الفقه الإسلامي والقانون المدني

دراسة مقارنة

T01-00171

جامعة الأزهر
كلية الشريعة والقانون
قسم الفقه المقارن

٧٧٣/١
٦٧٦

حقُّ العُلوِّ والسُّفْل

بيْن

الفقهِ الإسلامىِّ والقانونِ المدنىِّ

دراسةٌ مقارنةٌ

رسالة مقدمة من الطالب

مراد محمود محمود حسن حيدر

المدرس بالأزهر الشريف

لنيل درجة التخصص "الماجستير" فى الفقه المقارن

بإشراف

الأستاذ الدكتور
عبد الفتاح محمود إدريس
أستاذ الفقه المقارن
بكلية الشريعة والقانون بالقاهرة

الأستاذ الدكتور
عبد الله مبروك النجار
أستاذ القانون المدنى
بكلية الشريعة والقانون بالقاهرة

١٤١٩هـ/ ١٩٩٨م

بسم الله الرحمن الرحيم

"الحمدلله وسلامٌ على عباده الذين اصطفى"(١).

"إن الله مع الذين اتقوا والذين هم محسنون"(٢).

وفى الحديث الشريف "لا يحقرن أحدكم نفسه : قالوا يارسول ا للهُ وكيف يحقر أحدنا نفسه؟ قال يرى أن عليه مقالاً ثم لا يقول فيه -فيقول ا للهُ عز وجل- يوم القيامة : ما منعك أن تقول فى كذا وكذا؟ فيقول رب : خشيت الناس. فيقول ا للهُ تعالى : إياى كنت أحقَّ أن تخشى"(٣).

وعن عبد الله بن مسعود - رضى الله عنه - قال :

"ما ندمتُ على شئٍ ندمى على يوم مضىَ، نقص فيه عمرى ولم يزد فيه علمى"(٤).

---

(١) من الآية (٥٩) من سورة النمل.

(٢) من الآية (١٢٨) من سورة النحل.

(٣) الحديث رواه الإمام أحمد فى مسنده، قال : حدثنا وكيع عن سفيان وعبد الرزاق قال : حدثنا سفيان عن زبيد عن عمرو بن مرة عن أبى البخترى عن أبى سعيد الخدرى : قال : قال : رسول الله ﷺ ثم ذكر الحديث ... قال محقق المسند "الحديث اسناده صحيح وزبيد هو زبيد بن الحارث اليامى وأبوالبخترى: سعيد بن فيروز. راجع "مسند الإمام أحمد، ص١٥٠، ط دار الحديث بتحقيق الأستاذ/ حمزه الزين، وطبعة المكتب الإسلامى، بيروت، وأخرج الحديث أيضاً المنذرى فى كتابه الترغيب والترهيب، ط دار الريان للتراث، جـ٣ ص٢٢٧، قال المنذرى فى كتابة الترغيب والترهيب، ط دار الريان للتراث، جـ٣، ص٢٢٧، قال المنذرى الحديث رواته تقات" والحديث أخرجه بن ماجة فى سننه، حديث رقم ٤٠٠٨، قال البوصيرى فى زوائده : إسناده صحيح، وأخرجه أيضاً البيهقى فى سننه، جـ١٠، ص٩٠، ٩١ الطبعة الأولى مطبعة مجلس دائرة المعارف العثمانية حيدر أباد الدكن الهند وأخرجه أيضاً الحاكم فى المستدرك، جـ٤، ص٩٥، طبعة دار الحديث، مصر.

(٤) ابن أبى شيبة، المصنف جـ١، ص١٢٩.

شكر وتقدير وعرفان

بلسانٍ عاجز عن الشكر والامتنان، وقلمٍ عييٍّ عن البيان، وقلب ينبض بأسمى معانى التقدير والعرفان، أتقدم إلى أستاذىّ الجليلين :

الأستاذ الدكتور/ عبد الفتاح محمود إدريس

و الأستاذ الدكتور/ عبدالله مبروك النجـــار

على الجهد الكبير الذى استفرغاه فى قراءة هذه الرسالة والتوجيهات السديدة التى كانت نبراساً يضئ لى الطريق لإتمام هذه الرسالة كلما أوصدت الأبواب وسدت السبل لإتمام هذا العمل فكثيراً ما اختصانى بوقت راحتهما وآثرانى بالساعات الطويلة، فكان ذلك خير معين لى بعد - الله عز وجل - على اجتياز ما قابلنى من صعاب وما لاقيته من عقبات، على أننى لا أنسى طريقتهما فى التوجيه والإرشاد وسعة صدرهما للمناقشة بما يعيد باع الحمد قصيرا ويرد لسان الشكر حسيرا، فجزاهما الله عنى خير الجزاء ومتعهما بدوام الصحة وتمام العافية :

وأُردِّدُ هنا مع القائل :

سأشكرك لا أنى أجازيك منعماً

بشكرى ولكن كى يزداد لك الشكرُ

وأذكر أيـــاماً لدىَّ اصطنعتَها

وآخـــر ما يبقى على الشاكر الذكرُ

وصدق الله العظيم إذ يقول "**وإذ تأذن ربكم لئن شكرتم لأزيدنكم**".

من الآية (٧) من سورة ابراهيم

الإهـــــداء

إلى الله ...

أرفع أول زهرة أقتطفها من رياض العمر واختطفها بغتة من يد الدهر راجيا أن تكون فاتحة عمل يرفع وباكورة بحث ينفع وأن تكون للحق مؤيدة وللصدق معضدة وأن تكون عميقة دقيقة، مقنعة ممتعة جديرة بالخلود فى صدر هذا الوجود.

إلى والدى ...

أطال الله بقاءهما ومتعهما بدوام الصحة والعافية.

إلى زوجتى ...

التى كثيراً ما ضحت بوقت راحتها لأجل توفير جو هادئ لتمام هذا العمل.

إلى أساتذتى وشيوخى الأجلاء ...

أقول هذا نبات زرعكم ... وتلك ثمار غرسكم

إلى كل من أضاء لى شمعة فى طريق العلم أو ذلّل لى عقبةً فى طريق النجاح ...

إلى كل هؤلاء أهدى هذا العمل المتواضع والله أسأل وإليه به أتوسل أن يرزقنى السداد فيما قصدت والرشاد فيما أردت، "**وما توفيقى إلا بالله عليه توكلت وإليه أنيب**".

من الآية (٨٨) من سورة هود

الباحث

افتتاحية البحث

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على إمام المرسلين ورحمة الله للناس أجمعين سيدنا محمد النبى الأمى العربى الهاشمى القرشى ﷺ وبارك عليه وعلى عباده الذين اصطفاهم لرسالته واختارهم لإبلاغ أمانته فهدى بهم من شرح الله صدره للإسلام واطمأن قلبه إلى قبول ما عرض عليه من الهدى والأحكام .. وبعد؛

إستناد الفقه الإسلامى إلى الوحى الإلهى :

إن الفقه الإسلامى فى أصله يستند إلى الوحى الإلهى فهو الذى وضع قواعده ونظم مبادءهُ فى فترة الرسالة وإن المجتهدين بعد عصر الرسول ﷺ على أختلاف طرقهم جعلوا القرآن والسنة أساساً لإجتهادهم فكان لهما الصدارة، فإذا لم يجد المجتهد الحكم فيهما أعمل رأيه فى حدود القواعد الكلية والمبادئ العامة التى جاء بها الوحى وتشريع المعاملات وإن لم يفصل الأحكام كلها إلا أنه أتى بمبادئ عامة صالحة للتطبيق فى كل حين.

مقصودنا من المقارنة بين الفقه الإسلامى والقانون المدنى :

على أننا لا نقصد من المقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدنى المفاضلة أو التقريب بين الشريعة والقانون لأن الثانى ليس كفؤا للشريعة الإسلامية أو الفقه الإسلامى بل إننا نربأ بشريعتنا الغراء ولا نرضى أن يقال مثلاً إن الشريعة أفضل من القانون الوضعى ونرى فى ذلك هضماً لكرامة الشريعة وإن ذلك كمن يقول "السيف خير من العصا" فلا يعتز الإسلام أو يشرف بأن يكون بينه وبين هذه النظم مشابهة ولا يضيره أن لا تكون فالإسلام يقدم للعالم نموذجاً من النظام المتكامل لا يوجد مثله وهو لا يحاول ولم يحاول أن يقلد نظاماً من النظم التى قبله أو المعاصرة له بل نشأ - مستقلاً وكاملاً وقد ارتضاه الله عز وجل لعباده ديناً وأكمله لهم وأتم به نعمته عليهم وصدق الله العظيم إذ يقول "**اليوم أكملت لكم دينكم وأتممت عليكم نعمتى ورضيت لكم الإسلام ديناً**"[1].

([1]) من الآية (٣) من سورة المائدة.

أسباب إختيار الموضوع :

وإذا كنت قد اخترت للبحث موضوع "حق العلو والسفل بين الفقه الإسلامى والقانون المدنى دراسة مقارنة" فمردُّ ذلك إلى ما يلى :

أولاً : انتشرت فى الآونة الأخيرة مشكلة الإسكان وأصبح الناس حيارى فى أمر معيشتهم بسببها إذ من حق الإنسان أن يحصل على مسكن يأويه ويعيش فيه فذلك عنصر أساسى من مقومات حياة البشر، وقد سادت ظاهرة الانفتاح الاستهلاكى التى بدأت تظهر منذ عام ١٩٧٤م وأصبح تقاضى "خلو الرجل" ظاهرة عامة شبه مستقرة[١]، ومع استحكامها تحت ظاهرة انصراف كثير من المستثمرين عن استغلال مدخراتهم فى البناء للتأجير إلى البناء للتمليك نظراً للقيود القانونية التى وضعها المقنن المصرى بعد احتدام أزمة المساكن احتداماً شديداً حدا به إلى وضع حد أقصى للأجرة ولمقدم الإيجار والتأمين فضلاً عن تجريم خلو الرجل[٢]

وتفادياً للقيود التى أصبحت تحيط بالمؤجر من كل جانب اتجهت مشاريع البناء إلى التمليك دون التأجير وحتى إذا أقيم بناء للتأجير والتزم مالكه بعقود هذا التأجير فإن الارتفاع الفاحش لثمن أرض البناء ومواد البناء جعل التقدير القانونى للأجرة لا يجاوز فحسب قدرة المستأجر العادى وإنما يبتعد بالأجرة كل البعد عن أهم إعتبار تحققه للمستأجر العادى وهو سدادها الدورى من دخله دون حاجة إلى أن ينفق مدخراته أو رأس ماله)فكم من شخص بحاجة إلى السكن أصبح يؤثر أن يكون رأس ماله يدفعة مرة واحدة ثمناً لمسكن يتملكه عن أن يلتزم بأجرة دورية لا يمكنه سدادها بصفة مستمرة.

ثانياً : إن إكتساب من يحتاج إلى سكن لملكيه بناء بأكمله لا مجرد طبقة أو شقة قد يكون مستحيلاً أو عسيراً وهذا يرجع إلى أمرين :

---

(١) فى هذا المعنى د/ حسن علام - مقدمة تحليلية للأحكام المستحدثة فى ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ص٩، طبعة سنة ١٩٧٧، د/ عبد الحميد حسن شرف - حق العلو والسفل وملكية الشقق، رسالة دكتوراة مقدمة لجامعة القاهرة، كلية الحقوق، ص٥، د/ خالد زكى ملكية الطبقات رسالة دكتوراه مقدمة لكلية الحقوق، جامعة الاسكندرية، ص٣ .

(٢) تدخل المقنن المصرى بوضع قيود على حريه الملاك لمنع رفع القيمة الإيجارية للمساكن وذلك بإصداره الأمر العسكرى رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ فى شأن امتداد عقود الإيجار امتداداً تلقائياً وحظر على الملاك رفع قيمة إيجار مبانيهم ثم عدل هذا الأمر بأوامر عسكريه أخرى حتى صدور القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بعد إلغاء الأحكام العرفية إلا أن هذا القانون قد لحقه التعديل أيضاً نظراً لوجود مواطن كثيرة من النقص فى هذا القانون إلى أن صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن.

الفهرس التفصيلى للرسالة

الموضوع	الصفحة
مقدمة الرسالة.....	أ
شكر وتقدير	ب
الإهداء.....	ج
افتتاحية البحث	د
استناد الفقه الإسلامى إلى الوحى الألهى	د
مقصو دنا من المقارنة بين الفقه الإسلامى والقانون المدنى...	د
أسباب اختيار الموضوع	هـ
منهج البحث	ز
خطة البحث.....	ط
الفصل الأول معنى الحق وأقسامه فى الفقه الإسلامى والقانون المدنى.....	١
المبحث الأول :معنى الحق فى الفقه الإسلامى والقانون المدنى.....	٢
المطلب الأول : معنى الحق فى الفقه الإسلامى.....	٣
- معنى الحق فى عرف أهل اللغة	٣
- معنى الحق فى عرف الفقهاء	٤
- الاتجاه الأول : تعريف الحق باعتباره صاحبه	٤
- تقييم هذا الاتجاه.....	٤
- الاتجاه الثانى : تعريف الحق باعتبار مصدره	٦
- تعريف الأمام القرافى للحق.....	٧
- تعريف الأمام الشاطبى للحق	٧
- نقد هذا الاتجاه	٨
- الاتجاه الثالث :تعريف الحق باعتباره محله.....	٨
- نقد هذا الاتجاه	٩
- التعريف المختار للحق	٩
- أسباب الترجيح لهذا التعريف	١٠
- المطلب الثانى : معنى الحق فى القانون المدنى	١١
- نفاة الحق	١١
- التعريف الشخصى للحق (نظرية الإرادة)	١٢
- التعريف الموضوعى للحق (نظرية المصلحة).....	١٣
- تعريف الحق بأنه قدرة ومصلحة (النظرية المختلطة)	١٤
- تعريف الحق فى المفهوم الحديث (النظرية الحديثة).....	١٥

- التعريف الراجح للحق	١٨
المطلب الثالث : موازنة بين الفقه الإسلامى والقانون المدنى.....	١٩
المبحث الثانى : أقسام الحق فى الفقه الإسلامى والقانون المدنى.....	٢٢
- المطلب الأول : أقسام الحق فى الفقه الإسلامى	٢٣
- الفرع الأول : تقسيم الحق باعتبار صاحبه	٢٣
- أولاً : حق الله الخالص	٢٣
- تقسيم حق الله تعالى الخالص	٢٤
- تقسيم فقهاء الأحناف	٢٤
- تقسيم غير الأحناف	٢٧
١- تقسيم الأمام القرافى لحق الله تعالى	٢٧
٢- تقسيم الأمام الشاطبى لحق الله تعالى	٢٨
ثانياً : حق العبد الخالص	٣٠
تمييز حق الله تعالى عن حق العبد	٣١
- الحق المشترك	٣٤
- الفرع الثانى : تقسيم الحق باعتبارمحله.....	٣٤
- أولا : تعلق الحق بالعين.....	٣٤
- الحق العينى الأصلى	٣٤
- الملك التام	٣٥
- الملك الناقص	٣٥
- الحق العينى التبعى	٣٦
- تحول الحق العينى إلى شخصى والعكس.....	٣٧
- اتجاهات فقهاء القانون فى تقسيم الحق	٣٨
المطلب الثانى : تقسيم الحق عند فقهاء القانون.....	٣٨
اتجاهات فقهاء القانون فى تقسيم الحق	٣٨
الاتجاه الأول :	٣٨
نقد هذا الاتجاه	٣٨
الاتجاه الثانى	٣٨
نقد هذا الاتجاه	٣٨
الاتجاه الثالث	٣٨
نقد هذا الاتجاه.....	٣٨
منشأ الخلاف بين فقهاء القانون فى تقسيمهم للحق	٣٩
- الحقوق المالية	٤٠

- الحقوق العينية	٤١
- الحقوق غير المالية	٤٢
- الحقوق السياسية.....	٤٣
- حقوق الحماية	٤٣
- حقوق الأسرة.....	٤٣
- الحقوق المختلطة	٤٥
- المطلب الثالث : موازنة بين الفقه الإسلامى والقانون المدنى	٤٦
- الفصل الثانى : تعريف حق العلو والسفل وعناصره فى الفقه الإسلامى والقانون المدنى...	٤٩
- المبحث الأول : تعريف حق العلو والسفل فى الفقه الإسلامى والقانون المدنى.....	٥٠
- المطلب الأول : تعريف حق العلو والسفل فى الفقه الإسلامى	٥١
- تعريف حق العلو والسفل فى عرف أهل اللغة	٥١
- تعريف حق العلو والسفل فى عرف علماء الفقه الإسلامى	٥٢
- المطلب الثانى تعريف حق العلو والسفل فى القانون المدنى (ملكية الطبقات)	٥٥
- القول بازدواجية ملكية الطبقات	٥٦
- القول بعدم ازدواجية ملكية الطبقات	٥٧
- الرأى الراجح	٥٨
- تعريف حق العلو وحق السفل فى القانون المدنى	٥٩
- المطلب الثالث : موازنة تعريف حق العلو والسفل فى الفقه الإسلامى والقانون المدنى....	٦١
- المبحث الثانى : عناصر حق العلو والسفل فى الفقه الإسلامى والقانون المدنى	٦٣
- المطلب الأول : عناصر حق العلو والسفل فى الفقه الإسلامى	٦٤
- أولا : تعدد البيوت	٦٤
- ثانياً : تعدد المالكين	٦٥
- ثالثاً : استقلال كل مالك بيت أو طبقة	٦٥
- ملكية الشخص المعنوى للطبقة	٦٦
- المطلب الثانى : عناصر حق العلو والسفل فى القانون المدنى	٦٩
- العنصر الأول : وجود مبنى مكون من شقق أو طبقات	٦٩
- العنصر الثانى : تجزئة ملكية المبنى بين عدة ملاك	٧٠
- العنصر الثالث : استقلال الملكية وخلوصها لصاحبها	٧١
- المطلب الثانى : موازنة بين عناصر حق العلو والسفل فى الفقه الإسلامى والقانون المدنى	٧٣
- الفصل الثالث : أسباب كسب الحق فى الفقه الإسلامى والقانون المدنى	٧٥
- المبحث الأول : أسباب كسب الحق فى الفقه الإسلامى	٧٦
- المطلب الأول : العقد	٧٧

- تعريف العقد فى عرف أهل اللغة	٧٧
- تعريف العقد فى عرف الفقهاء	٧٧
- أركان العقد	٧٩
- تعريف الركن فى عرف أهل اللغة.....	٧٩
- تعريف الركن فى عرف الفقهاء	٨٠
- ما هى أركان العقد عند الفقهاء.....	٨٠
- مذهب الجمهور	٨٠
- مذهب الأحناف	٨١
- الركن الأول : الصيغة	٨١
- تعريف الإيجاب	٨٢
- شروط الصيغة	٨٣
- شروط الصيغة القولية	٨٤
- الصيغة الفعلية	٨٥
- الركن الثانى : العاقد	٨٦
- شروط العاقد :	٨٦
- الركن الثالث : المعقود عليه	٩٠
- شروط المعقود عليه	٩٠
- حكم العقد	٩٢
- أولا : حكم العقد من حيث الوصف الشرعى.....	٩٣
- ثانياً : حكم العقد من حيث الآثار التى يرتبها الشارع عليه.....	٩٧
- وقت انتقال الملك فى الحق العينى	٩٨
- قبض المبيع فى عقد البيع	١٠٢
- المطلب الثانى : الإتلاف	١٠٣
- المطلب الثالث : الميراث	١٠٧
- أركان الميراث.....	١٠٨
- أسباب الميراث	١٠٨
- كيف يكسب الحق بسبب الميراث	١٠٩
- المبحث الثانى : أسباب كسب الحق بصفة عامة فى القانون المدنى	١١٠
- المطلب الأول : أسباب كسب الحق الشخص فى القانون المدنى	١١١
- الاتجاهات فى تعريف الحق الشخصى	١١٢
- الفرع الأول : العقد	١١٤
- أركان العقد	١١٥

- التراضى	١١٥
- التعبير عن الإرادة	١١٦
- السكوت فى التعبير عن الإرادة	١١٦
- توافق الإرادتين	١١٧
- الإيجاب	١١٨
- القوة الملزمة للإيجاب	١١٨
- القبول	١١٩
- المذاهب فى القبول	١١٩
- سبب العقد	١١٩
- المحل	١٢٠
- الفرع الثانى : الإرادة المنفردة	١٢١
- تعريف الإرادة المنفردة	١٢٢
- تعريف الوعد بجائزة	١٢٢
- أركان الوعد بجائزة	١٢٣
- الفرع الثالث : العمل غير المشروع	١٢٦
- تعريف العمل غير المشروع	١٢٧
- المسئولية التقصيرية	١٢٨
- المسئولية العقدية	١٣٠
- نتائج التفرقة بين المسئولية العقدية والمسئولية التقصيرية	١٣١
- حالات المسئولية عن العمل غير المشروع	١٣٣
- الفرع الرابع : الإثراء بلا سبب	١٣٧
- مفهوم الإثراء بلا سبب	١٣٧
- الأساس القانونى لقاعدة الإثراء بلا سبب	١٣٨
- أركان الإثراء بلا سبب	١٣٩
- الفرع الخامس : القانون	١٤٢
- المطلب الثانى : أسباب كسب الحق العينى فى القانون المدنى	١٤٢
- أسباب كسب الحق العينى فى القانون المدنى الملغى	١٤٥
- أسباب كسب الحق العينى فى القانون المدنى الجديد	١٤٦

الموضوع	الصفحة
الفرع الأول : أسباب كسب الملكية ابتداءً	١٤٨
أولا : الإستيلاء	١٤٨
- تعريف الكنز	١٤٩
- تعريف الآثار	١٥٠
- الإستيلاء على العقار	١٥١
الفرع الثانى : كسب الملكية بسب الوفاة	١٥٢
أولا : الميراث	١٥٢
- ما ينتقل من الحقوق العينية بالميراث وما لا ينتقل	١٥٢
ثانيا : الوصية	١٥٤
- وقت انتقال ملكية الحق العينى بالوصية	١٥٥
الفرع الثالث : كسب الملكية فيما بين الأحياء	١٥٦
أولا : الإلتصاق	١٥٦
- الإلتصاق الطبيعى بالعقار	١٥٧
- الإلتصاق الصناعى بالعقار	١٥٨
ثانيا : العقـــــد	١٥٨
ثالثا : الشفعة	١٦١
- تكييف الشفعة فى القانون	١٦٢
- خصائص الشفعة	١٦٤
- أسباب الأخذ بالشفعة	١٦٦
رابعا : الحيازة	١٦٨
- الركن المادى للحيازة	١٦٨
- الركن المعنوى للحيازة	١٦٩
- شروط الحيازة	١٦٩
- عيوب الحيازة	١٧٠
خامسا : المدة المكسبة فى الحيازة	١٧٢
المبحث الثالث : أسباب ثبوت حق العلو والسفل فى الفقه الأسلامى والقانون المدنى	١٧٤

الموضوع	الصفحة
المطلب الأول : أسباب ثبوت حق العلو والسفل فى الفقه الأسلامى	١٧٥
الفرع الأول : شراء العلو	١٧٥
- آراء الفقهاء فى شراء العلو وبيعه	١٧٥
الفرع الثانى : الوصية بالسفل أو العلو	١٧٩
الفرع الثالث : هبة السفل أو العلو	١٨٠
الفرع الرابع : بيع حق القرار	١٨١
- تعريف القرار	١٨١
الفرع الخامس : أسباب أخرى لثبوت ملكية العلو والسفل	١٨٢
- شركات البناء	١٨٢
- القسمة	١٨٢
المطلب الثانى : أسباب ثبوت حق العلو والسفل فى القانون المدنى	١٨٤
الفرع الأول : الأسباب الإرادية لثبوت حق العلو والسفل	١٨٥
المقصد الأول : بيع الطبقات أو الشقق	١٨٥
الحالة الأولى : بيع طبقات أو شقق كاملة التجهيز	١٨٥
الحالة الثانية : بيع طبقات أو شقق مبنى تحت الإنشاء	١٨٩
المقصد الثانى : الوصية بطبقة أو شقة	١٩٤
المقصد الثالث : هبة الطبقة أو الشقة	١٩٤
المقصد الرابع : التعلية بطبقة أو شقة	١٩٥
المقصد الخامس : شركات البناء	١٩٥
المقصد السادس : الجمعيات التعاونية للإسكان	١٩٦
المقصد السابع : البناء المباشر	١٩٩
الفرع الثانى : الأسباب غير الإرادية لثبوت حق العلو والسفل	٢٠٨
المقصد الأول : القسمة	٢٠٨
المقصد الثانى : نزع ملكية طبقة أو شقة للمنفعة العامة	٢٠٢
المبحث الرابع : موازنة بين الفقه الإسلامى والقانون المدنى	٢٠٢
الفصل الرابع : نطاق ملكية العلو والسفل فى الفقه الإسلامى والقانون المدنى	٢٠٩

الموضوع	الصفحة
المبحث الأول : النطاق المادى والمعنوى لملكية العلو والسفل	٢١١
المطلب الأول : النطاق المادى لملكية العلو والسفل	٢١٢
- الأصل العام فى ملكية العلو والسفل	٢١٢
- ملكية الأرض	٢١٢
- ملكية الدهليز	٢١٢
- ملكية السلم	٢١٧
- ملكية الجدران	٢١٩
- ملكية الحائط الفاصل بين شقتين	٢٢٠
- ملكية الأبواب والنوافذ والشرفات	٢٢٠
- ملكية السقف	٢٢١
- أقوال الفقهاء فى ملكية السقف	٢٢١
- كيفية تقسيم السقف	٢٢٥
- أشياء أخرى	٢٢٥
المطلب الثانى : النطاق المعنوى لملكية العلو والسفل فى الفقه الإسلامى	٢٢٧
الفرع الأول : النطاق المعنوى لملكية السفل	٢٢٧
المقصد الأول : حق القرار	٢٢٨
- إجبار صاحب السفل على إعادة بناء السفل إذا انهدم وأقوال العلماء فى ذلك	٢٢٨
خصائص حق القرار	٢٢٢
أولا : أنه حق عينى	٢٢٢
ثانيا : حق القرار حق دائم	٢٢٢
ثالثا : حق القرار يرد على بناء	٢٢٢
رابعا : حق القرار يفرض على صاحب السفل القيام بالإصلاح	٢٢٤
المقصد الثانى : حق المرور	٢٢٤
المقصد الثالث : حق المسيل	٢٢٥
الفرع الثانى : النطاق المعنوى لملكية العلو فى الفقه الإسلامى	٢٢٥

الموضوع	الصفحة
- المقصد الأول : الألتزام بعدم التعلية	٢٣٦
- أقوال العلماء فى جواز تعلية صاحب العلو وعدمها	٢٣٦
- المقصد الثانى :- بقاء العلو قائما	٢٤١
- أقوال العلماء فى إجبار صاحب العلو على اعادة بناء علوه إذا انهدم.....	٢٤١
- المناقشة والترجيح.....	٢٤٢
- المبحث الثانى: النطاق المادى والمعنوى لملكية العلو والسفل فى القانون المدنى.	٢٤٣
- المطلب الأول : النطاق المادى والمعنوى لملكية العلووالسفل المفرزة إفرازاً كليا	٢٤٥
- مفهوم النطاق المادى ومفهوم النطاق المعنوى	٢٤٥
- المطلب الثانى: النطاق المادى والمعنوى لملكية العلو والسفل المفرزة إفرازاً جزئيا	٢٤٨
-الفرع الأول: النطاق المادى لملكية العلو والسفل المفرزة إفرازاً جزئياً	٢٤٩
- المقصد الأول : الأجزاء الخاصة	٢٤٩
- معيار التفرقة بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة	٢٤٩
- آراء الشراح فى المعيار الواجب اتباعه	٢٥٢
- محتويات الطبقة أو الشقة.....	٢٥٤
- توابع الطبقة أو الشقة فى القانون.....	٢٥٦
- المقصد الثانى: الأجزاء المشتركة	٢٥٦
- أولاً : الأرض المقام عليها البناء.....	٢٥٧
- ثانياً: الأساسات والجدران الرئيسية.....	٢٦٠
- ثالثاً : المداخل والأفنية والممرات والدهاليز وقواعد الأرضيات	٢٦٠
- رابعاً: السلم والمصعد	٢٦١
- خامساً : الأسطح	٢٦٤
- سادساً: أشياء أخرى	٢٦٤
- الفرع الثانى: النطاق المعنوى لملكية العلو والسفل المفرزة إفرازاً جزئياً.....	٢٦٦
- الفرع الثانى : الإلتزام بعدم التعلية	٢٩٩
- الفرع الثالث : الإلتزام بإعادة بناء السفل عندانهدامه	٢٩٩
- المبحث الثانى: الآثار المترتبة على ثبوت حق العلو والسفل فى القانون المدنى....	٣٠١

الموضوع	الصفحة
- القيود القانونية	٢٦٦
- طبيعة هذا النوع من القيود	٢٦٩
- النتائج المترتبة على إعتبار التزامات الجوار قيوداً قانونية	٢٧٠
- أساس مسئولية المالك عن الضرر غير المألوف	٢٧١
- قيود الشيوع	٢٧٢
- القيود الاتفاقية	٢٧٥
المبحث الثالث : موازنة بين الفقه الإسلامى والقانون المدنى	٢٧٦
الفصل الخامس : الآثار المترتبة على ثبوت حق العلو	
والسفل فى الفقه الإسلامى والقانون المدنى	٢٨٢
المبحث الأول : الآثار المترتبة على ثبوت حق العلو والسفل فى الفقه الإسلامى	٢٨٥
المطلب الأول : حقوق صاحبى العلو والسفل فى الفقه الإسلامى	٢٨٥
الفرع الأول : الإستعمال	٢٨٦
الفرع الثانى : الإستغلال	٢٨٧
- اشتراط بائع العلو على المشترى شرطاً لمصلحته	٢٨٧
- أقوال الفقهاء فى ذلك	٢٨٧
الفرع الثالث : التصرف	٢٩٠
- أقسام التصرف	٢٩٠
المقصد الأول : بيع الطبقة أو الشقة على الرسم الهندسى	٢٩٢
المقصد الثانى : حق صاحب العلو فى إعلاء بنائه أو انشاء طبقة جديدة	٢٩٢
- هل يجوز لصاحب العلو أن يرتفع بعلوه ولو أضر بالسفل	٢٩٢
المطلب الثانى : التزامات صاحبى العلو والسفل	٢٩٤
الفرع الأول : الإلتزام بالصيانة	٢٩٤
إصلاح وترميم البناء الأعلى وسقفه	٢٩٥
إجبار صاحب السفل على صيانة سفله	٢٩٦
أقوال العلماء فى إجبار صاحب السفل على إصلاحه	٢٩٦
أقوال العلماء فى إجبار صاحب العلو على صيانة علوة	٢٩٨

الموضوع	الصفحة
- المطلب الأول : حقوق صاحبى العلو والسفل على الأجزاء الخاصة والمشتركة.....	٣٠٢
- الفرع الأول : حقوق صاحبى العلو والسفل على الأجزاء الخاصة.....	٣٠٢
- أولاً : الإستعمال.....	٣٠٢
- ثانياً : الإستغلال	٣٠٣
- ثالثاً : التصرف	٣٠٣
- التخلى عن ملكية العلو والسفل.....	٣٠٤
- حق التعلى والأرتفاع بالبناء.....	٣٠٥
- الفرع الثانى: حقوق صاحبى العلو والسفل على الأجزاء المشتركة.....	٣٠٥
- أولاً : الإستعمال	٣٠٧
- تعديل المالك فى الأجزاء المشتركة.....	٣٠٨
- ثانياً : إستغلال الأجزاء المشتركة	٣٠٩
- ثالثاً: التصرف فى الأجزاء المشتركة	٣١٠
- المقصد الثانى: إدارة الأجزاء المشتركة.....	٣١١
- اتحاد الملاك	٣١١
- طبيعة الأتحاد.....	٣١٢
- اللائحة التنظمية للاتحاد	٣١٤
- سلطات الاتحاد وإختصاصاته	٣١٦
- التأمين على البناء	٣١٨
- أعمال يترتب عليها زيادة فى قيمة العقار	٣١٩
- بناء طبقة جديدة	٣١٩
- تجديد البناء	٣٢٠
- منح قروض للأعضاء	٣٢١
- مأمور الاتحاد	٣٢١
- المطلب الثانى: التزامات صاحبى العلو والسفل فى القانون المدنى.....	٣٢٢
- الفرع الأول: التزامات صاحبى العلو والسفل بالنسبة للأجزاء الخاصة(النظام الأتفاقى)	٣٢٣
- الالتزام بالحفظ والترميم	٣٢٣
- جزاء الإخلال بهذا الالتزام	٣٢٥

الموضوع	الصفحة
- الالتزام بتجديد البناء	٣٢٧
- جزاء الإخلال بهذا الالتزام	٣٢٩
- الإرتفاقات الأخرى ونفقاتها.....	٣٣١
- الالتزام بعدم هدم العلو وإعادة بنائه	٣٣٢
- قيام صاحب العلو بصيانه علوه.....	٣٣٤
- الفرع الثانى: االتزامات الملاك بالنسبة للأجزاء المشتركة.....	٣٣٤
- الالتزام بالحفظ والترميم	٣٣٥
- الالتزام بتجديد البناء.....	٣٣٦
- الالتزام بدفع حصة فى الأعباء المشتركة	٣٣٧
- تقسيم نفقات الأعباء المشتركة.....	٣٣٨
- عدم جواز التخلى عن الأجزاء المشتركة	٣٣٩
-المبحث الثالث: موازنة بين الفقه الإسلامى والقانون المدنى.....	٣٤١
- خاتمة البحث : وتشتمل على النتائج والمقترحات	٣٤٥
- أولاً : نتائج البحث.....	٣٤٦
- ثانياً : المقترحات	٣٥٥
- الفهارس العامة للرسالة.....	٣٥٨
- فهرست الآيات القرآنية الكريمة.....	٣٥٩
- فهرست الأحاديث النبوية الشريفة.....	٣٦١
- فهرست الآعلام الواردة فى الرسالة.....	٣٦٢
- فهرست الصطلحات الفقهية والمفردات اللغوية.....	٣٦٣
- فهرست المصطلحات القانونية	٣٦٤
- ثبت بأهم المصادر الواردة فى البحث	٣٦٥
- مصادر الجانب الشرعى	٣٦٥
- مصادر الجانب القانونى.....	٣٧٦
- الفهرست التفصيلى العام للرسالة.....	٣٨٢