

www.massira.jo

# الحقوق العينية الأصلية والنبعية

الدكتور  
يوسف محمد عبيدات

أستاذ القانون المدني المشارك  
كلية القانون - جامعة اليرموك



رقم التصنيف : 346.04  
المؤلف ومن هو في حكمه : يوسف محمد عبيدات  
عنوان الكتاب : الحقوق العينية الأصلية والتبعية  
رقم الإيداع : 2010/9/3346  
الخواصفات : الحقوق المادية / القانون المدني / الملكية  
بيانات النشر : عمان - دار المسيرة للنشر والتوزيع

تم إعداد بيانات الفهرسة والتصنيف الأولية من قبل دائرة المكتبة الوطنية

## حقوق الطبع محفوظة للناشر

جميع حقوق الملكية الأدبية والفنية محفوظة لدار المسيرة للنشر والتوزيع عمان - الأردن  
ويحظر طبع أو تصوير أو ترجمة أو إعادة تنضيد الكتاب كاملاً أو مجزأً أو تسجيله على اشرطة  
كاسيت أو إدخاله على الكمبيوتر أو برمجته على إسطوانات ضوئية إلا بموافقة الناشر خطياً

Copyright © All rights reserved

No part of this publication may be translated,  
reproduced, distributed in any form or by any means, or stored in a data  
base or retrieval system, without the prior written permission of the publisher

الطبعة الأولى 2011م - 1432هـ



## عنوان الدار

الرئيسي : عمان - العبدلي - مقابل البنك العربي هاتف : 962 6 5627049 فاكس : 962 6 5627059  
الفرع : عمان - ساحة المسجد الحسيني - سوق البتراء هاتف : 962 6 4640950 فاكس : 962 6 4617640  
صندوق بريد 7218 عمان - 11118 الأردن

E-mail: Info@massira.jo . Website: www.massira.jo

www.massira.jo

# الحقوق العينية الأصلية والذمعية

الدكتور

يوسف محمد عبيدات

أستاذ القانون المدني المشارك

كلية القانون - جامعة اليرموك



## الفهرس

11	المقدمة
13	تمهيد

## الجزء الاول

### الحقوق العينية الأصلية

19	الباب الاول: حق الملكية
21	الفصل الاول: احكام حق الملكية
21	المبحث الأول: الأحكام الخاصة بالملكية المفروزة
21	المطلب الأول: تعريف حق الملكية وعناصره
24	المطلب الثاني: خصائص حق الملكية
26	المطلب الثالث: محل حق الملكية (نطاقه)
28	المطلب الرابع: القيود التي ترد على حق الملكية
46	المبحث الثاني: الأحكام الخاصة بالملكية الشائعة
47	المطلب الأول: استعمال المال الشائع وإدارته والتصرف فيه
59	المطلب الثاني: زوال حالة الشيوع بقسمة المال الشائع
81	المطلب الثالث: صور خاصة بالملكية الشائعة
101	الفصل الثاني: أسباب كسب حق الملكية
101	المبحث الأول: كسب الملكية عن طريق إحراز المباحات
101	المطلب الأول: إحراز المنقولات
103	المطلب الثاني: تملك الأراضي الموات بالإحراز

105	المبحث الثاني: كسب الملكية بالخلفية
105	المطلب الأول: الضمان
106	المطلب الثاني: الميراث
118	المطلب الثالث: الوصية
124	المبحث الثالث: كسب الملكية بين الأحياء
124	المطلب الأول: الاتصال
131	المطلب الثاني: العقد
136	المطلب الثالث: الشفعة
162	المطلب الرابع: الحيازة (التقادم المكسب)
<b>199</b>	<b>الباب الثاني: الحقوق المتفرعة عن حق الملكية</b>
<b>201</b>	<b>الفصل الأول: حق التصرف</b>
201	المبحث الأول: نطاق حق التصرف والقيود التي ترد عليه
201	المطلب الأول: نطاق حق التصرف
202	المطلب الثاني: القيود التي ترد على حق التصرف
203	المبحث الثاني: الشيوع في حق التصرف
204	المبحث الثالث: أسباب كسب حق التصرف
<b>209</b>	<b>الفصل الثاني: حق الانتفاع</b>
209	المبحث الأول: التعريف بحق الانتفاع
210	المبحث الثاني: أسباب كسب حق الانتفاع
211	المبحث الثالث: حقوق المنتفع والتزاماته
213	المبحث الرابع: انتهاء حق الانتفاع
<b>217</b>	<b>الفصل الثالث: حق الاستعمال والسكني والمساحية</b>
217	المبحث الأول: حق الاستعمال وحق السكني
217	المطلب الأول: تعريف حق الاستعمال وحق السكني

218	المطلب الثاني: أحكام حق الاستعمال وحق السكنى
219	المبحث الثاني: حق المساطحة
219	المطلب الأول: أسباب كسب وأحكام حق المساطحة
220	المطلب الثاني: انتهاء حق المساطحة
223	الفصل الرابع: الوقف والحقوق المترتبة على العقارات الموقوفة
223	المبحث الأول: الأحكام الخاصة بالوقف
225	المبحث الثاني: الحقوق المترتبة على العقارات الموقوفة
225	المطلب الأول: الحكر
228	المطلب الثاني: صور من الحكر
231	الفصل الخامس: الحقوق المجردة (حقوق الارتفاق)
231	المبحث الأول: التعريف بالحقوق المجردة
233	المبحث الثاني: أسباب كسب الحقوق المجردة
235	المبحث الثالث: آثار الحقوق المجردة
236	المبحث الرابع: انقضاء الحقوق المجردة
237	المبحث الخامس: بعض الحقوق المجردة
238	المطلب الأول: حق الطريق
239	المطلب الثاني: حق المرور
240	المطلب الثالث: حق الشرب
241	المطلب الرابع: حق المجرى
242	المطلب الخامس: حق المسيل

## الجزء الثاني

### الحقوق العينية التبعية (التأمينات العينية)

249	الباب الأول: الرهن التأميني
-----	-----------------------------

252.....	<b>الفصل الاول: إنشاء الرهن التأميني</b>
252 .....	المبحث الأول: الركن الأول: التراضي
256 .....	المبحث الثاني: الركن الثاني: المحل (المال المرهون)
256 .....	المطلب الأول: شروط المال المرهون
260 .....	المطلب الثاني: مشتملات الرهن
261 .....	المبحث الثالث: الركن الثالث: سبب الرهن (الدين المضمون)
263 .....	المبحث الرابع: الركن الرابع: تسجيل الرهن
265.....	<b>الفصل الثاني: آثار الرهن التأميني</b>
265 .....	المبحث الأول: آثار الرهن التأميني فيما بين المتعاقدين
265 .....	المطلب الأول: آثار الرهن التأميني بالنسبة للراهن
269 .....	المطلب الثاني: آثار الرهن التأميني بالنسبة للدائن المرتهن
271 .....	المبحث الثاني: آثار الرهن التأميني بالنسبة للغير
272 .....	المطلب الأول: حق التقدم
273 .....	المطلب الثاني: حق التتبع
287.....	<b>الفصل الثالث: انقضاء الرهن التأميني</b>
287 .....	أولاً: انقضاء الرهن التأميني تبعاً للدين المضمون
287 .....	ثانياً: انقضاء الرهن التأميني بصورة مستقلة
291.....	<b>الباب الثاني: الرهن الحيازي</b>
293.....	<b>الفصل الاول: التعريف بالرهن الحيازي وإنشاؤه</b>
293 .....	المبحث الأول: التعريف بالرهن الحيازي
294 .....	المبحث الثاني: إنشاء الرهن الحيازي
295 .....	المطلب الأول: التراضي
296 .....	المطلب الثاني: محل الرهن الحيازي
301 .....	المطلب الثالث: السبب (الدين المضمون)

المطلب الرابع: القبض (حياسة المرهون) شرط للزوم العقد وليس ركنا فيه	303
<b>الفصل الثاني: آثار الرهن الحيازي</b>	<b>309</b>
المبحث الأول: آثار الرهن الحيازي بالنسبة للمتعاقدین	309
المطلب الأول: آثار الرهن الحيازي بالنسبة للراهن	309
المطلب الثاني: آثار الرهن الحيازي بالنسبة للدائن المرتهن	311
المبحث الثاني: آثار الرهن الحيازي بالنسبة للغير	315
<b>الفصل الثالث: أحكام خاصة ببعض الرهون الحيازية</b>	<b>319</b>
المبحث الأول: الرهن العقاري الحيازي	319
المبحث الثاني: رهن المنقول	321
المبحث الثالث: رهن الدين	323
المطلب الأول: إنشاء رهن الدين	323
المطلب الثاني: سريان رهن الدين على المدين والغير	324
المطلب الثالث: آثار رهن الدين	325
<b>الفصل الرابع: انقضاء الرهن الحيازي</b>	<b>329</b>
أولاً: انقضاء الرهن الحيازي بطريقة تبعية	329
ثانياً: انقضاء الرهن الحيازي بطريقة أصلية	329
<b>الباب الثالث: حقوق الامتياز (التوثيق العيني بنص القانون)</b>	<b>331</b>
<b>الفصل الأول: أحكام عامة متعلقة بحقوق الامتياز</b>	<b>333</b>
المبحث الأول: التعريف بحقوق الامتياز	333
المبحث الثاني: آثار حقوق الامتياز	334
المطلب الأول: حق التقدم	334
المطلب الثاني: حق التتبع	336
المطلب الثالث: هلاك المال محل الامتياز	337



- 337 .....المبحث الثالث: انقضاء حق الامتياز
- 339.....الفصل الثاني: الحقوق الممتازة المنصوص عليها في القانون**
- المبحث الأول: حقوق الامتياز الخاصة الواردة على منقول وحقوق الامتياز العامة
- 339 .....المطلب الأول: المرتبة الأولى: امتياز المصرفوات القضائية
- المطلب الثاني: المرتبة الثانية: امتياز الضرائب والرسوم والحقوق الأخرى
- 341 .....المستحقة للدولة
- المطلب الثالث: المرتبة الثالثة: امتياز نفقات حفظ المنقول وإصلاحه
- 342 .....المطلب الرابع: المرتبة الرابعة: حقوق الامتياز العامة
- 343 .....المطلب الخامس: المرتبة الخامسة: امتياز مصرفوات الزراعة وأثمان الآلات الزراعية
- 346 .....المطلب السادس: المرتبة السادسة: امتياز مؤجر العقار وامتياز صاحب الفندق
- 347 .....المطلب السابع: المرتبة السابعة: امتياز بائع المنقول وامتياز المتقاسم في المنقول
- 354 .....المبحث الثاني: حقوق الامتياز الخاصة على العقار
- 358 .....المطلب الأول: امتياز بائع العقار
- 358 .....المطلب الثاني: امتياز متقاسم العقار
- 359 .....