (1158):

إذا ثبتت الشفعة فلا تبطل بموت البائع أو المشتري أو الشفيع.

المادة (1159):

لا شفعة:

1 - في الوقف ولا له.

- 2 - فيما ملك هبة بلا عوض مشروط فيها أو صدقة أو إرث أو وصية.
- 3 - في البناء والشجر المبيع قصداً بغير الأرض القائم عليها أو في البناء والشجر القائم على أرض محكرة أو على الأراضي الأميرية.
- 4 - في الأراضي الأميرية التي تحت يد المستحقين لمنفعتها.
- 5 - فيما تجرى قسمته من العقارات.

المادة (1160):

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

المادة (1161):

لا تسمع دعوى الشفعة:

- 1 - إذا تم البيع بالمزاد العلني وفقاً لإجراءات رسمها القانون.
- 2 - إذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب حتى الدرجة الرابعة أو بين الأصهار حتى الدرجة الثانية.
- 3 - إذا نزل الشفيع عن حقه في الشفعة صراحةً أو دلالةً.

أ . إجراءات الشفعة

المادة (1162):

- 1 - على من يريد الأخذ بالشفعة أن يرفع الدعوى في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علمه بتسجيل عقد الفراغ أو البيع وإذا تأخر بدون عذر شرعي يسقط حقه في الشفعة.
- 2 - وفي جميع الأحوال لا تسمع دعوى الشفعة بعد مرور ثلاثة أشهر من تاريخ تسجيل الفراغ القطعي أو تسجيل البيع في سجلات دوائر تسجيل الأراضي.

المادة (1163):

- 1 - ترفع دعوى الشفعة على المشتري لدى المحكمة المختصة.
- 2 - وتفصل في كل نزاع يتعلق بالثمن الحقيقي للعقار المشفوع ولها أن تمهل الشفيع شهراً لدفع ما تطلبه منه دفعه وإلا بطلت شفيعته.

المادة (1164):

يثبت الملك للشفيح في البيع بقضاء المحكمة أو بتسليمه من المشتري بالتراضي وذلك مع مراعاة قواعد التسجيل.

ب . آثار الشفعة

المادة (1165):

- 1 - تملك العقار المشفوع قضاءً أو رضاءً يعتبر شراءً جديداً يثبت به خيار الرؤية والعيب للشفيح وإن تنازل المشتري عنهما.
- 2 - ولا يحق للشفيح الانتفاع بالأجل الممنوح للمشتري في دفع الثمن إلا برضاء البائع.
- 3 - وإذا استحق العقار للغير بعد أخذه بالشفعة للشفيح أن يرجع بالثمن على من أداه إليه من البائع أو المشتري.

المادة (1166):

- 1 - إذا زاد المشتري في العقار المشفوع شيئاً من ماله أو بنى أو غرس فيه أشجاراً قبل دعوى الشفعة، فالشفيح مخير بين أن يترك الشفعة وبين أن يملك العقار بثمنه مع قيمة الزيادة أو ما أحدث من البناء أو الغراس.
- 2 - وأما إذا كانت الزيادة أو البناء أو الغراس بعد الدعوى للشفيح أن يترك الشفعة أو أن يطلب الإزالة إن كان لها محل أو الإبقاء مع دفع قيمة الزيادة أو ما أحدث مقلوعاً.

المادة (1167):

- 1 - للشفيح أن ينقض جميع تصرفات المشتري حتى ولو وقف العقار المشفوع أو جعله محل عبادة.
- 2 - ولا يسري في حقه أي رهن رسمي أو أي حق امتياز رتبه المشتري أو رتب ضده على العقار المشفوع إذا كان قد تم بعد إقامة دعوى الشفعة وتبقى للدائنين حقوقهم على ثمن العقار.

رابعاً: الأولوية

المادة (1168):

حق الأولوية في الأراضي الأميرية التي جرى فراغها يكون ببدل المثل عند الطلب يكون للشريك في المال غير المنقول .

المادة (1169):

تثبت الأولوية بعد الفراغ الرسمي .

المادة (1170):

تسري على حق الأولوية الأحكام الواردة في باب الشفعة من هذا القانون حيثما كان ذلك ممكناً.

خامساً: الحيازة

المادة (1171):

- 1 - الحيازة سيطرة فعلية من الشخص بنفسه أو بواسطة غيره على شيء أو حق يجوز التعامل فيه.
- 2 - ويكسب غير المميز الحيازة عن طريق من ينوب عنه نيابةً قانونية.
- 3 - لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الشخص على أنه مجرد إباحة أو عمل يتحملة الغير على سبيل التسامح.

المادة (1172):

إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها لبس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب.

المادة (1173):

- 1 - تعتبر الحيازة مستمرة من بدء ظهورها باستعمال الشيء أو الحق استعمالاً اعتيادياً وبصورة منتظمة.
- 2 - يحق لمن يدعي بالتقادم أن يستند إلى حيازة الشخص الذي اتصل منه العقار إليه.
- 3 - ولا يجوز للمستأجر والمنتفع والمودع لديه والمستعير أو ورثتهم الادعاء بمرور الزمان.

المادة (1174):

تنتقل الحيازة من الحائز إلى غيره إذا اتفقا على ذلك وكان في استطاعة من انتقلت إليه الحيازة أن يسيطر على الشيء أو الحق محل الحيازة ولو لم يتم تسليمه.

المادة (1175):

- 1 - إذا تنازع أشخاص متعددون على حيازة شيء أو حق واحد اعتبر بصفة مؤقتة أن حائزه هو من له الحيازة المادية إلا إذا أثبت أنه قد حصل على هذه الحيازة بطريقة معينة.
- 2 - تبقى الحيازة محتفظة بصفقتها التي بدأت بها وقت كسبها ما لم يقدّم دليل على عكس ذلك.

المادة (1176):

يعد حسن النية من يجوز الشيء، وهو يجهل أنه يعتدي على حق الغير. ويفترض حسن النية، ما لم يقدّم الدليل على غيره.

المادة (1177):

- 1 - لا تزول صفة حسن النية لدى الحائز إلا من الوقت الذي يصبح فيه علماً أن حيازته اعتداءً على حق الغير.

2 - كما يزول حسن النية من وقت إعلان الحائز بعيوب حيازته في صحيفة الدعوى.

3 - ويعد سبب النية من اغتصب بالإكراه الحيازة من غيره.

المادة (1178):

تزول الحيازة إذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية على الشيء أو الحق أو فقدتها بأية طريقة أخرى.

المادة (1179):

- 1 - لا تنقضي الحيازة إذا حال دون مباشرة السيطرة الفعلية على الشيء أو الحق مانع وقتي.
- 2 - ولا تسمع الدعوى بها إذا استمر هذا المانع سنة كاملة وكان ناشئاً من حيازة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو دون علمه.
- 3 - وتحسب السنة من الوقت الذي بدأت فيه الحيازة الجديدة إذا كانت ظاهرة ومن وقت علم الحائز الأول إذا بدأت خفية. وإذا وجد مانع جوهري من إقامة الدعوى تحسب السنة من وقت القدرة على إقامتها.

المادة (1180):

إذا أقام الحائز دعوى رفع اليد لاسترداد حيازته فله أن يطلب منع المدعى عليه من إنشاء أبنية أو غرس أشجار في العقار المتنازع فيه أثناء قيام الدعوى بشرط أن يقدم تأمينات كافية لضمان ما قد يصيب المدعى عليه من الضرر إذا ظهر أن المدعي غير محق في دعواه.

آثار الحيازة

1 - مرور الزمان المكسب

المادة (1181):

من حاز منقولاً أو عقاراً غير مسجل في دائرة التسجيل باعتباره ملكاً له أو حاز حقاً عينياً على منقول، أو حقاً عينياً غير مسجل على عقار، واستمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة فلا تسمع عليه عند الإنكار دعوى الملك أو دعوى الحق العيني من أحد ليس بذي عذر شرعي.

المادة (1182):

- 1 - إذا وقعت الحيازة على عقار أو حق عيني عقاري وكان غير مسجل في دائرة التسجيل واقتترنت الحيازة بحسن النية واستندت في الوقت ذاته إلى سبب صحيح فإن المدة التي تمتع من سماع الدعوى تكون سبع سنوات.
- 2 - والسبب الصحيح هو سنداً وحادث يثبت حيازة العقار بإحدى الوسائل التالية:

- أ . الاستيلاء على الأراضي الموات.
- ب . انتقال الملك بالإرث أو الوصية.
- ج . الهبة بين الأحياء بعوض أو بغير عوض.
- د . الفراغ أو البيع الرسمي أو العادي.

المادة (1183):

- 1 - لا تسمع دعوى أصل الوقف مع التمكن وعدم العذر الشرعي على من كان واضعاً يده على عقار متصرفاً فيه تصرف المالك بلا منازعة أو انقطاع مدة ست وثلاثين سنة.
- 2 - ولا يجوز تملك الأموال والعقارات المملوكة للدولة أو للهيئات العامة التابعة لها وكذلك أموال وعقارات الأوقاف الخيرية والعقارات المتروكة والمحمية أو كسب أي حق عيني عليها بمرور الزمن.

المادة (1184):

- 1 - لا تسمع دعوى الملك المطلق ولا دعوى الإرث أو الوقف الذري على واضع اليد على العقار إذا انقضت على وضع يده ويد من انتقل منه العقار إليه بشراء أو هبة أو وصية أو إرث أو غير ذلك المدة المحددة لمنع سماع الدعوى.
- 2 - ويعتبر وضع اليد إذا كان قائماً مع ثبوته في وقت سابق قرينة على قيامه بين الزمنين ما لم يقدّم دليل ينفيه.

المادة (1185):

- ليس لأحد أن يتمسك بمرور الزمان المانع من سماع دعوى الملك المطلق إذا كان واضعاً يده على عقار بسند غير سندات التملك وليس له أن يغير بنفسه لنفسه سبب وضع يده ولا الأصل الذي يقوم عليه.

المادة (1186):

لا يسري مرور الزمان المانع من سماع دعوى الملك كلما حال بين صاحب الحق والمطالبة بحقه عذر شرعي.

المادة (1187):

لا ينقطع مرور الزمان برفع اليد عن العقار متى أعادها صاحبها أو رفع دعواه بإعادتها خلال سنة.

المادة (1188):

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

2 - حيازة المقول

المادة (1189):

- 1 - لا تسمع دعوى الملك على من حاز منقولاً أو حقاً عينياً على منقول أو سنداً لحامله وكانت حيازته تستند إلى سبب صحيح وحسن نية.
- 2 - وتقوم الحيازة بذاتها قرينة على الملكية ما لم يثبت غير ذلك.

المادة (1190):

- 1 - استثناءً من أحكام المادة السابقة يجوز لمالك المنقول أو السند لحامله إذا كان قد فقده أو سرق منه أو غصب أن يسترده ممن حاز بحسن نية خلال ثلاث سنوات من تاريخ فقده أو سرقة أو غصبه وتسري على الرد أحكام المنقول المغصوب.
- 2 - فإذا كان من يوجد الشيء المسروق أو الضائع أو المغصوب في حيازته قد اشتراه بحسن نية في سوق أو في مزاد علني أو اشتراه ممن يتجر في مثله فإن له أن يطلب ممن يسترد هذا الشيء أن يعجل له الثمن الذي دفعه.

3 - تملك الثمار بالحيازة

المادة (1191):

يملك الحائز حسن النية ما قبضه من الثمار والمنافع مدة حيازته.

المادة (1192):

- 1 - يكون الحائز سيئ النية مسؤولاً عن جميع الثمار التي يقبضها والتي قصر في قبضها من وقت أن يصبح سيئ النية.
- 2 - ويجوز له أن يسترد ما أنفقه في إنتاج هذه الثمار.

4 - استرداد النفقات

المادة (1193):

- 1 - على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يؤدي إلى الحائز جميع ما أنفقه من النفقات الضرورية اللازمة لحفظ العين من الهلاك.
- 2 - أما المصروفات النافعة فتسري في شأنها أحكام المادتين 1141، 1143 من هذا القانون.
- 3 - ولا يلتزم المالك برد النفقات الكمالية، ويجوز للحائز أن ينتزع ما أقامه بهذه النفقات على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى، وللمالك أن يستبقها لقاء قيمتها مستحقة الإزالة.

المادة (1194):

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

5 - المسؤولية عن الهلاك

المادة (1195):

- 1 - إذا انتفع الحائز حسن النية بالشيء معتقداً أن ذلك من حقه فلا يلتزم لمن استحقه بمقابل هذا الانتفاع.
- 2 - ولا يكون الحائز مسؤولاً عما أصاب الشيء من هلاك أو تلف إلا بقدر ما عاد عليه من تعويضات أو تأمينات ترتبت على هذا الهلاك أو التلف.

المادة (1196):

إذا كان الحائز سيئ النية فإنه يكون مسؤولاً عن هلاك الشيء أو تلفه ولو وقع ذلك بسبب لا يد له فيه.

المادة (1197):

تراعى أحكام القوانين والأنظمة الخاصة بشأن ما ورد عن الحقوق المتفرعة عن حق الملكية في هذا القانون.

الباب الثاني

الحقوق المتفرعة عن حق الملكية

الفصل الأول

حق التصرف

المادة (1198):

- 1 - يجوز للدولة أن تبيع حق التصرف في الأراضي المملوكة لها (الأميرية) لمن يرغب بالشروط التي يفرضها القانون.
- 2 - ويجب أن يكون سند التصرف مسجلاً في دائرة تسجيل الأراضي.

المادة (1199):

- 1 - يحق للمتصرف في الأراضي الأميرية أن يزرعها وأن ينتفع بها ويستفيد من حاصلاتها الناتجة عن عمله ومما نبت فيها بدون عمله، وأن يغرس فيها الأشجار والدوالي وأن يتخذها حديقة أو حرجاً أو مرعى وأن يقطع ويقلع الأشجار والدوالي المغروسة فيها وله أن ينشئ فيها دوراً ودكاكين ومصانع وأي بناء يحتاج إليه في زراعته على أن لا يتوسع في ذلك إلى درجة أحداث قرية أو محلة، وله أن يهدم ما فيها من أبنية.

- 2 - وله أن يفرغها فراغاً قطعياً وأن يؤجرها وأن يعيرها وأن يرهن حقه في التصرف توثيقاً للدين أو رهناً حيازياً.
- 3 - إن الأبنية وما يتبعها التي تنشأ على الأراضي الأميرية وما يغرس فيها من أشجار ودوالي تسري عليها الأحكام الموضوعة للأراضي الأميرية فيما يتعلق بالتصرف والانتقال.

المادة (1200):

يجوز لمن له حق التصرف في أرض أميرية أن ينتفع بتراجمها وأن يبيع رمالها وأحجارها بشرط مراعاة القوانين والأنظمة الخاصة بذلك.

المادة (1201):

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

المادة (1202):

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

المادة (1203):

حق التصرف في الأراضي الأميرية لا يوصى به ولا يوقف إلا إذا تملك صاحب الحق الأرض من الدولة بسند مسجل ملكية تامة طبقاً لأحكام القوانين الخاصة بها، وينتقل حق التصرف لأصحاب حق الانتقال وفقاً لقانون انتقال الأراضي الأميرية باعتبارها أرضاً أميرية إلا إذا قضى القانون الخاص بغير ذلك.

المادة (1204):

يجب أن يتم إفراغ الأرض الأميرية بسند مسجل في دائرة تسجيل الأراضي.

الفصل الثاني

الفرع الأول

حق الانتفاع

المادة (1205):

الانتفاع حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها وإن لم تكن رقبته مملوكة للمنتفع.

المادة (1206):

يكسب حق الانتفاع بالعقد أو بالوصية أو بمرور الزمان.

آثار حق الانتفاع

المادة (1207):

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

المادة (1208):

ثمار الشيء المنتفع به من حق المنتفع مدة انتفاعه.

المادة (1209):

1 - للمنتفع أن يتصرف في العين المنتفع بها التصرف المعتاد إذا كان سند الانتفاع مطلقاً من كل قيد.

2 - فإذا كان مقيداً بقيد فللمنتفع أن يستوفي التصرف بعينه أو مثله أو ما دونه، ومالك الرقبة أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو لا يتفق مع طبيعة الشيء المنتفع به وأن يطلب من المحكمة إنهاء حق الانتفاع ورد الشيء إليه دون إخلال بحقوق الغير.

المادة (1210):

1 - المنتفع ملزم في أثناء انتفاعه بالنفقات التي يقتضيها حفظ العين المنتفع بها وأعمال الصيانة.

2 - أما النفقات غير المعتادة والإصلاحات الجسيمة التي لم تنشأ عن خطأ المنتفع فإنها تكون على المالك بلا جبر عليه. كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

المادة (1211):

1 - على المنتفع أن يعني بحفظ الشيء المنتفع به عناية الشخص المعتاد.

2 - فإذا تلف الشيء أو هلك دون تعد أو تقصير من المنتفع فلا ضمان عليه.

المادة (1212):

على المنتفع ضمان قيمة الشيء المنتفع به إذا تلف أو هلك بعد انقضاء مدة الانتفاع ولم يرد له مالكة مع إمكان الرد ولو لم يستعمل ذلك الشيء بعد انقضاء المدة وإن لم يطلبه المالك.

المادة (1213):

1 - على المنتفع أن يخطر المالك:

- أ . إذا ادعى الغير حقاً على الشيء المنتفع به أو غصبه غاصب.
- ب . إذا هلك الشيء أو تلف أو احتاج إلى إصلاحات جسيمة مما يقع على عاتق المالك.
- ج . إذا احتاج إلى اتخاذ إجراء لدفع خطر كان خفياً.

2 - فإن لم يحمى المنتفع بالإخطار فإنه يكون مسؤولاً عن الضرر الذي يلحق المالك.

المادة (1214):

- 1 - للمنتفع أن يستهلك ما استعاره من المنقولات التي لا يمكن الانتفاع بها إلا باستهلاك عينها وعليه رد مثلها أو قيمتها بعد انتهاء حقه في الانتفاع وعليه ضمانها إذا هلكت قبل الانتفاع بها ولو بغير تعديه لكونها قرضاً.
- 2 - إذا مات المنتفع بالمنقولات المشار إليها قبل أن يردّها لصاحبها فعليه ضمان مثلها أو قيمتها في تركته.

انتهاء حق الانتفاع

المادة (1215):

ينتهي حق الانتفاع:

- 1 - بانقضاء الأجل المحدد له.
- 2 - بهلاك العين المنتفع بها.
- 3 - بتنازل المنتفع.
- 4 - بإنهائه بقضاء المحكمة لسوء الاستعمال.
- 5 - باتحاد صفتي المالك والمنتفع ما لم تكن للمالك مصلحة في بقاءه كأن كانت الرقبة مرهونة.
- 6 - بموت المنتفع إذا لم ينص القانون على غير ذلك.

المادة (1216):

إذا انقضى الأجل المحدد للانتفاع أو مات المنتفع في أثناءه وكانت الأرض المنتفع بها مشغولة بزراعته تركت الأرض للمنتفع أو ورثته بأجر المثل حتى يدرك الزرع ويحصد ما لم ينص القانون على غير ذلك.

المادة (1217):

1 - إذا انتهت حق المنفعة بهلاك الشيء ودفع عنه تعويض أو تأمين انتقل حق المنفعة إلى العوض ومبلغ التأمين.

2 - وإذا لم يكن الهلاك راجعاً إلى خطأ المالك فلا يجبر على إعادة الشيء إلى أصله ولكنه إذا أعاده رجع للمنتفع حق الانتفاع إذا لم يكن الهلاك بسببه ما لم يتفق على غير ذلك.

المادة (1218):

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

المادة (1219):

لا تسمع دعوى المطالبة بحق الانتفاع إذا انقضت على عدم استعماله مدة خمس عشرة سنة.

الفرع الثاني

حق الاستعمال، وحق السكن

المادة (1220):

يصح أن يقع الانتفاع على حق الاستعمال أو حق السكني أو عليهما معاً.

المادة (1221):

يتحدد مدى حق الاستعمال وحق السكني بحاجة صاحب الحق وأسرته لأنفسهم فحسب وذلك مع مراعاة أحكام السند المنشئ للحق.

المادة (1222):

- 1 - يلتزم صاحب حق السكني بإجراء عمارة الدار إذا احتاجت لها ويكون ما يبنيه ملكاً له ولورثته من بعده.
- 2 - فإذا امتنع عن القيام بها جاز للمحكمة أن تؤجر الدار إلى آخر يقوم بتعميرها وتحسم نفقات العمارة من الأجرة على أن ترد الدار إلى صاحب حق السكني بعد انتهاء مدة الإيجار.
- 3 - كل ذلك ما لم ينص السند المنشئ للحق أو القانون على غير ذلك.

المادة (1223):

لا يجوز التنازل للغير عن حق الاستعمال أو عن حق السكني إلا بناءً على شريط صريح في سند إنشاء الحق أو ضرورة قصوى.

المادة (1224):

تسري أحكام حق الانتفاع على حق الاستعمال وحق السكني فيما لا يتعارض مع الأحكام السابقة وطبيعة هذين

الفرع الثالث

حق المساطحة (حق القرار)

المادة (1225):

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

المادة (1226):

1 - يكسب حق المساطحة بالاتفاق أو مرور الزمان.

2 - وينتقل بالميراث أو الوصية.

3 - ويرتب السند المنشئ للحق حقوق صاحبه والتزاماته.

المادة (1227):

1 - يجوز التفرغ عن حق المساطحة وإجراء رهن توثيقي عليه.

2 - كما يجوز تقرير الحقوق المجردة عليه على ألا تتعارض مع طبيعته.

المادة (1228):

1 - لا يجوز أن تزيد مدة حق المساطحة عن خمسين سنة.

2 - فإذا لم تحدد مدة جاز لكل من صاحب الحق ومالك الرقبة أن ينهي العقد بعد سنتين من وقت التنبيه على الآخر بذلك.

المادة (1229):

يملك صاحب حق المساطحة ما أحدثه في الأرض من مبانٍ أو غراس وله أن يتصرف فيها مقترنة بحق المساطحة.

المادة (1230):

ينتهي حق المساطحة:

1 - بانتهاء المدة.

2 - باتحاد صفتي المالك وصاحب الحق.

3 - إذا تخلف صاحب الحق عن أداء الأجرة المتفق عليها ما لم يتفق على غير ذلك.

المادة (1231):

لا ينتهي حق المساطحة بزوال البناء أو الغراس قبل انتهاء المدة.

المادة (1232):

عند انتهاء حق السطحية، يطبق على المباني والمنشآت أحكام المادة (701) من هذا القانون إلا إذا وجد اتفاق بغير ذلك.

الفصل الثالث

الوقف

المادة (1233):

الوقف حبس عين المال المملوك عن التصرف وتخصيص منافعه للبر ولو مآلاً.

المادة (1234):

- 1 - يكون الوقف خيرياً إذا خصصت منافعه لجهة بر ابتداءً.
- 2 - ويكون ذرياً إذا خصصت منافعه إلى شخص أو أشخاص معينين وذريتهم من بعدهم ثم إلى جهة من جهات البر عند انقراض الموقوف عليهم.
- 3 - ويكون مشتركاً إذا خصصت الغلة إلى الذرية وجهة البر معاً.

المادة (1235):

يجب في جميع الأحوال أن ينتهي الوقف إلى جهة بر لا تنقطع.

المادة (1236):

- 1 - للوقف شخصية حكومية يكسبها من سند إنشائه.
- 2 - وله ذمة مالية متميزة تسأل عن ديونه التي أنفقت على مصارفه طبقاً لشروط الواقف.

المادة (1237):

- 1 - إذا أعطى الواقف حين إنشاء الوقف لنفسه أو لغيره حق التغيير والتبديل والإعطاء والحرمان والزيادة والنقصان والبدل والاستبدال جاز له أو لذلك الغير استعمال هذا الحق على الوجه المبين في إشهاد الوقف.

- 2 - يتم الوقف أو التغيير في مصارفه وشروطه بإشهاد رسمي لدى المحكمة المختصة وفقاً للأحكام الشرعية.
- 3 - ويلزم تطبيقاً للقانون التسجيل في دائرة تسجيل الأراضي إذا كان الموقوف عقاراً.
- 4 - للواقف تغيير المتولي ولو لم يشترط لنفسه ذلك حين الوقف.

المادة (1238):

- 1 - يرفض سماع الإشهاد إذا اشتمل على تصرف ممنوع أو باطل أو إذا ظهر أن الواقف فاقد الأهلية.
- 2 - على أنه إذا اقترن الوقف بشرط غير صحيح صح الوقف وبطل الشرط.

المادة (1239):

لا يجوز التغيير في وقف المسجد ولا فيما وقف عليه.

المادة (1240):

كل شرط مخالف لحكم الشرع أو يوجب تعطياً لمصلحة الوقف أو تفويتاً لمصلحة الموقوف عليهم فهو غير معتبر.

المادة (1241):

- 1 - شرط الواقف كنص الشارع في الفهم والدلالة.
- 2 - وللمحكمة عند الاقتضاء تفسير شروط الواقف بما يتفق مع مدلولها.

المادة (1242):

- 1 - يجوز وقف العقار والمنقول المتعارف على وقفه.
- 2 - ويجب أن يكون القدر الموقوف في العقار مفرزاً مستقلاً بذاته لا شائعاً إذا كان مسجداً أو مقبرة.
- 3 - وأما إذا كان القدر الموقوف في العقار غير مسجداً أو مقبرة أو في منقول فيصح وقفه شائعاً.

المادة (1243):

- 1 - بعد إتمام الوقف لا يوهب الموقوف ولا يورث ولا يوصى به ولا يرهن ويخرج عن ملك الواقف، ولا يملك للغير.
- 2 - يجوز استبدال العقار الموقوف عند وجود المسوغ الشرعي بإذن المحكمة. وأما الموقوف المنقول فيخضع لأحكامه الخاصة في الوقف.

المادة (1244):

تسري على شروط صحة الوقف وشروط الواقف وقواعد الاستحقاق أحكام الشريعة الإسلامية والقوانين الخاصة بالوقف.

المادة (1245):

- 1 - لا تجوز قسمة تمليك بين الموقوف عليهم ويجوز فيه التهايو بالتراضي.
- 2 - أما إذا كان الموقوف حصة شائعة مشتركة بين الوقف ومالك آخر أو مشتركة بين وقفين جازت القسمة بين الوقف والشريك المالك أو بين الوقفين بإذن المحكمة المختصة.

المادة (1246):

يكون للوقف من يمثله أمام الجهات المختلفة ويتولى إدارته والإشراف على موارده ومصارفه طبقاً لشروط الواقف وأحكام القانون.

المادة (1247):

مع مراعاة شروط الواقف تتولى وزارة الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلامية الإشراف على الوقف الخيري وتتولى إدارته واستغلاله وإنفاق غلته على الجهات التي حددها الواقف.

المادة (1248):

يجوز للمحكمة بناءً على طلب أصحاب الشأن عزل المتولي أو المشرف على الوقف ولو كان هو الواقف أو منصوبه إذا ثبتت خيانتة أو قيام مانع شرعي من توليته ولها أن تظم إليه غيره إذا كان عاجزاً عن القيام بمهمته بانفراد. أما إذا كان المتولي أو المشرف منصوباً من قبل المحكمة فلها أن تعزله إذا رأت ما يدعو إلى ذلك ولها أن تقيم غيره مؤقتاً إلى أن يفصل في أمر العزل نهائياً.

الحقوق المترتبة على العقارات الموقوفة

1 - الحكر

المادة (1249):

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

المادة (1250):

- 1 - لا يصح التحكير إلا لضرورة أو مصلحة محققة للوقف.
- 2 - ويجب أن يتم بإذن من المحكمة المختصة وأن يسجل بعد ذلك في دائرة التسجيل.

المادة (1251):

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

المادة (1252):

- 1 - للمحتكر أن يتصرف في حقه وينتقل هذا الحق بالميراث أو الوصية.
- 2 - وإذا مات قبل أن يبني أو يغرّس في الأرض المحتكرة أو يباشر العمل المتفق عليه انفسخ الحكر وليس لورثته حينئذٍ البناء أو الغراس فيها بدون إذن المتولي.

المادة (1253):

الأبنية التي يقيمها المحتكر والأغراس التي يغرّسها على الأرض المحتكرة تكون ملكاً له يصح بيعها ورهنها ووقفها والوصية بها وتورث عنه.

المادة (1254):

على المحتكر أو من يخلفه أن يؤدي الأجرة المتفق عليها إلى المحكر أو من يخلفه في نهاية كل سنة إلا إذا نص عقد الحكر على غير ذلك.

المادة (1255):

1 - لا يجوز تحكير الأراضي الموقوفة بأقل من أجرة المثل.

2 - وتزيد الأجرة إذا زاد أجر المثل في نفسه زيادة فاحشة لا تقل عن الخمس.

3 - ولا تلزم المحتكر الزيادة بسبب البناء أو الغراس.

المادة (1256):

يراعى عند تقدير زيادة الأجرة قيمة الأرض الإيجارية عند التقدير وموقعها ورغبات الناس فيها دون اعتبار لما فيها من أبنية أو أغراس أو لما أحدثه المحتكر.

المادة (1257):

يسري التقدير الجديد لإيجار الأراضي المحكرة من تاريخ الاتفاق أو من تاريخ رفع الدعوى بطلبه من المحكمة المختصة.

المادة (1258):

على المحتكر أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لجعل الأرض المحكرة صالحة للاستغلال مراعيّاً الشروط المتفق عليها وطبيعة

الأرض، والغرض الذي أعدت له وما يقضي به عرف الجهة التي تقع بها.

المادة (1259):

يجوز للمحكر فسخ عقد التحكير:

- 1 - إذا لم يدفع المحكر الأجرة السنوية مدة ثلاث سنوات متتالية.
- 2 - أو إذا وقع من المحكر إهمال جسيم في القيام بما يجب عليه نحو تعمير الأرض.
- 3 - ويتم الفسخ في الحالتين بحكم من المحكمة المختصة.

المادة (1260):

1 - ينتهي حق المحكر بحلول الأجل المحدد له.

- 2 - وينتهي قبل حلول الأجل إذا مات المحكر قبل أن يبني أو يغرس إلا إذا طلب جميع الورثة بقاء المحكر وأذن المتولي بذلك.
- 3 - وينتهي أيضاً قبل حلول الأجل إذا استبدل الموقوف المحكر أو نزعت ملكيته للمصلحة العامة. وذلك مع عدم الإخلال بما للمحكر من حقوق طبقاً للقانون .

المادة (1261):

- 1 - للمحكر إذا فسخ عقد التحكير أو انتهى الأجل المحدد له أن يطلب إزالة البناء أو الغراس أو استبقائهما مقابل دفع أقل قيمتهما مستحقي الإزالة أو البقاء ما لم يتفق على غير ذلك .
- 2 - وللمحكمة أن تقرر وسيلة الوفاء بمقابل البناء أو الغراس وميعاد سداده عند عجز المحكر عن الوفاء.

المادة (1262):

لا تسمع دعوى المطالبة بحق المحكر غير الموقوف إذا انقضت مدة خمس عشرة سنة على عدم استعماله وإذا كان حق المحكر موقوفاً كانت المدة ستاً وثلاثين سنة.

المادة (1263):

تسري أحكام الملكية المتعلقة بالشيوع والقسمة على حق المحكر حيثما كان ذلك ممكناً.

2 - صور من المحكر

1 - عقد الإجاريتين

المادة (1264):

- 1 - عقد الإجاريتين هو أن يحكر الوقف أرضاً عليها بناء في حاجة إلى الإصلاح مقابل دفع معجل من المال مساوٍ لقيمة البناء يصرف بمعرفة المتولي على عمارة الوقف. وأجرة سنوية للأرض مساوية لأجر المثل.
- 2 - تسري أحكام المحكر على عقد الإجاريتين إلا فيما يتعارض منها مع الفقرة السابقة.

2 - خلو الانتفاع

المادة (1265):

خلو الانتفاع عقد يُؤجر به الوقف عيناً مقابل قدر من المال يدفع للواقف أو المتولي للاستعانة به على تعمير الوقف مع أجر ثابت لا يقل عن أجر المثل لمدة غير محددة .

المادة (1266):

لصاحب خلو حق القرار في خلوه وله الفراغ عنه بإذن من الواقف أو المتولي.

المادة (1267):

الخلو لا يباع ولكن يورث ولصاحبه حق التصرف فيه متى كان يؤدي أجر المثل.

المادة (1268):

يلتزم المستأجر بمقتضى عقد الخلو أن يجعل العين صالحة للاستغلال.

المادة (1269):

للووقف حق فسخ عقد الخلو بعد التنبيه رسمياً على صاحبه طبقاً للقواعد الخاصة بالإيجار على أن يرد له ما أنفقه على المنشآت من نفقات ضرورية بعد حسم قيمة ما أفاده منها.

المادة (1270):

تسري على عقد خلو الانتفاع الأحكام المتعلقة بإيجار العقارات الموقوفة فيما لا يتعارض مع الأحكام السابقة.

الفصل الرابع

الحقوق المجردة

الفرع الأول

إنشاء الحقوق المجردة

المادة (1271):

الحق المجرد هو ارتفاع على عقار لمنفعة عقار مملوك لآخر.

المادة (1272):

1 - تكسب الحقوق المجردة بالإذن أو بالتصرف القانوني أو بالميراث.

2 - وتكسب بالقدم الحقوق المجردة الظاهرة ومنها المرور والمجرى والمسيل إلا إذا ثبت أن الحق غير مشروع فإنه يتعين رفع ضرره مهما بلغ قدمه.

المادة (1273):

من أذن في استخدام حق مجرد على عقار مملوك له أن يرجع في إذنه متى شاء.

المادة (1274):

1 - تعتبر القيود المفروضة على حق مالك العقارات في البناء حقوقاً مجردة على هذه العقارات لفائدة العقارات التي فرضت لمصلحتها ما لم يتفق على غير ذلك.

2 - وكل تجاوز لهذه القيود يستوجب المطالبة بإصلاحه عيناً أو بالتضمين إذا ثبت موجبه.

المادة (1275):

إذا أنشأ مالك عقارين منفصلين حقاً مجرداً ظاهراً بينهما بقي الحق إذا انتقل العقاران أو أحدهما إلى أيدي ملاك آخرين دون تغيير في حالتها ما لم يتفق على غير ذلك.

الفرع الثاني

بعض الحقوق المجردة

1 - الحائط المشترك

المادة (1276):

إذا كان الحائط مشتركاً بين اثنين أو أكثر فلا يجوز لأي من الشركاء فيه أن يتصرف بزيادة في البناء عليه بغير إذن من الآخرين .

المادة (1277):

1 - للشريك في الحائط المشترك إذا كانت له مصلحة جديدة في تعليته أن يعليه على نفقته بشرط ألا يلحق بشريكه ضرراً بليغاً وعليه صيانة الحائط وتهيئته لحمل العبء الناشيء عن التعلية دون أن يؤثر ذلك على قدرته

2 - فإذا لم يكن الحائط المشترك صالحاً للتعلية فعلى من يرغب فيها من الشركاء أن يعيد بناء الحائط كله على نفقته وحده.

المادة (1278):

إذا وهى الحائط المشترك ولم يعد صالحاً للغرض الذي أقيم من أجله فنفقة إصلاحه وتحديدده على جميع الشركاء بنسبة حصة كل منهم فيه.

المادة (1279):

1 - لا يجوز للجار أن يجبر جاره على إقامة حائط أو غيره على حدود ملكه ولا على النزول عن جزء من حائط أو من الأرض القائم عليها الحائط.

2 - وليس لمالك الحائط أن يهدمه دون عذر قوي إن كان هذا يضر بالجار الذي يستتر ملكه بالحائط.

المادة (1280):

الحائط الذي يكون وقت إنشائه فاصلاً بين بنائين يعد مشتركاً حتى مفرقهما ما لم يقيم دليل على غير ذلك.

2- حق الطريق

المادة (1282):

يجوز لكل مالك على طريق عام أن يفتح باباً وذلك طبقاً لما تقضي به القوانين المتعلقة بذلك .

1- ترفع من الطريق العام الأشياء الضارة بالمرور ولو كانت قديمة.

2- وتتبع في شأنها ما تقضي به القوانين والأنظمة الخاصة بالطرق العامة.

المادة (1283):

يجوز للسلطة المختصة أن تتبع زوائد الطريق العام لمن يريد أن يلحقها بملكه القائم على الطريق بشرط عدم الإضرار بالماراة

وبالملاك المجاورين.

المادة (1284):

الطريق الخاص كالملك المشترك لمن لهم حق المرور فيه ولا يجوز لأحد أصحاب الحق فيه أن يحدث شيئاً بغير إذن من الباقين.

المادة (1285):

لا يسوغ لمن لهم حق المرور في الطريق الخاص الاتفاق على بيعه أو قسمته أو سد مدخله .

المادة (1286):

1 - لا يجوز لغير الشركاء في الطريق الخاص فتح أبواب عليه أو المرور فيه.

2 - إنما يجوز للمارين في الطريق العام الدخول إلى الطريق الخاص عند الضرورة .

المادة (1287):

إذا قام أحد الشركاء في الطريق الخاص بسد بابه المفتوح عليه فلا يسقط حق مروره ويجوز له ولخلفه من بعده أن يعيد فتحه

المادة (1288):

نفقات تعميم الطريق الخاص على كل من الشركاء فيه بنسبة ما يعود عليه من فائدة .

3- حق المرور

المادة (1289):

إذا ثبت لأحد حق المرور في أرض مملوكة لآخر فليس لصاحبها منعه إلا إذا كان مروره عملاً من أعمال التسامح.

المادة (1290):

- 1 - لصاحب العقار الذي لا يتصل بالطريق العام أو أن وصوله إليه يتم بنفقة باهظة أو مشقة كبيرة حق المرور في الأرض المجاورة بالمقدر المألوف لقاء مقابل عادل .
- 2 - على أن هذا الحق لا يقوم إلا في موضع يتحقق فيه نفعه ويقل ضرره .

المادة (1291):

إذا كان المنع عن الطريق العام بسبب تجزئة العقار بناء على تصرف قانوني فلا يجوز طلب الممر إلا في أجزاء هذا العقار.

4 - حق الشرب

المادة (1292):

الشرب هو نوبة الانتفاع بالماء سقياً للأرض أو الغرس .

المادة (1293):

لكل أن ينتفع بمياه الأخر وفروعها وجداولها ذات المنفعة العامة وذلك طبقاً لما تقضي به القوانين والأنظمة الخاصة.

المادة (1294):

من أنشأ جدولاً أو مجرى ماء لري أرضه فليس لأحد غيره حق الانتفاع به إلا بإذنه .

المادة (1295):

ليس لأحد الشركاء في النهر أو الجدول المشترك أن يشق منه جدولاً آخر إلا بإذن باقي الشركاء .

المادة (1296):

إذا لم يتفق أصحاب حق الشرب على القيام بالإصلاحات الضرورية للنهر المشترك جاز إلزامهم بها بنسبة حصصهم بناءً على طلب أي منهم .

المادة (1297):

حق الشرب يورث ويوصى بالانتفاع به ولا يباع إلا تبعاً للأرض ولا يوهب ولا يؤجر .

5 - حق المجرى

المادة (1298):

- 1- حق المجرى هو حق مالك الأرض في جريان ماء الري في أرض غيره لتصل من موردها البعيد إلى أرضه .
- 2- فإذا ثبت لأحد هذا الحق فليس لملاك الأراضي التي تجري فيها هذه المياه منعه .

المادة (1299):

إذا ثبت لأحد حق المجرى في ملك آخر وتحقق ضرره فعلى صاحب المجرى تعمييره وإصلاحه لرفع الضرر فإذا امتنع جاز لصاحب الملك أن يقوم به على نفقة صاحب المجرى بالقدر المعروف .

المادة (1300):

1 - لكل مالك عقار يريد أن يستعمل لري أرضه المياه الطبيعية أو الاصطناعية التي يكون له حق التصرف بها أن يحصل على مرور هذه المياه في الأراضي المتوسطة بينها وبين أرضه بشرط أن يدفع عن ذلك تعويضاً معجلاً وعلى شرط أن لا يخل ذلك بانتفاع صاحب الأرض إخلالاً بيناً وإذا أصاب الأرض ضرر من جراء ذلك فإن لصاحب الأرض أن يطلب تعويضاً عما أصابه من ضرر.

2 - وعلى صاحب الأرض أن يسمح بأن تقام على أرضه الإنشاءات اللازمة لحق المجرى لأرض مجاورة لقاء تعويض يدفع مقدماً وله الانتفاع بهذه المنشآت على أن يتحمل من مصروفات إقامتها ومقابل الانتفاع بها قدر ما يتناسب مع ما يعود عليه من نفع .

المادة (1301):

لمالك العقار إذا أصابه ضرر بسبب المنشآت المشار إليها في المادة السابقة أن يطلب تضمين ما أتلفته هذه المنشآت ممن أفادوا منها.

6 - حق المسيل

المادة (1302):

المسيل هو طريق إسالة المياه الطبيعية أو تصريف المياه غير الصالحة أو الزائدة عن الحاجة بمرورها في أرض الغير .

المادة (1303):

1 - تتلقى الأراضي المنخفضة المياه السائلة سيلاً طبيعياً من الأراضي العالية. دون أن يكون ليد الإنسان دخل في إسالتها.

2 - ولا يجوز لمالك الأرض المنخفضة أن يقيم سداً لمنع هذا السيل .

3 - كما لا يجوز لمالك الأرض العالية أن يقوم بعمل يزيد من عبء الأرض المنخفضة.

المادة (1304):

لمالك الأرض الزراعية الذي يروي أرضه بالمياه الطبيعية أو الصناعية حق تصريف المياه غير الصالحة أو الزائدة عن حاجته بمرورها في أرض الغير مقابل تعويض مناسب .

المادة (1305):

لملاك الأراضي التي تجري فيها مياه المسيل أن ينتفعوا بالمنشآت الخاصة بتصريف مياه أراضيهم على أن يتحمل كل منهم نفقات إقامة المنشآت وتعديلها وصيانتها بنسبة ما يعود عليه من فائدة .

المادة (1306):

لا يجوز لأحد إجراء مسيل ضار في ملك الغير أو في الطريق العام أو الخاص ويزال الضرر ولو كان قديماً.

المادة (1307):

لا يجوز لأصحاب المنشآت الجديدة تصريف مسيلها إلى ملك آخر دون إذن منه .

المادة (1308):

1 - على مالك العقار أن يهيئ سطحه بصورة تسيل معها مياه الأمطار في أرضه أو في الطريق العامة، مع مراعاة القوانين والأنظمة الخاصة .

2 - ولا يجوز له إسالة هذه المياه في الأرض المجاورة .

الفرع الثالث

آثار الحقوق المجردة

المادة (1309):

يتحدد نطاق الحق المجرد بالسند الذي أنشأه وبالعرف السائد في الجهة التي يقع بها العقار كما يخضع للأحكام التالية.

المادة (1310):

لمالك العقار المنتفع أن يباشر حقه في الحدود المشروعة وأن يقوم بما يلزم لاستعمال حقه وصيانتته دون زيادة في عبء الانتفاع.

المادة (1311):

1 - نفقات الأعمال اللازمة لمباشرة الحق المجرد وصيانتته على عاتق صاحب العقار المنتفع .

2 - فإذا كانت الأعمال نافعة أيضاً للعقار الخادم كانت نفقات الصيانة على الطرفين بنسبة ما يعود من نفع على كل منهما.

المادة (1312):

لا يجوز لصاحب العقار الخادم أن يأتي بعمل من شأنه التأثير على استعمال الحق المجرد أو تغيير وضعه إلا إذا كان الانتفاع في المكان القديم أصبح أشد إرهاقاً لمالك العقار الخادم أو كان يمنعه عن القيام بالإصلاحات المفيدة، وحينئذ لمالك هذا العقار أن يطلب نقل الحق إلى موضع يتمكن فيه من استعمال حقه بسهولة الموضع القديم.

المادة (1313):

- 1 - إذا جزئ العقار المنتفع بقي الحق المجرد مستحقاً لكل جزء منه على ألا يزيد ذلك في أعباء العقار الخادم.
- 2 - فإذا كان الحق لا يفيد إلا بعض هذه الأجزاء فلصاحب العقار الخادم أن يطلب إنهاءه عن باقيها.

المادة (1314):

- 1 - إذا جزئ العقار الخادم بقي الحق المجرد على كل جزء منه.
- 2 - غير أنه إذا كان الحق غير مستعمل في الواقع على بعض هذه الأجزاء ولا يمكن أن يستعمل عليها فلصاحب كل جزء منها أن يطلب إسقاط هذا الحق من الجزء الذي يخصه .

الفرع الرابع

انقضاء الحقوق المجردة

المادة (1315):

ينقضي الحق المجرد بانقضاء الأجل المحدد له أو بزوال محله .

المادة (1316):

ينقضي الحق المجرد باجتماع العقارين الخادم والمنتفع في يد مالك واحد ويعود إذا زال سبب انقضائه زوالاً يرجع إلى الماضي.

المادة (1317):

ينقضي الحق المجرد إذا تعذر استعماله بسبب تغير وضع العقارين الخادم والمنتفع ويعود إذا عاد الوضع إلى ما كان عليه.

المادة (1318):

ينقضي الحق المجرد بإبطال صاحبه لاستخدامه وإعلامه لصاحب العقار الخادم العدول عن تخصيصه.

المادة (1319):

ينقضي الحق المجرد إذا زال الغرض منه للعقار المنتفع أو بقيت له فائدة محدودة لا تتفق مع الأعباء الواقعة على العقار الخادم.

المادة (1320):

انتفاع أحد الشركاء على الشيوخ بالحق المجرد يقطع مرور الزمان لمصلحة الباقيين.

المادة (1321):

لا تسمع دعوى المطالبة بالحق المجرد إذا انقضت على عدم استعماله مدة خمس عشرة سنة فإذا كان الحق موقوفاً كانت
المدة ستاً وثلاثين سنة.