

# الفهرس

- 13 ..... تقديم الأستاذ محمّد كمال شرف الدين
- 15 ..... تقديم الأستاذ نور الدين قارة
- 17 ..... المقدّمة

## الجزء الأوّل

### تعدّد صور البناء فوق ملك الغير

- 45 ..... الباب الأوّل: الصور المستمدّة من النصوص الخاصّة
- 47 ..... الفصل الأوّل: البناء المحدث فوق الملك الخاص
- 47 ..... المبحث الأوّل: البناء فوق العقار المؤجر أو المشفوع فيه
- 47 ..... الفقرة الأولى: البناء فوق العقار المؤجر
- 51 ..... الفقرة الثانية: البناء فوق العقار المشفوع فيه
- 53 ..... المبحث الثاني: البناء المحدث فوق العين المشتركة
- 53 ..... الفقرة الأولى: بناء الورثة فوق الأرض المشتركة
- 58 ..... الفقرة الثانية: بناء الأزواج فوق الأرض المشتركة
- 61 ..... الفصل الثاني: البناء المحدث فوق ملك الدولة
- 61 ..... المبحث الأوّل: البناء فوق ملك الدولة الخاص
- 62 ..... المبحث الثاني: البناء فوق ملك الدولة العام
- 63 ..... الفقرة الأولى: البناء غير المخالف
- 64 ..... الفقرة الثانية: البناء المخالف

69	الباب الثاني: الصور المستمدة من النصوص العامة
73	الفصل الأول: الصور المقررة في الفصل 36 من مجلة الحقوق العينية ...
73	المبحث الأول: الشروط المادية
73	الفقرة الأولى: الشروط المتعلقة بالإحداثيات
74	أ- طبيعة الإحداثيات
74	I - إحداثيات واسعة
76	II - إحداثيات محدودة
79	ب- خصائص الإحداثيات
80	I - خاصية الثبات
83	II - استقلالية البناءات مقارنة بما سبقها من بناء
86	الفقرة الثانية: الشروط المتعلقة بأطراف النزاع
86	أ- الشروط المتعلقة بالمحدث
86	I - توفر صفة الغير في المحدث
87	1- التعريف الفقهي للغير
91	2- التطبيق القضائي لمفهوم الغير
97	II - البناء للحساب الخاص
99	ب- الشروط المتعلقة بصاحب الأرض
99	I - عدم وحدة المالك
99	II - صفة المالك
103	المبحث الثاني: الشرط المعنوي
103	الفقرة الأولى: سوء نية المحدث
103	أ- تحديد سوء النية
107	ب- إثبات سوء النية

108	I - غياب سند قانوني لدى الباني
111	II - وجود سند معيب لدى الباني
117	الفقرة الثانية : حسن نية المحدث
117	أ- معنى حسن النية في المادة العقارية
118	I - المعنى الواسع لحسن النية
119	1- الجهل
126	1-1 - طرق إثبات الجهل
127	2-1 - زمن الاعتداد بعنصر العلم
129	2- الغلط
134	II - المفهوم الضيق
136	ب- التكريس القانوني لقرينة حسن النية
137	I - جدوى قرينة حسن النية
138	II - دحض قرينة حسن النية
141	الفصل الثاني: صورة الفصل 37 من مجلة الحقوق العينية
144	المبحث الأول : التجاوز المادي إلى جزء يسير
144	الفقرة الأولى : التجاوز المادي إلى أرض الجار
147	الفقرة الثانية : التجاوز اليسير
151	المبحث الثاني: التجاوز عن حسن نية
151	الفقرة الأولى : تحديد حسن نية المتجاوز
154	الفقرة الثانية : إثبات حسن نية المتجاوز
157	خلاصة الجزء الأول

## الجزء الثاني

### وحدة نظام البناء فوق ملك الغير

- الباب الأول: محتوى النظام القانوني للبناء فوق ملك الغير ..... 165
- الفصل الأول: تملك صاحب الأرض بالبناء ..... 167
- المبحث الأول: أسس تملك صاحب الأرض بالبناء ..... 167
- الفقرة الأولى: الأسس التاريخية للتملك بالبناء ..... 167
- أ - أهمية الملكية العقارية تاريخيا ..... 167
- ب - أهمية الملكية العقارية حديثا ..... 169
- الفقرة الثانية: الأسس القانونية للتملك بالبناء ..... 174
- أ - نطاق حق الملكية ..... 174
- ب - قرينة الالتصاق ..... 178
- I - محتوى قرينة الالتصاق : ..... 178
- 1- الالتصاق : سبب مكسب للملكية ..... 178
- 2- الالتصاق : وسيلة إثبات للملكية ..... 184
- II - حدود قرينة الالتصاق : ..... 191
- المبحث الثاني : طرق التملك بالبناء ..... 195
- الفقرة الأولى : التملك الاختياري بالبناء ..... 195
- أ - شروط ممارسة الخيار ..... 196
- I - سوء نية المحدث : ..... 196
- II - قدرة صاحب الأرض على ممارسة الخيار : ..... 197
- ب - محتوى الخيار الممنوح لصاحب الأرض ..... 201
- I - حل الإبقاء ..... 201
- 1 - شكل التصريح بخيار الإبقاء ..... 201

202	2- نتائج خيار الإبقاء
202	1-2 - انتقال ملكية البناءات إلى صاحب الأرض
210	2-2 - التعويض للبانى
217	II- الهدم
217	1- شروط الهدم
217	1-1 - سوء نية المحدث
218	2-1 - الهدم على نفقة المحدث
220	2- آثار الهدم
220	1-2 - حماية الحق الملقى
224	2-2 - تقيد القاضى بتطبيق خيار الهدم
228	الفقرة الثانية : التملك الإجارى بالبناء
228	أ- إلزامية الإبقاء على البناء
232	ب - وجوبية التعويض للمحدث
233	I- أساس التعويض
233	1- أساس التعويض : عدم الإثراء بدون سبب
235	2- أساس التعويض : القانون
236	II- تقدير قيمة التعويض
245	الفصل الثانى: تملك صاحب البناء بجزء من الأرض
245	المبحث الأول : إجراءات التملك بجزء من الأرض
246	الفقرة الأولى : القيام لدى القضاء
246	أ- توفر صفة القيام لدى القضاء
247	ب- توفر مصلحة القيام
247	الفقرة الثانية : الدعاوى الممارسة لدى القضاء
247	أ- دعوى كفّ الشغب

249	ب- دعوى التملك .....
256	المبحث الثاني : آثار التملك : التعويض لصاحب الأرض .....
256	الفقرة الأولى : أساس التعويض لصاحب الأرض .....
257	الفقرة الثانية : تقدير التعويض لصاحب الأرض .....
261	الباب الثاني: حدود النظام القانوني للبناء فوق ملك الغير .....
263	الفصل الأول: الحدود القانونيّة .....
263	المبحث الأول: عدم تحديد أجل ممارسة الخيار .....
265	المبحث الثاني : عدم تنظيم مآل الإحداثيات الخفيفة .....
271	الفصل الثاني: الحدود التطبيقية .....
271	المبحث الأول: خيارات التعويض غير مناسبة .....
271	الفقرة الأولى: دفع أدنى القيمتين .....
273	الفقرة الثانية: صعوبة التعويض .....
274	أ - في صورة التعويض المرهق .....
278	ب - في صورة العجز عن الدفع .....
283	المبحث الثاني : ضمانات دفع التعويض غير كافية .....
283	الفقرة الأولى: حقّ الحبس حلّ استثنائي .....
288	الفقرة الثانية: تقسيط مبلغ التعويض حلّ غير كاف .....
305	خلاصة الجزء الثاني .....
317	الخاتمة .....
327	الملاحق .....
437	الفهرس الأبجدي .....
445	المراجع .....
458	الفهرس .....