



شرح القانون المدنى

الحقوق لعينية الأصلية

أسباب كسب الملكية

"الإسقاط ، الإلزام ، الشفعة"

الذكتور

محمد كامل مرسي باشا

وزير العدل الأسبق - رئيس مجلس الدولة الأسبق
رئيس جامعة القاهرة الأسبق

تنقيح

لمراية أحدث ما تضمنته إليه تفسيرات وآراء الفقهاء وأحكام المحكمة العليا

المستشار الدكتور

محمد علي ملكي
رئيس محكمة الاستئناف

المستشار

محمد كامل مرسي
نائب رئيس مجلس الدولة

طبعة حديثة منقحة تتضمن

أحدث التفسيرات والقضاء والفقهاء



٢٠١٢

شرح القانون المدني
الحقوق لعينية الأصلية
أسباب كسب الملكية
" الاستيلاء ، الانتصاب ، الشفعة "

الدكتور

محمد كامل مرسي باشا

وزير العدل الأسبق - رئيس مجلس الدولة الأسبق
رئيس جامعة القاهرة الأسبق

تنقيح

لمواكبة أحدث ما توصلت إليه التشريعات وآراء الفقهاء وأحكام المحكمة العليا

المستشار الدكتور

محمد علي بكير

رئيس محكمة الاستئناف

المستشار

معتز كامل مرسي

نائب رئيس مجلس الدولة

مقدمة

الحمد لله الذى بيده هداية الناس إلى الطريق المستقيم وصلوات الله وسلامه على رسوله محمد صلى الله عليه وسلم صاحب الرسالة الذى بعثه سبحانه بشريعة هى أعظم الشرائع التى عرفتها البشرية لما فيها من يسر للناس ودفع للحرَج عنهم وحماية لكافة حقوقهم وإقامة العدل بينهم.

وبعد . فهذا الكتاب الثالث من كتب شرح القانون المدنى للمرحوم الدكتور/ محمد كامل مرسى باشا رحمه الله وادخله فسيح جناته وهو أحد أجزاء أسباب كسب الملكية حيث تناول الاستيلاء والالتصاق والشفعة بحساباتهم من أسباب كسب الملكية وقد قمت بمعون من الله وتوفيقه بتنقيح هذا الكتاب حتى يمكن مواصلة الاستفادة من العلم الذخير الذى ورد به حيث تتبعت التعديلات التشريعية جميعها حتى وقتنا الحاضر فى كافة القوانين المتعلقة بموضوع هذا البحث كما أضفت إلى حواشيه ما استطعت من أحكام القضاء والمهكمة العليا وحذفت ما ألغى من أوامر عليا وقوانين تم إلغاؤها واستبدالها بأخرى تم التعليق عليها بحيث يصبح هذا الكتاب بعد تنقيحه مواكباً لحياتنا المعاصرة وما يثور فيها من منازعات تحتاج إلى حلول سريعة حازمة حيث أن عجلة الزمان تدور وتنشأ مع دوراتها مشاكل جديدة تعترض حياة الناس فكان لازماً إجراء هذا التنقيح حتى يعين الباحث على سرعة الإلمام به بعد أن أدليت بما استطعت بتوفيق من الله فى إضافة ما أمكن إضافته وتطويره وأنى أرجو الله سبحانه وتعالى أن يجد المشتغلون بالقانون فى هذا القانون ما يسعفهم وينفعهم آملاً أن أكون قد وفقت فى ذلك والله ولى التوفيق.

وأنى أتقدم بخالص شكرى وتقديرى إلى كل من المستشار يحيى كامل مرسى والدكتور فؤاد كامل مرسى والمستشار رؤوف كامل مرسى والمستشار محسن كامل مرسى والمستشار معتز كامل مرسى والدكتور معتصم كامل مرسى أبناء المرحوم الدكتور محمد كامل مرسى باشا لما اتاحوه لى من فرصة تنقيح هذا المؤلف حيث كان لهم دور بالغ فى ظهور هذه الموسوعة وتنقيحها حتى تواكب وقتنا المعاصر وأسأل الله أن يوفقهم جميعاً إلى كل ما فيه خير ونفع للعباد.

أول يوليه ٢٠٠٤

المستشار الدكتور

محمد على سكيكر

رئيس محكمة الاستئناف

فهرس أسباب كسب الملكية

صفحة	نبذة	
٥	١	أقسامها
٦	٢	بيان أسباب كسب الملكية
الاستيلاء		
٨	٣	ماهيته
٨	٤	شروط الاستيلاء
٩	٥	الاستيلاء على منقول ليس له مالك
٩	٦	المنقولات التي لا مالك لها
		الكنز
١١	٧	التعريف به
١٣	٨	شروط الكنز
١٦	٩	لمن الكنز؟
١٦	١٠	في الشريعة الإسلامية
١٩	١١	في المجموعة المدنية الملغاة
١٩	١٢	في القانون الجديد
١٩	١٣	الكنز الذي يوجد في عين موقوفة
٢١	١٤	في القانون الفرنسي والقوانين الأخرى
٢٢	١٥	المالك
٢٣	١٧	طبيعة الكنز
٢٣	١٨	صيد البر والبحر
٢٥	١٩	صيد البر
٢٧	٢٠	صيد البحر
		العاديات والآثار
٢٨	٢١	القانون رقم ٢١٥ لسنة ١٩٥١

صفحة	تبلدة	
٣٩	٢٣	 المتحف القبطى
٤٠	٢٤	 الأشياء والحيوانات الضائعة
٤٢	٢٦	 المتروكات
٤٤	٢٧	 كناسة الشوارع
٤٤	٢٨	 الأشياء المشتركة
٤٥	٢٩	 الاستيلاء على عقار ليس له مالك
٤٩	٣١	 طرق امتلاك الأراضى غير المزروعة
٤٩	٣٢	 (١) الترخيص من الدولة.
٥٣	٣٣	 (٢) الزرع أو الغرس أو البناء
٥٨	٣٤	 وقت امتلاك الأرض
٥٩	٣٥	 مدة الخمس السنوات
٦٠	٣٦	 مدة الخمس عشرة سنة
٦١	٣٧	 يجب أن يكون المستولى مصرها
٦١	٣٨	 (٣) التقادم المكسب

الالتصاق

٦٢	٣٩	 ماهيته
٦٣	٤٠	 أنواعه
٦٣	٤١	 أهم التعديلات التى جاء بها القانون الجديد

أولا- الالتصاق الطبيعى

٦٤	٤٢	 ماهيته
٦٥	٤٣	 طمى الأنهار
٦٧	٤٤	 ملكية الطمى
٧٠	٤٥	 حكم الزيادة الناجمة عن الطمى
٧١	٤٦	 الأرض التى ينكشف عنها البحر

صفحة	نبذة
٧٢	٤٧ الأرض التي تنكشف عنها البحيرات والبرك
٧٤	٤٩ طمى المصارف
٧٤	٥٠ طرح البحر وأكله أو تحويل الأرض وتكون الجزر
٨٠	٥١ الفرق بين الطمى والطرح
٨٠	٥٢ طرح البحر ملك للدولة
٨١	٥٣ الجهة المختصة بتوزيع طرح البحر
٨٣	٥٤ توزيع طرح البحر
٨٣	٥٥ متى يوزع الطرح؟
٨٣	٥٦ كيفية توزيع طرح البحر
٨٤	٥٧ أحوال لا يوزع فيها الطرح
٨٥	٥٨ بيع طرح البحر
٨٦	٥٩ الطرح السابق على القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٣٢
٨٦	٦٠ حقوق الارتفاق القانونية
٨٧	٦١ رفع الضرائب من أكل البحر وربطها على الطرح
٨٧	٦٢ مزايا القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٣٢
٨٨	٦٣ مشروع تعديل القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٣٢

ثانيا- الالتصاق الصناعي

٩٠	٦٤ اعتبار ما يقام على الأرض ملكا لصاحبها
٩٢	٦٥ أحوال الالتصاق الصناعي
	الحالة الأولى - المنشآت التي يقيمها صاحب الأرض
٩٣	٦٦ بمواد مملوكة للغير
٩٦	٦٨ محل تطبيق المادة ٩٢٣
٩٦	٦٩ اتحاد الأدوات بالأرض
٩٧	٧٠ مقدار التعويض
٩٧	٧١ هل للمالك الأدوات استردادها إذا هدم البناء؟

صفحة	نبذة	
		الحالة الثانية- المنشآت التي يقيمها شخص في أرض غيره
٩٨	٧٢	 بحواد من عنده
٩٩	٧٣	 البانى سئ النية
١٠٢	٧٤	 سوء النية واثباته
١٠٣	٧٦	 حقوق كل من البانى وصاحب الأرض
١٠٣	٧٧	 خيار صاحب الأرض
١٠٤	٨٠	 الميعاد الذى يستعمل فيه صاحب الأرض الخيار
١٠٥	٨١	 نوع دعوى الازالة
		بناء البائع فى العين المباعة قبل نقل الملكية للمشتري
١٠٦	٨٢	 بالتسجيل
١٠٦	٨٣	 حكم الشريعة الاسلامية
١٠٧	٨٤	 البانى حسن النية
١١٠	٨٥	 حسن النية
١١٢	٨٦	 وقت توافر حسن النية
١١٢	٨٧	 واضح اليد الذى يعلم عيوب وضع يده
١١٣	٨٨	 ليس لصاحب الأرض طلب الازالة
		هل يجوز الاحتفاظ بملكية الأرض وترك البناء
١١٣	٨٩	 للبانى ؟
١١٤	٩٠	 هل للمالك أن يترك الأرض ؟
١١٥	٩١	 زيادة القيمة
١١٦	٩٢	 تقدير الزيادة فى القيمة
١١٧	٩٦	 عدم إمكان المالك دفع التعويض
١١٧	٩٧	 هل تجوز المقاصة بين التعويض والثمار ؟
١١٨	٩٨	 حق رجوع البانى
١١٨	٩٩	 أداء التعويض
١١٩	١٠٠	 وقت دفع التعويض

صفحة	فبذة	
١١٩	١٠١	هل تستحق الفوائد على التعويض
١٢٠	١٠٢	محل تطبيق حكم الالتصاق
١٢٠	١٠٣	هل يطبق حكم الالتصاق إذا هدم البانى البناء ؟
١٢١	١٠٤	هل يشترط أن يكون البانى واضعا اليد على العقار ؟ ...
١٢١١	١٠٥	هل تسرى أحكام الالتصاق على الوقف ؟
٢٤	١٠٦	تعدى المالك البانى بجزء من بنائه على ملك الجار
١٢٤	١٠٧	فى فرنسا
١٢٦	١٠٨	فى مصر - فى ظل أحكام المجموعة الملقاة
١٢٧	١٠٩	فى القانون الجديد
١٢٩	١١١	حق الحبس لمصلحة البانى
١٣٠	١١٢	الأعمال التى تطبق عليها قواعد الالتصاق
١٣٢	١١٣	واضعوا اليد الذين يطبق عليهم أحكام الالتصاق
١٣٤	١١٤	المبانى التى يقيمها الشريك فى الملك
١٣٥	١١٥	المبانى التى يقيمها المستأجر
١٣٧	١١٦	أحكام القضاء الأهلى
١٣٨	١١٧	أحكام القضاء المختلط
١٤٠	١١٨	فى القانون الجديد
١٤١	١١٩	البناء الذى يحدثه المالك تحت شرط فاسخ
١٤٤	١٢٠	المبانى التى يحدثها المنتفع
١٤٥	١٢١	بناء المشترى فى العين قبل طلب الشفعة
١٤٦	١٢٢	اقامة المنشآت بترخيص من المالك
		الحالة الثالثة- المنشآت التى يقيمها شخص فى أرض
١٤٧	١٢٣	غيره بمواد مملوكة لشخص ثالث
١٤٩	١٢٤	المنشآت الصغيرة
		أحكام البناء والغراس فى التشريعات الأخرى
١٥٠	١٢٥	القانون المراكشى

صفحة	نبذة	
١٥٠	١٢٦	البناء بأدوات الغير
١٥٠	١٢٧	البناء فى أرض الغير
١٥٠	١٢٨	القانون الهولندى
١٥٠	١٢٩	البنى على أرضه بأدوات غيره
١٥١	١٣٠	البنى بأدواته على أرض غيره
١٥١	١٣١	أحكام الفراس والزراع
		القانون الأسبانى
١٥١	١٣٢	البنى فى أرضه بأدوات غيره
١٥١	١٣٣	البنى بحسن نية بأدوات نفسه فى أرض غيره
١٥٢	١٣٤	البنى بسوء نية بأدوات نفسه فى أرض غيره
١٥٢	١٣٥	القانون البرازيلى
١٥٣	١٣٦	البناء بمواد الغير
١٥٣	١٣٧	البناء فى أرض الغير
١٥٣	١٣٨	القانون السويسرى
١٥٤	١٣٩	حالة التعدى على جزء من ملك الجار
١٥٥	١٤٠	القانون الصينى

التصاق المنقول بالمنقول

١٥٥	١٤١	حالاته
١٥٧	١٤٢	فى المجموعة المدنية الملغاة
١٥٧	١٤٣	فى القانون الجديد
١٥٨	١٤٤	الاتصاق بالنسبة إلى الحيوانات

الشفعة

١٥٩	١٤٥	أهم المؤلفات المتعلقة بالشفعة
١٦١	١٤٦	النصوص الخاصة بالشفعة

صفحة	نبذة	
١٦٢	١٤٧	 الشفعة لغة
١٦٢	١٤٨	 تعريف الشفعة
١٦٤	١٤٩	 الاشتباه بالغصب
١٦٤	١٥٠	 مشروعية الشفعة في الشريعة
١٦٦	١٥١	 حكمة مشروعيتها
١٦٧	١٥٢	 مضار الشفعة وعدم التوسع فيها
١٧٠	١٥٣	 ثبوت الشفعة ولو لم يتحقق الضرر
		 خصائص الشفعة
١٧٠	١٥٤	 حق استثنائي
١٧١	١٥٥	 حق عقارى
١٧١	١٥٦	 حق غير قابل للتجزئة
١٧١	١٥٧	 هل الشفعة حق عيني ؟
١٧٥	١٥٨	 صفة الشفعيع
١٧٦	١٥٩	 الرجوع إلى أحكام الشريعة

من لهم حق الشفعة

(١) في الشريعة الاسلامية

١٧٧	١٦٠	 اختلاف في رأى
١٧٧	١٦١	 حجج القائلين بثبوت الشفعة بسبب الجوار
١٨٠	١٦٢	 حجج المبطلين لشفعة الجوار
١٨٢	١٦٣	 رأى وسط
		 الشركة التي تجيز الشفعة في الشريعة الاسلامية
١٨٣	١٦٤	 اختلاف في رأى
١٨٣	١٦٥	 رأى الأول - لا شفعة فيما لا يحتل القسمة
		 رأى الثانى - الشفعة جائزة أيضا فيما لا يحتل
١٨٣	١٦٦	 القسمة

صفحة	نبذة	
١٨٤	١٦٧	رأى الإمام أبى حنيفة
١٨٤	١٦٨	(١) الشركاء
١٨٤	١٦٩	الشركة فى نفس العقار
١٨٤	١٧٠	الشركة فى حقوق العقار
١٨٥	١٧١	الطريق الخاص
١٨٥	١٧٢	الشرب الخاص
١٨٧	١٧٣	(٢) الجيران
١٨٧	١٧٤	الجوار فى الدار ذات الطبقات
١٨٨	١٧٥	من له أخشاب على حائط الجار
١٨٨	١٧٦	الشريك فى بناء حائط
١٨٩	١٧٧	جار لدار ذات المقاصير
١٨٩	١٧٨	جوار الشرب أو الطريق
١٨٩	١٧٩	تزامم الجار مع الشريك
١٩٠	١٨٠	تزامم الشفعاء فى الشريعة الاسلامية
١٩٠	١٨١	رأى لأبى يوسف
١٩١	١٨٢	تطبيقات
١٩١	١٨٣	فى الدار ذات الطبقات
١٩٢	١٨٤	فى الحائط
١٩٣	١٨٥	فى البئر
١٩٣	١٨٦	تزامم الشريك فى الملك والشريك فى الطريق
١٩٣	١٨٧	تزامم الشريك فى الملك والجار
١٩٣	١٨٨	تزامم الشريك فى الطريق والجار
١٩٥	١٨٩	التزامم بين صاحب الشرب الخاص والجار
١٩٥	١٩٠	المشتري أحد الشفعاء
١٩٥	١٩١	القسمة بين الشفعاء عند تعددهم إذا تساوا
١٩٦	١٩٢	تقديم الأخص على الأعم

صفحة	نبرة	
١٩٧	١٩٣	 تقديم حق الشرب على حق الطريق
١٩٧	١٩٤	 حق المسيل وتقديم حق الطريق عليه
١٩٧	١٩٥	 (٢) في المجموعة المدنية الملغاة
١٩٨	١٩٦	 (أ) معير الأرض
١٩٨	١٩٧	 (ب) الشريك في العقار غير المقسوم
١٩٩	١٩٨	 (ج) الجار
١٩٩	١٩٩	 (٣) في قانون الشفعة الملغى
٢٠٠	٢٠٠	 (٤) في القانون المدني الجديد
٢٠١	٢٠٠ م	 في القانون السوري الجديد والقانون العراقي الجديد
٢٠٢	٢٠١	 أ- مالك الرقبة
٢٠٣	٢٠٢	 لا شفعة الا لملك الرقبة عند بيع حق الانتفاع
٢٠٣	٢٠٣	 تعدد مالكي الرقبة
٢٠٣	٢٠٤	 ب- الشريك في الشيوع
٢٠٥	٢٠٥	 بيع حصة مفرزة
٢٠٨	٢٠٦	 يجب أن تكون الشركة في ذات العقار
٢٠٩	٢٠٧	 الشريك في الحائط الفاصل بين ملكين
٢٠٩	٢٠٨	 الشريك في آلة الري
٢٠٩	٢٠٩	 لا تكفي الشركة في الحيازة العرضية
٢٠٩	٢١٠	 الشفعة للشريك وان لم ترد في قانون أحواله الشخصية
٢١٠	٢١١	 لا شفعة بعد القسمة
٢١٠	٢١٢	 تعدد الشركاء
٢١٠	٢١٣	 حق استرداد الحصة المبعة قبل القسمة
٢١١	٢١٤	 الشركاء في حق الانتفاع
٢١٢	٢١٥	 ج- صاحب حق الانتفاع
٢١٢	٢١٦	 تعدد أصحاب حق الانتفاع
٢١٣	٢١٧	 د- المحكر والمستحكر

صفحة	نبرة	
		هـ- الجار المالك
٢١٣	٢١٨	اختلاف الكتاب فى شفعة الجوار
٢١٩	٢١٩	شروط شفعة الجار
٢١٩	٢٢٠	ثلاث أحوال للجار
		الحالة الأولى - بالنسبة إلى البانى والأراضى المعدة
٢٢٢	٢٢١	للبناء
٢٢٢	٢٢٢	الشرط الأول - التلاصق من جهة
		الشرط الثانى - أن يكون العقار المشفوع من المبانى
٢٢٣	٢٢٣	أو الأراضى المعدة للبناء
٢٢٣	٢٢٤	الشفعة فى البناء
٢٢٧	٢٢٥	الدور ذات الطبقات
٢٢٨	٢٢٦	الشفعة فى الحكر
٢٣١	٢٢٧	الحالة الثانية - الأراضى غير المعدة للبناء
٢٣٢	٢٢٨	الشرط الأول - التلاصق من جهتين
٢٣٤	٢٢٩	المجاورة من جهتين بملكين
		الشرط الثانى - أن تساوى أرض الجار نصف قيمة
٢٣٥	٢٣٠	الأرض المبيعة
٢٣٦	٢٣١	التفرقة بين أراضى البناء والأراضى الزراعية
٢٣٨	٢٣٢	الحالة الثالثة - وجود حق ارتفاق
٢٣٩	٢٣٣	الشرط الأول - التلاصق من جهة
		الشرط الثانى - أن يكون لاحدى الأرضين حق
٢٣٩	٢٣٤	ارتفاق على الأخرى
٢٤١	٢٣٥	للأرض المبيعة حق ارتفاق على أرض الجار
٢٤٢	٢٣٦	لأرض الجار حق ارتفاق على الأرض المبيعة
٢٤٣	٢٣٧	اشتراك أرض أخرى فى حق الارتفاق
		شرط التلاصق

صفحة	نبرة	
٢٤٤	٢٣٨	التلاصق هو الشرط الأساسى فى الشفعة بسبب الجوار.....
٢٤٥	٢٣٩	التلاصق فى حالة تعدد العقارات المبيعة.....
٢٤٨	٢٤٠	مجرد المجاورة لا يكفى
٢٤٨	٢٤١	انعدام التلاصق
٢٥٠	٢٤٢	استعمال الحيل لمنع الشفعة
٢٥٠	٢٤٣	فى الشريعة الاسلامية
٢٥١	٢٤٤	فى القانون
٢٥١	٢٤٥	أحكام المحاكم الأهلية
٢٥٣	٢٤٦	أحكام المحاكم المختلطة
٢٥٣	٢٤٧	رأينا
		ملكية الجار
٢٥٤	٢٤٨	يجب أن يكون الجار مالكا
٢٥٤	٢٤٩	الجار مالك على الشيوع
٢٥٤	٢٥٠	هل للجار أن يشفع فى حصة يبعث على الشيوع؟
		ليس لغير الشفعاء المذكورين فى القانون حق الأخذ
٢٥٥	٢٥١	بالشفعة
		ملكية الشفيع
٢٥٦	٢٥٢	يجب أن يكون الشفيع مالكا
٢٥٨	٢٥٣	يجب أن تكون ملكية الشفيع شائعة على البيع
٢٥٩	٢٥٤	اثبات أسبقية ملك الشفيع
٢٦٠	٢٥٥	بقاء ملكية الشفيع لحين الأخذ بالشفعة
٢٦١	٢٥٦	الشريك المشتاع فى ملكية العين المشفوع بها
٢٦٣	٢٥٧	لا يشترط انضمام كل المشتاعين لطلب الشفعة
٢٦٤	٢٥٨	الشفيع مالك تحت شرط
٢٦٥	٢٥٩	رأى أول
٢٦٦	٢٦٠	رأى ثان

صفحة	نبذة	
٢٦٦	٢٦١	رأى ثالث
٢٦٨	٢٦٢	هل لواضع اليد الذى لم تتم مدة تقادمه حق الشفعة؟
٢٦٩	٢٦٣	ما الحكم إذا كان عقد الشفيع باطلا ؟
٢٦٩	٢٦٤	عدم تسجيل عقد الشفيع
		هل يشفع المشتري بعقد غير مسجل بالبناء الذى يحدثه
٢٧٥	٢٦٤ م	على الأرض المبعة له
٢٧٦	٢٦٥	الذكورة والعقل والبلوغ ليست بشرط
		من لا شفعة لهم
٢٧٧	٢٦٦	الوقف
٢٧٩	٢٦٧	من لا يملك شراء العقار المشفوع
		موظفو المحاكم والمحامون الممنوعون من شراء الحقوق المتنازع
٢٧٩	٢٦٨	فيها
٢٨١	٢٦٩	الوكلاء الممنوعون من شراء الأشياء المنوط بهم بيعها
٢٨٢	٢٧٠	تزامم الشفعاء
٢٨٢	٢٧١	(١) الشفعاء من طبقات مختلفة
٢٨٣	٢٧٢	(٢) الشفعاء من طبقة واحدة
٢٨٨	٢٧٣	طلب بعض الشفعاء كل المبيع
		المشتري أحد الشفعاء
٢٨٨	٢٧٤	فى التقنين الملغى
٢٨٩	٢٧٥	فى القانون المدنى الجديد
٢٩٠	٢٧٦	المشتري ليس من طبقة الشفعاء
٢٩١	٢٧٧	المشتري من طبقة الشفعاء
٢٩١	٢٧٨	فى التقنين الملغى
٢٩٩	٢٧٩	فى القانون الجديد

صفحة	نبذة	
٣٠٠	٢٨٠	العقود التي يجيز الشفعة والتي لا تجيزها في الشريعة الاسلامية
٣٠٠	٢٨١	رأى المالكية
٣٠٠	٢٨٢	رأى الشافعية
٣٠٠	٢٨٣	رأى الحنابلة
٣٠١	٢٨٤	رأى الحنفية
٣٠٢	٢٨٥	التفرقة بين المنتقل بعوض وبغير عوض
٣٠٢	٢٨٦	المنتقل بعوض
٣٠٣	٢٨٧	المنتقل بغير عوض
		في القانون
٣٠٤	٢٨٨	النص القديم
٣٠٤	٢٨٩	النص الجديد
٣٠٥	٢٩٠	المقايضة المقترنة بمعدل
٣٠٦	٢٩٢	اثبات أن العقد بيع لا مقايضة
		الهبة
٣٠٦	٢٩٣	في الشريعة الاسلامية
٣٠٧	٢٩٤	الهبة بشرط العوض
٣٠٧	٢٩٥	في القانون
٣٠٨	٢٩٦	اتصاف الهبة بعقد آخر
٣٠٩	٢٩٧	للموهوب له أن يشفع
٣٠٩	٢٩٨	هبة المشترى العين المشفوعة
٣١٠	٢٩٩	التحايل بطريق الهبة لمنع الشفعة
٣١٠	٣٠٠	الميراث والوصية
٣١٠	٣٠١	القسمة
		الصلح
٣١١	٣٠٢	في الشريعة الاسلامية

صفحة	نبرة	
٣١٢	٣٠٣	 فى القانون
٣١٣	٣٠٤	 الوفاء بمقابل
٣١٤	٣٠٥	 عقود المبادلة ذات الصفة الخاصة
		الوقف
٣١٦	٣٠٦	 فى الشريعة الاسلامية
٣١٦	٣٠٧	 فى المجموعة المدنية الملغاة
٣١٦	٣٠٨	 فى قانون الشفعة الملغى
٣١٦	٣٠٩	 فى القانون المدنى الجديد
٣١٧	٣١٠	 عقود البيع التى تجيز الشفعة
		البيع القابل للبطلان
٣١٧	٣١١	 فى الشريعة الاسلامية
٣١٨	٣١٢	 فى القانون
		البيع بشرط الخيار
٣١٩	٣١٣	 فى الشريعة الاسلامية
٣١٩	٣١٤	 المبيع بشرط خيار البائع
		هل يجب على الشفيع طلب الشفعة عند سقوط
٣١٩	٣١٥	 الخيار أم عند البيع ؟
٣٢٠	٣١٦	 خيار المشتري
٣٢٠	٣١٧	 الخيار للبائع والمشتري معا
٣٢١	٣١٩	 الخيار للشفيع
٣٢١	٣٢٢	 خيار العيب وخيار الرؤية
٣٢١	٣٢٣	 الرد بخيار رؤية أو شرط أو عيب بقضاء
٣٢٢	٣٢٤	 فى القانون
٣٢٢	٣٢٥	 البيع المعلق على شرط
٣٢٣	٣٢٦	 بيع الوفاء فى التقنين الملغى
٣٢٥	٣٢٧	 البيع بالمربون وخيار البائع والمشتري

صفحة	نبرة	
٣٢٧	٣٢٨	البيع المعلق على شرط مجحف بنقل الملكية
٣٢٧	٣٢٩	البيع المعلق على شرط عدم استعمال الشفعة
٣٢٧	٣٣٠	الاقالة من البيع
٣٢٨	٣٣١	البيع العسورى
٣٢٨	٣٣٢	البيع مع وجود ورقة ضد
٣٣٠	٣٣٣	عقد البيع الابتدائى
٣٣٢	٣٣٤	تقديم عقار للشركة
٣٣٣	٣٣٥	اندماج شركة فى أخرى
٣٣٣	٣٣٦	نزع الملكية للمنفعة العامة
٣٣٣	٣٣٧	البيع مقابل ايراد لمدى الحياة
٣٣٣	٣٣٨	عقد البيع غير المسجل
٣٣٤	٣٣٩	حجج القائلين بجواز الشفعة
٣٣٨	٣٤٠	حجج القائلين بعدم جواز الشفعة
٣٤٣	٣٤١	رأى الدوائر المجتمعة لمحكمة الاستئناف الأهلية
٣٤٥	٣٤٢	استقرار الأحكام
		عملية تدخل الحكومة لمساعدة المدينين فى استرداد
٣٤٦	٣٤٣	أراضيهم المنزوعة ملكيتها
٣٥٨	٣٤٤	الشفعة تكون عن البيع بشروطه
٣٥٨	٣٤٥	الأخذ بالشفعة لا يعتبر بيعا
		لا يمنع الشفعة كون الشفيع سبق أن أمتلك العقار
٣٥٩	٣٤٦	المشفوع
٣٥٩	٣٤٧	اليوع الصحيحة التى لا تقع فيها الشفعة
		(١) البيع بالمزايدة
٣٥٩	٣٤٨	النص القديم
٣٦٢	٣٤٩	النص الجديد
٣٦٣	٣٥١	الحكمة من استثناء البيع بالمزايدة

صفحة	نبذة
٣٦٣	٣٥٢ معنى المزايدة
٣٦٦	٣٥٤ ماهية الدفع بأن العين يبعث بالمزايدة
٣٦٧	٣٥٥ عدم التوسع فى النص
٣٦٧	٣٥٦ (٢) البيع لبعض الأقارب
٣٦٧	٣٥٧ الأصول والفروع
٣٦٨	٣٥٨ الأقارب
٣٦٨	٣٥٩ الأصهار
٣٦٩	٣٦٠ حساب درجة القرابة
٣٧١	٣٦١ فى القانون الجديد
٣٧٢	٣٦٢ المحكمة فى استثناء البيع للأقارب
٣٧٢	٣٦٣ نظر النزاع فى القرابة
٣٧٣	٣٦٤ القرابة وعدم تجزئة الشفعة
٣٧٤	٣٦٥ (٣) ما بيع ليجعل محل عبادة
٣٧٥	٣٦٦ الأملاك المعطاة للموظفين بدل المعاش

ما تجوز فيه الشفعة

٣٧٥	٣٦٧ فى الشريعة الاسلامية
٣٧٦	٣٦٨ مذهب المالكية
٣٧٦	٣٦٩ مذهب الشافعية
٣٧٧	٣٧٠ مذهب الحنفية
٣٧٧	٣٧١ مذهب الحنابلة
٣٧٨	٣٧٢ الشفعة فى المنقول
٣٨٠	٣٧٣ ما لا يمكن قسمته
٣٨٠	٣٧٤ السفينة
٣٨١	٣٧٥ فى القانون

صفحة	نبذة	
		عدم تجزئة العقار المبيع
٣٨٢	٣٧٦	حق الشفعة لا يتجزأ
٣٨٣	٣٧٧	في الشريعة الاسلامية
٣٨٧	٣٧٨	في القانون
٣٨٨	٣٧٩	تعدد المشترين
٣٩٠	٣٨٠	تعدد البائعين
٣٩١	٣٨١	عدم التجزئة هو لمصلحة المشتري
٣٩٢	٣٨٣	تعدد العقارات المبعة
		اجراءات الشفعة
٣٩٣	٣٨٥	في الشريعة الاسلامية
		(١) طلب الموائبة
٣٩٤	٣٨٦	المبادرة بمجرد العلم
٣٩٤	٣٨٧	علم الشفيع
٣٩٥	٣٨٨	وقت طلب الموائبة
٣٩٦	٣٨٩	تطبيقات
٣٩٨	٣٩٣	هل يشترط الاشهاد ؟
٣٩٨	٣٩٤	كيفية الطلب
٣٩٨	٣٩٥	(٢) طلب الاشهاد والتقرير
٣٩٩	٣٩٦	كيفية الطلب
٤٠٠	٣٩٨	مدة طلب التقرير والاشهاد
٤٠١	٣٩٩	هل يشترط الاشهاد على الطلب ؟
٤٠١	٤٠٠	(٣) طلب الخصومة والتملك
٤٠١	٤٠١	ميعاده
٤٠٢	٤٠٢	كيفية الطلب
٤٠٣	٤٠٣	في القانون

صفحة	نبذة	
٤٠٤	٤٠٥	أولاً- اعلان رغبة الشفيع
٤٠٦	٤٠٦	(١) الاعلان الرسمي للرغبة
٤١٠	٤٠٧	(٢) وجوب اعلان البائع والمشتري
٤١٢	٤٠٨	الاعلان غير لازم إذا رفعت الدعوى في ميعاده
٤١٣	٤٠٩	(٣) ميعاد اعلان رغبة الشفيع
٤١٤	٤١٠	حساب الميعاد
٤١٥	٤١١	كيفية حساب الميعاد
٤١٧	٤١٢	ميعاد المسافة
		الخطأ في حساب الميعاد والدفع بذلك أمام محكمة
٤١٨	٤١٣	النقض
		الانذار الرسمي الموجه من البائع أو المشتري إلى
٤١٩	٤١٤	الشفيع
٤٢١	٤١٥	علم الشفيع
٤٢٨	٤١٦	طلب الشفعة اللاحق
٤٢٨	٤١٧	الرجوع في الطلب
٤٢٩	٤١٨	تسجيل اعلان الرغبة
		ما يترتب على اعلان الرغبة من حيث تصرفات
٤٣٠	٤١٩	المشتري
٤٣٠	٤٢٠	مقارنة اجراءات القانون بالاجراءات الشرعية
		(٤) ايداع الثمن
٤٣٠	٤٢١	في التقنين الملغى
٤٣٥	٤٢٢	في القانون الجديد
٤٣٨	٤٢٣	الثمن الصوري
٤٤١	٤٢٤	اثبات صورية الثمن
		هل للمشفوع منه اثبات أن الوارد في العقد أقل
٤٤٣	٤٢٥	من الثمن الحقيقي؟

صفحة	نبذة
٤٤٣	ملحقات الثمن ٤٢٦
٤٤٦	المصروفات الضرورية أو النافعة ٤٢٧
	ثانياً- رفع دعوى الشفعة
٤٤٧	في التقنين الملغى ٤٢٨
٤٤٧	في القانون الجديد ٤٢٩
٤٤٩	من يرفع الدعوى ٤٣٠
٤٤٩	الوكيل في الإدارة ٤٣١
٤٥٠	هل لدائني الشفع رفع دعوى الشفعة ؟ ٤٣٢
٤٥٠	القاصر ٤٣٣
٤٥٢	رفع الوالد الدعوى باسمه لا ينتفع منه الابن ٤٣٤
٤٥٢	على من ترفع الدعوى ؟ ٤٣٥
٤٥٧	محل الاعلان ٤٤١
٤٥٨	رفع الدعوى على المشتري الثاني ٤٤٢
٤٥٩	تعدد البائعين أو المشترين ٤٤٣
٤٦٠	تعدد الشفعاء ٤٤٤
٤٦٠	هل يصح رفع الدعوى على الوكيل ؟ ٤٤٥
٤٦١	المطالبة بتعويض لخطأ المحضر في اعلان صحيفة الدعوى ... ٤٤٦
٤٦٢	ميعاد التكليف بالحضور ٤٤٧
٤٦٣	حساب الميعاد ٤٤٨
٤٦٥	مواعيد المسافة ٤٥١
٤٦٥	قيد الدعوى ٤٥٢
٤٦٨	تقدير القيمة من حيث الاختصاص ٤٥٣
	انقطاع مدة سقوط الحق ورفع الدعوى أمام محكمة غير مختصة
٤٦٨	 ٤٥٤
	عدم ابداء الرغبة وعدم رفع الدعوى في الميعاد لا يصح
٤٧١	ابداؤهما لأول مرة أمام محكمة النقض ٤٥٤ م

صفحة	نبرة	
٤٧١	٤٥٥	الحكم بإبطال المرافعة
٤٧١	٤٥٦	المسائل الفرعية
٤٧٢	٤٥٧	تصحيح الشكل
٤٧٢	٤٥٨	دخول خصم ثالث
٤٧٣	٤٥٨ م	توحيد الخصومة في دعوى شفعة عن عقار واحد
٤٧٣	٤٥٩	نزول المشتري عن الصفقة بعد رفع الدعوى
٤٧٣	٤٦٠	الحكم بوجه السرعة
٤٧٤	٤٦١	المعارضة في الأحكام الغياية
٤٧٤	٤٦٢	اعلان البائع والمشتري في الاستئناف
٤٧٧	٤٦٣	أثر رفع الاستئناف
٤٧٨	٤٦٤	طلبات جديدة في الاستئناف
٤٧٩	٤٦٥	القانون الواجب تطبيقه
٤٧٩	٤٦٦	انقسام دعوى الشفعة
٤٨١	٤٦٧	اختصاص البائع والمشتري في الطعن بالنقض
٤٨٢	٤٦٨	الحكم

ما يترتب على حق الشفعة

في الشريعة الاسلامية

٤٨٣	٤٧٠	التملك بالرضاء
٤٨٤	٤٧١	التملك بالقضاء
٤٨٤	٤٧٢	(أ) المبيع في يد البائع
٤٨٥	٤٧٣	(ب) المبيع في يد المشتري
٤٨٥	٤٧٤	بماذا يأخذ الشفيع ؟
٤٨٦	٤٧٥	لمن يدفع الشفيع الثمن ؟
٤٨٦	٤٧٦	ما يملك بالشفعة
٤٨٧	٤٧٧	في القانون

صفحة	نبذة	
٤٨٩	٤٧٩	وقت تملك الشفيع
٤٩٠	٤٨٠	الرأى القائل بتملك الشفيع من وقت البيع
٤٩١	٤٨١	الرأى القائل بتملك الشفيع من وقت الطلب
٤٩١	٤٨٢	الرأى القائل بتملك الشفيع من وقت الحكم
٤٩٣	٤٨٣	رأينا
٤٩٥	٤٨٤	رأى محكمة النقض
٥٠١	٤٨٥	تصرف الشفيع فى المشفوع
٥٠٢	٤٨٦	دفع الثمن
		لا ضرورة لرفع دعوى للمطالبة بالثمن بعد الحكم
٥٠٤	٤٨٨	بالشفعة
		الثمن المؤجل
٥٠٦	٤٨٩	فى الشريعة الاسلامية
٥٠٧	٤٩٠	رأى الحنفية
٥٠٧	٤٩١	فى القانون
		عدم دفع باقى الثمن أو ملحقاته
٥٠٩	٤٩٢	فى الشريعة الاسلامية
٥٠٩	٤٩٣	فى القانون
٥١٣	٤٩٤	وسقوط حق الشفعة
٥١٣	٤٩٥	الفوائد
		الاستحقاق للغير
٥١٤	٤٩٦	فى الشريعة الاسلامية
٥١٤	٤٩٧	فى القانون
٥١٥	٤٩٨	الهلاك
٥١٦	٤٩٩	(أ) قبل الحكم نهائيا بالشفعة
٦١٦	٥٠٠	(ب) بعد الحكم نهائيا بالشفعة
٥١٦	٥٠٢	الهلاك الجزئى
٥١٧	٥٠٣	(أ) قبل الحكم نهائيا بالشفعة

صفحة	نبرة	
٥١٨	٥٠٤	(ب) بعد الحكم نهائيا بالشفعة
٥١٨	٥٠٦	العيوب الخفية
		تصرفات المشتري قبل الأخذ بالشفعة
٥١٩	٥٠٧	في الشريعة الاسلامية
		في القانون
٥٢١	٥٠٨	حق الاستغلال والادارة
٥٢٣	٥٠٩	التصرفات
		(أ) التصرفات الحاصلة قبل تسجيل اعلان الرغبة في
٥٢٣	٥١٠	الشفعة
٥٢٤	٥١١	بيع المشتري العين قبل طلبها بالشفعة
٥٢٥	٥١٢	رفع الدعوى على المشتري الثانى والبائع له
٥٢٨	٥١٣	الطعن فى البيع الثانى بالصورية
٥٣١	٥١٧	التصرف فى جزء من العقار
		(ب) التصرفات الحاصلة بعد تسجيل اعلان الرغبة فى
٥٣٢	٥١٨	الشفعة
		البناء والغراس
٥٣٤	٥١٩	فى الشريعة الاسلامية
٥٣٥	٥٢٠	فى القانون
٥٣٧	٥٢١	مصروفات تحسين العين
سقوط الشفعة		
٥٣٨	٥٢٣	أهم المسقطات
		١- نزول الشفيع عن حقه
٥٣٨	٥٢٤	فى الشريعة الاسلامية
٥٣٨	٥٢٥	فى المجموعة المدنية الملغاة
٥٣٩	٥٢٦	فى قانون الشفعة الملغى

صفحة	نبرة	
٥٤٠	٥٢٧	 فى القانون الجديد
٥٤٠	٥٢٨	 النزول الصريح
٥٤٢	٥٢٩	 النزول الضمنى
٥٤٣	٥٣٠	 اثبات النزول
٥٤٤	٥٣١	 النزول عن الشفعة بعد طلبها
٥٤٤	٥٣٢	 طلب الشفعة بعد النزول عنها
٥٤٥	٥٣٣	 النزول عن الشفعة مقابل تعويض
٥٤٥	٥٣٤	 فى الشريعة الاسلامية
٥٤٦	٥٣٥	 فى القانون
٥٤٦	٥٣٦	 النزول عن الشفعة قبل البيع
٥٤٨	٥٣٧	 النزول بعد الحكم
		٢- عدم اظهار الرغبة فى الميعاد
٥٤٩	٥٣٨	 فى الشريعة الاسلامية
٥٤٩	٥٣٩	 فى المجموعة المدنية الملغاة
٥٥٠	٥٤٠	 فى قانون الشفعة الملقى
٥٥١	٥٤١	 فى القانون الجديد
٥٥٢	٥٤٢	٣- عدم رفع الدعوى فى الميعاد
٥٥٢	٥٤٣	٤- عدم ايداع الثمن فى الميعاد
٥٥٣	٥٤٤	٥- مضى أربعة أشهر من تسجيل البيع
٥٥٧	٥٤٩	٦- بطلان البيع
٥٥٧	٥٥٠	٧- التقادم
٥٥٨	٥٥١	٨- زوال أحد شروط الشفعة
٥٥٨	٥٥٢	 جواز الدفع بسقوط الحق فى الشفعة فى أية حالة
٥٥٩	٥٥٣	 هل تسقط الشفعة بموت المشتري أو البائع ؟
		 هل تسقط الشفعة بموت الشفيع ؟
		 فى الشريعة الاسلامية

صفحة	نبذة	
٥٥٩	٥٥٤	رأى أبى حنيفة
٥٦٠	٥٥٥	رأى الشافعى ومالك
٥٦٠	٥٥٦	رأى الحنابلة
		فى القانون
٥٦١	٥٥٧	اختلاف فى رأى
٥٦٢	٥٥٨	الرأى الأول: عدم توارث حق الشفعة
٥٦٤	٥٥٩	الرأى الثانى: توارث حق الشفعة
٥٦٥	٥٦٠	رأى دوائر محكمة الاستئناف مجمعة
٥٦٧	٥٦١	رأى محكمة النقض
٥٦٩	٥٦١ م	فى القانون العرفى الجديد

الشفعة فى السودان

٥٧٠	٥٦٢	قانون خاص
٥٧٠	٥٦٣	الأحوال التى تجوز فيها الشفعة
٥٧٠	٥٦٤	أحوال لا تجوز فيها الشفعة
٥٧١	٥٦٥	تزامم الشفعاء
٥٧١	٥٦٦	عدم تجزئة الشفعة
٥٧١	٥٦٧	اجراءات الشفعة
٥٧٢	٥٦٨	سقوط الشفعة
٥٧٣	٥٦٩	سلطة مد المواعيد المقررة
٥٧٣	٥٧٠	ما يترتب على الشفعة

الشفعة فى لبنان

		أحكام الشفعة فى قانون الملكية
٥٧٤	٥٧١	تعديل هذه الأحكام

نبة صفة

الشفعة فى البلاد الأخرى

فى البلاد الاسلامفة

٥٧٨	٥٧٣	 تونس
٥٧٩	٥٧٤	 مراکش
٥٨٠	٥٧٥	 الجزائر
٥٨٢	٥٧٦	 الهند

فى البلاد غير الاسلامفة

٥٨٢	٥٧٧	 اسبانيا
٥٨٥	٥٧٨	 ألمانيا
٥٨٥	٥٧٩	 نصوص القانون الألماني
٥٩٦	٥٨٠	 حق الاسترداد الوراثى

«تم الجزء الثالث، ويلفه الجزء الرابع وتتاول الحفاة والتقام»