

# الأموال

## (الحقوق العينية الأصلية)

د. عبد المجيد الزّروقي

شرائح محاضرات السنة الأولى من الإجازة الأساسية في  
القانون

كلية العلوم القانونية والسياسية والاجتماعية بتونس  
الفصل الثاني من السنة الجامعية 2014 / 2015

## بطاقة الكتاب

- المؤلف (الاسم ثم اللقب أو العكس + إن أمكن: تاريخ ولادته و/أو وفاته)، عنوان الكتاب، محقق الكتاب، الناشر، مكان النشر، عدد الطبعة، سنة النشر.
- Le nom (en majuscules) et le/ ou les prénoms de l'auteur (ou les initiales)(entre parenthèses), Le titre, Le nom de l'éditeur et / ou de la collection, Le lieu de la publication, L'indication de l'édition, La date de la publication.
- لاستعمالنا الشخصي: عدد الصفحات - رقم الكتاب في المكتبة.

## القانون التونسي

محمد كمال شرف الدين، قانون الأموال، درس مرقون، كلية الحقوق والعلوم السياسية بتونس، 2002 – 2003.

يوسف الكناني وفوزي بالكناني، قانون الأموال، مركز النشر الجامعي، تونس، 2003.

حاتم محمّدي، قانون الأموال، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2012.  
عبد المجيد الزّروقي، الأموال (الحقوق العينية الأصلية)، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2013.

## القوانين الأخرى

توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، د.م، د.ت.  
حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني. الحقوق العينية الأصلية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1975.

رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية. أحكام ومصادر الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1997.

عبد الرّزّاق الشهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، دار التّهضمة العربيّة، القاهرة، د.ت، المجلد 8 و 9.

عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية ، بيروت، 1982.

محمد حسين قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية. الجزء الأول حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2006.

محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية. أسباب كسب الملكية والحقوق المشتقة من حق الملكية، مكتبة دار الثقافة، عمان، 1997.

محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، مكتبة دار الثقافة، عمان، 1999.

Christian Atias, Droit civil. Les biens, Litec, Paris, 5<sup>ème</sup> éd., 2000.

Christian Larroumet, Les biens. Droits réels principaux, Économica, Paris, 1997.

François Terré et Philippe Simler, Les biens, Dalloz, Paris, 6<sup>ème</sup> éd. 2002.

Frédéric Zenati, Les biens, P.U.F., Paris, 1988.

Gérard Cornu, Droit civil. Introduction. Les personnes. Les biens , Monchrestien, Paris, 11<sup>ème</sup> éd., 2003.

**Jean Carbonnier, Droit civil. Les biens. Monnaie, immeubles, meubles, PUF, Paris, 18<sup>ème</sup> éd., 1998.**

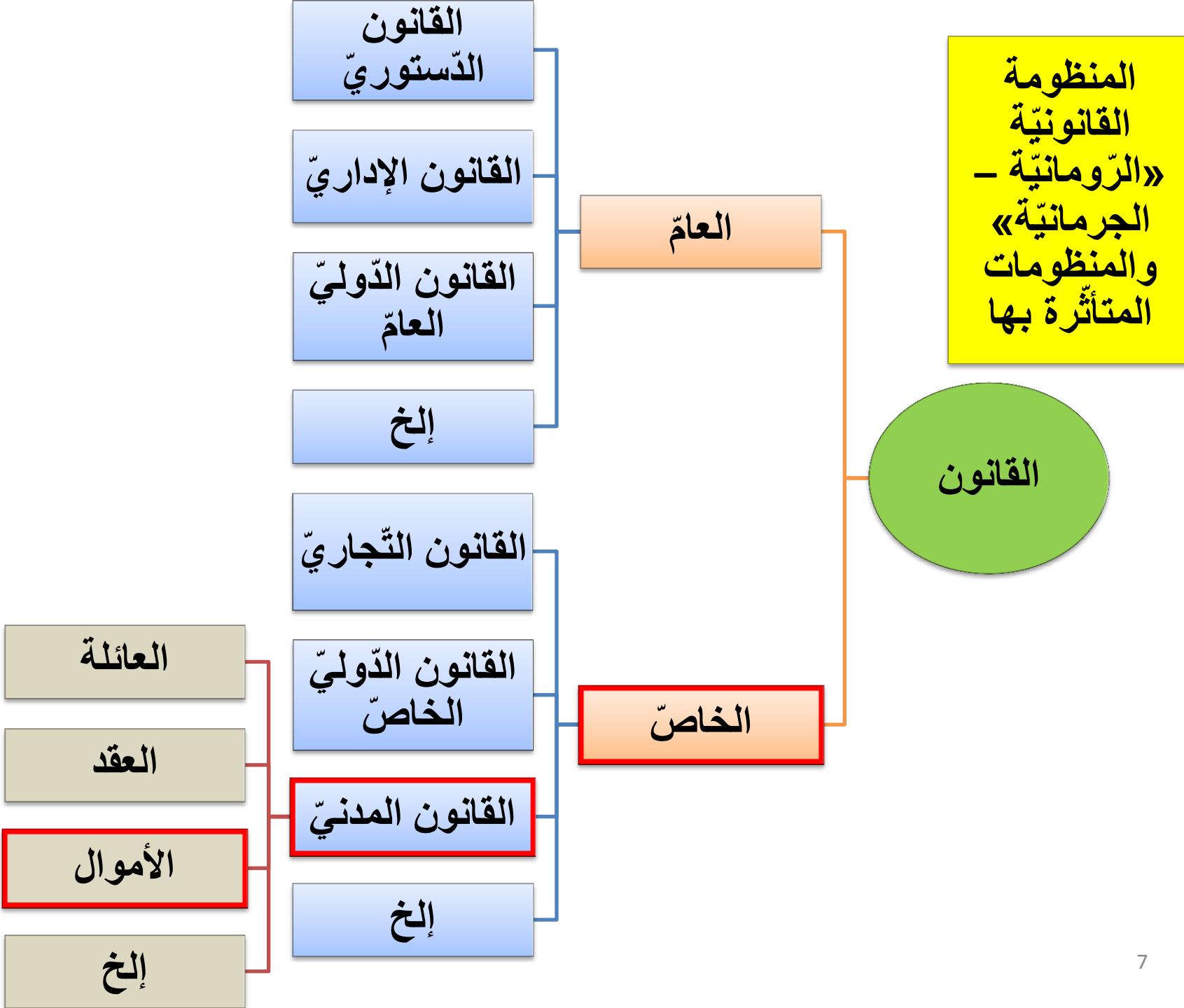
**Jean-Louis Bergel, Marc Bruschi et Sylvie Simamonti, Les biens, Traité de droit civil sous la direction de Jacques Ghestin, L.G.D.J., Paris, 1999.**

**Philippe Malaurie et Laurent Aynès, Les biens, Deferénois, Paris, 3<sup>ème</sup> éd., 2007.**

**Paul Ourliac et J. de Malafosse, Histoire du droit privé. 2. Les biens, Presses Universitaires de France, Paris, 2<sup>e</sup> éd., 1971.**

**Gérard Snow, Les biens. Généralités – Biens personnels, Collection La common law en poche. Centre international de la common law en français. École de droit. Université de Moncton, Les éditions Yvon Blais Inc, Canada, 1998.**

# المقدمة



تعريف المال من زاوية كونه حقّا  
عينياً أصلياً

تعريف المال من زاوية تقسيماته

اختيار زاوية من زاويتي التعريف  
لتقسيم جوهر الدرس

مهمة

**الشيء**

**الشيء موضوع  
الحق أو المال**

**الحق العيني الأصلي**

**تعريف المال من زاوية كونه  
حقاً عينياً أصلياً**

**تعريف المال من زاوية  
تقسيماته**

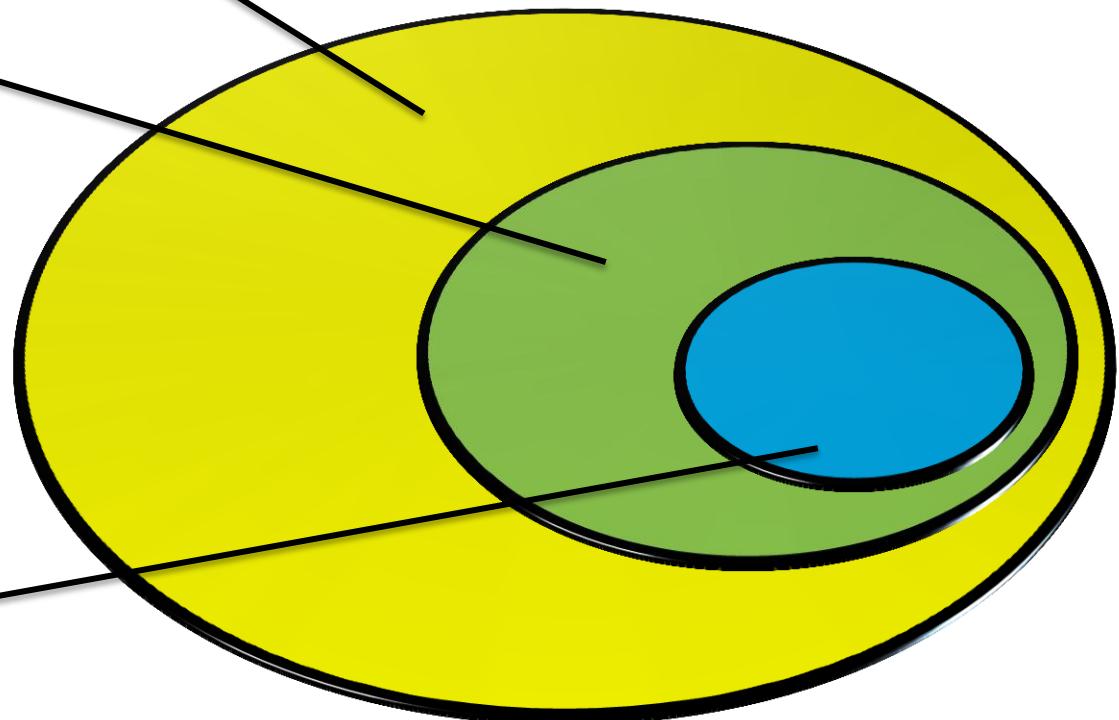
**اختيار زاوية من زاويتي  
التعريف لتقسيم جوهر  
الدرس**

**المفاهيم**

الشيء

المال

الحق العيني الأصلي



## المقدمة

1/ تعریف المال من زاوية كونه حقاً عینیاً أصلیاً

1.1 الشيء

ما الشيء؟

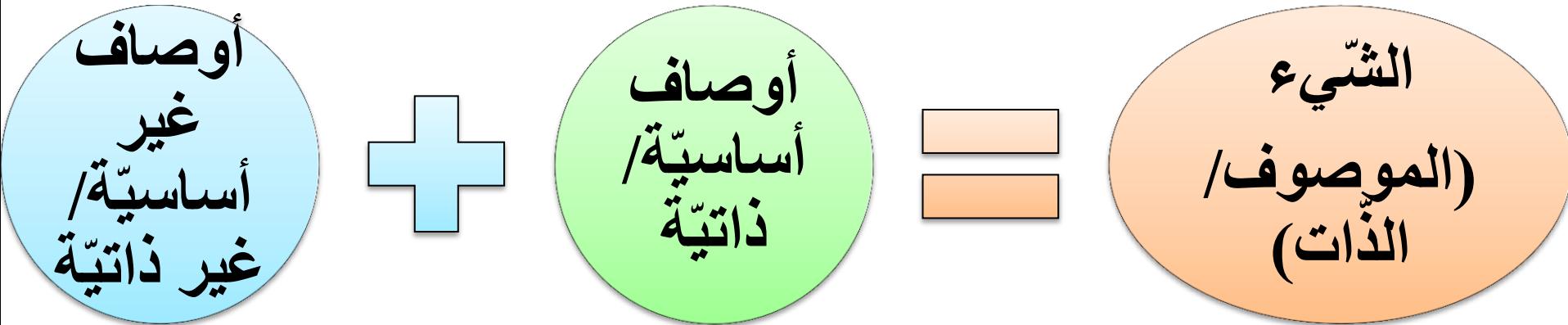
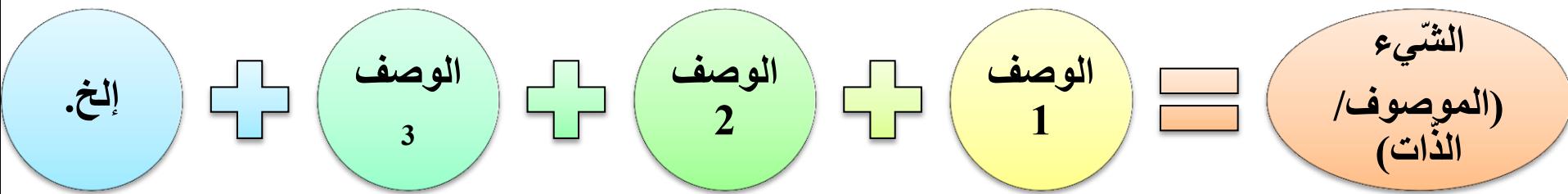
أقسام أو صاف الشيء

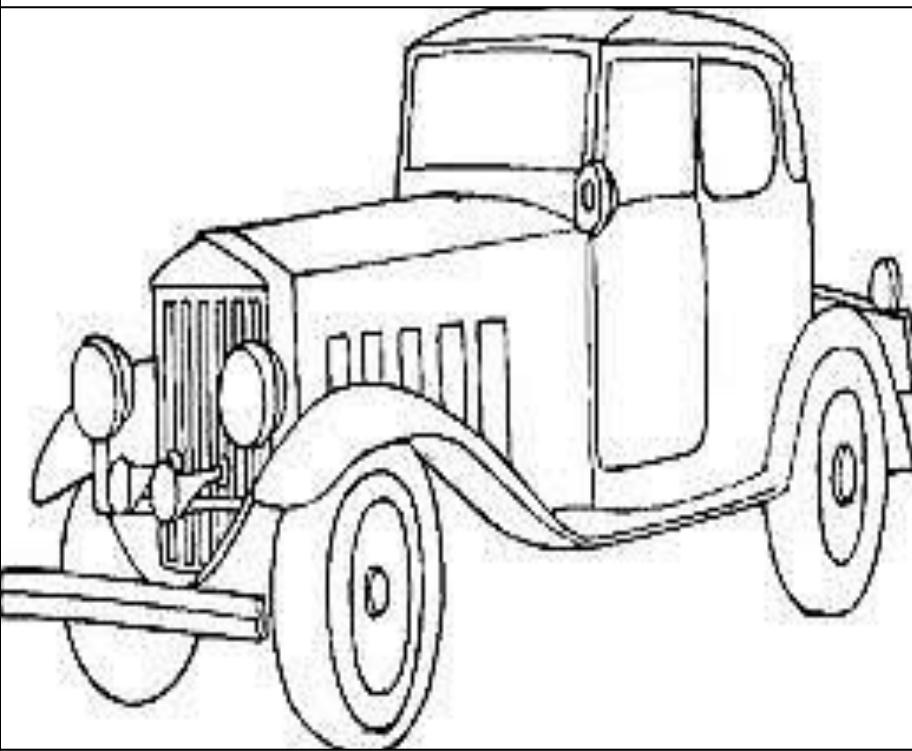
ما تختلف به الأشياء

الشيء وأوصافه، أو الموصوف وأوصافه: تغاير مفهوميّ

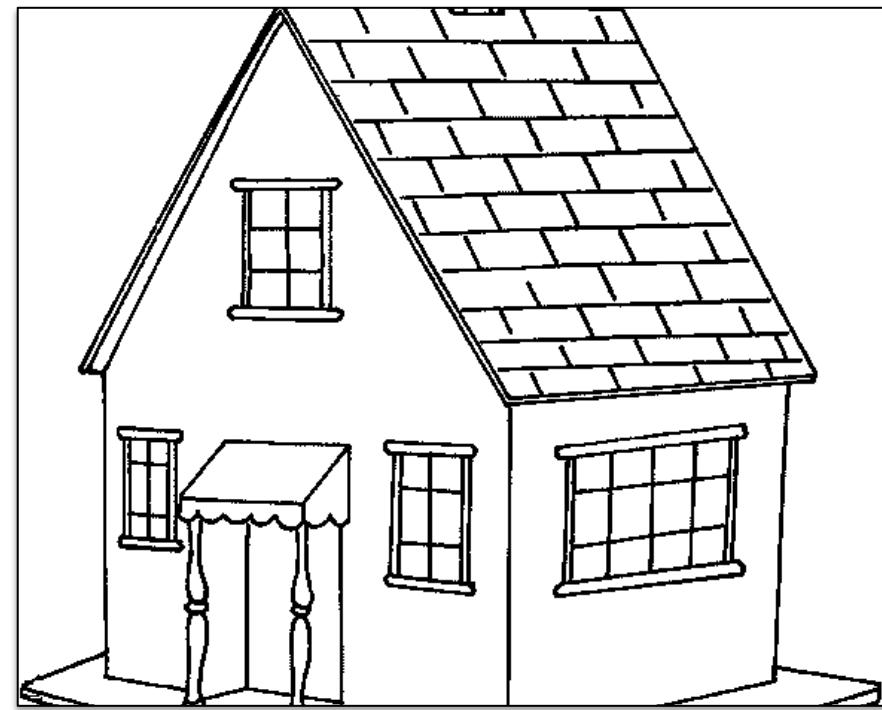
واتحاد وجوديّ

الشيء والقانون

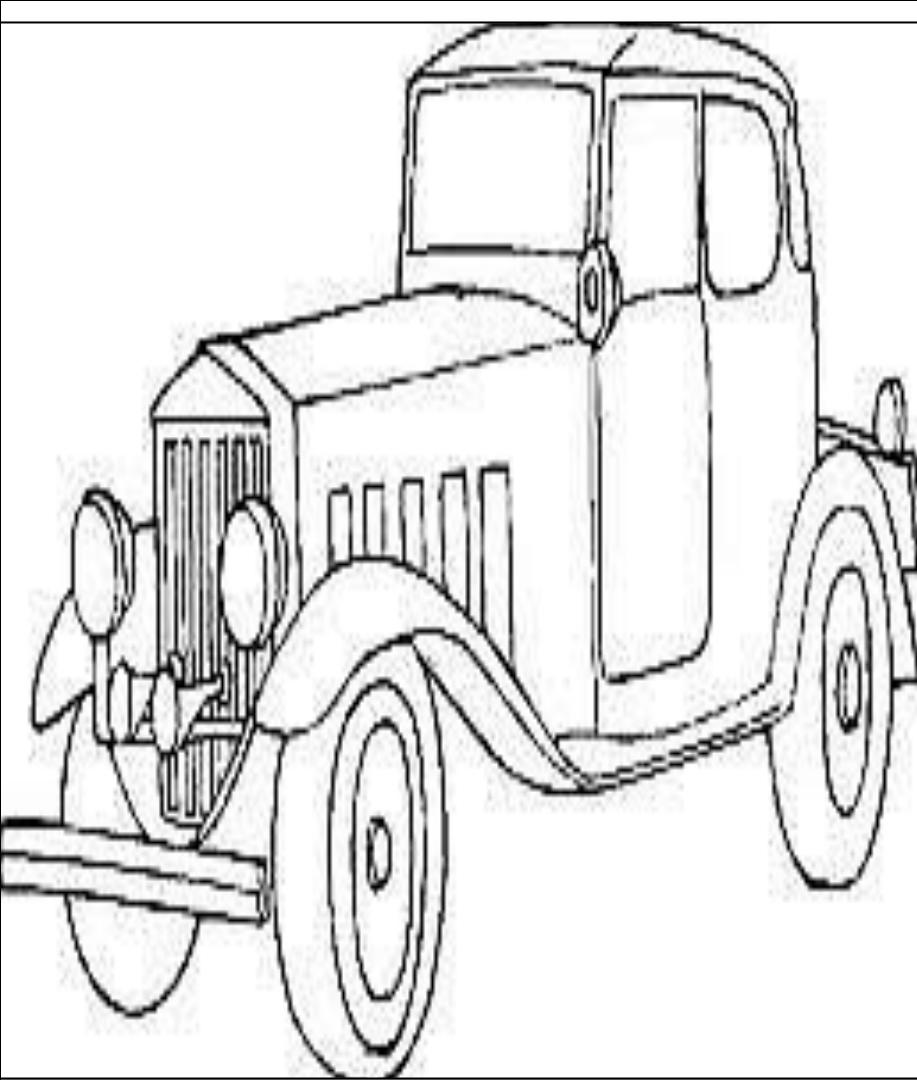




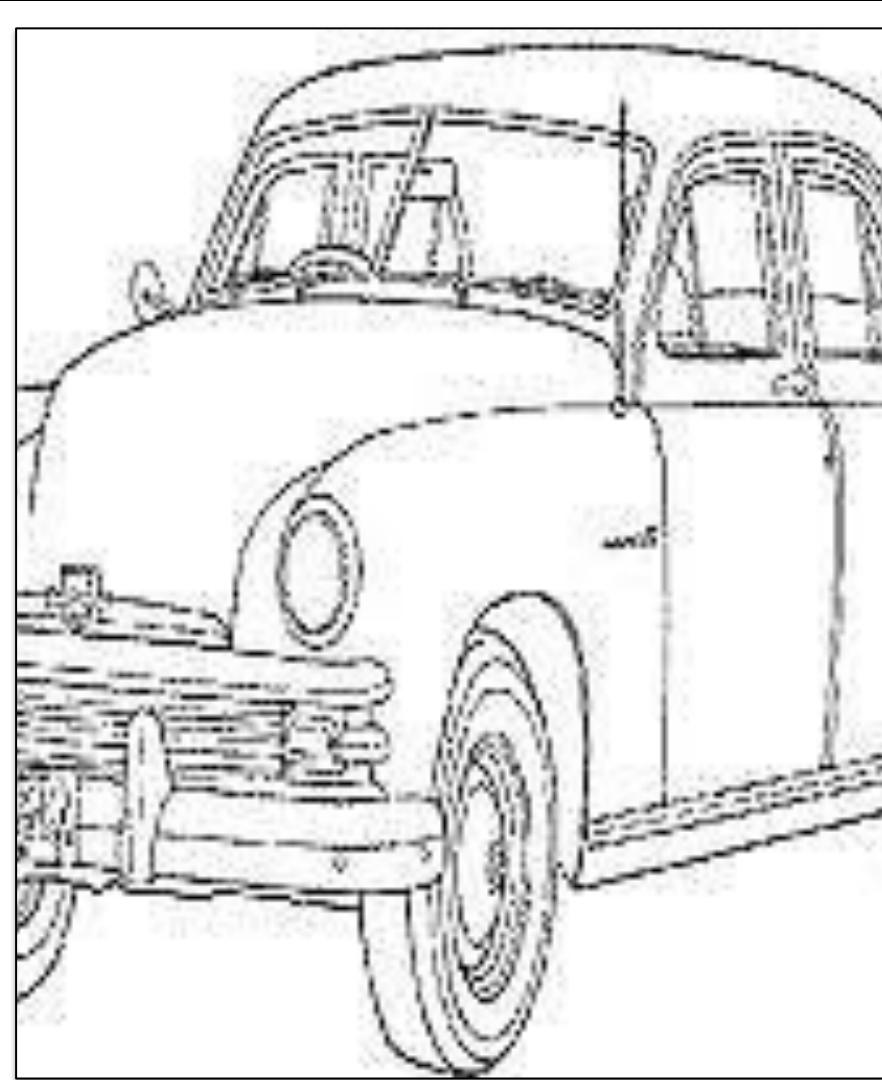
سيارة



منزل



سيارة من نوع آخر



سيارة من نوع



سيارات لا تختلف الواحدة عن الأخرى إلا بسبب المكان الذي تربض فيه في لحظة التصوير

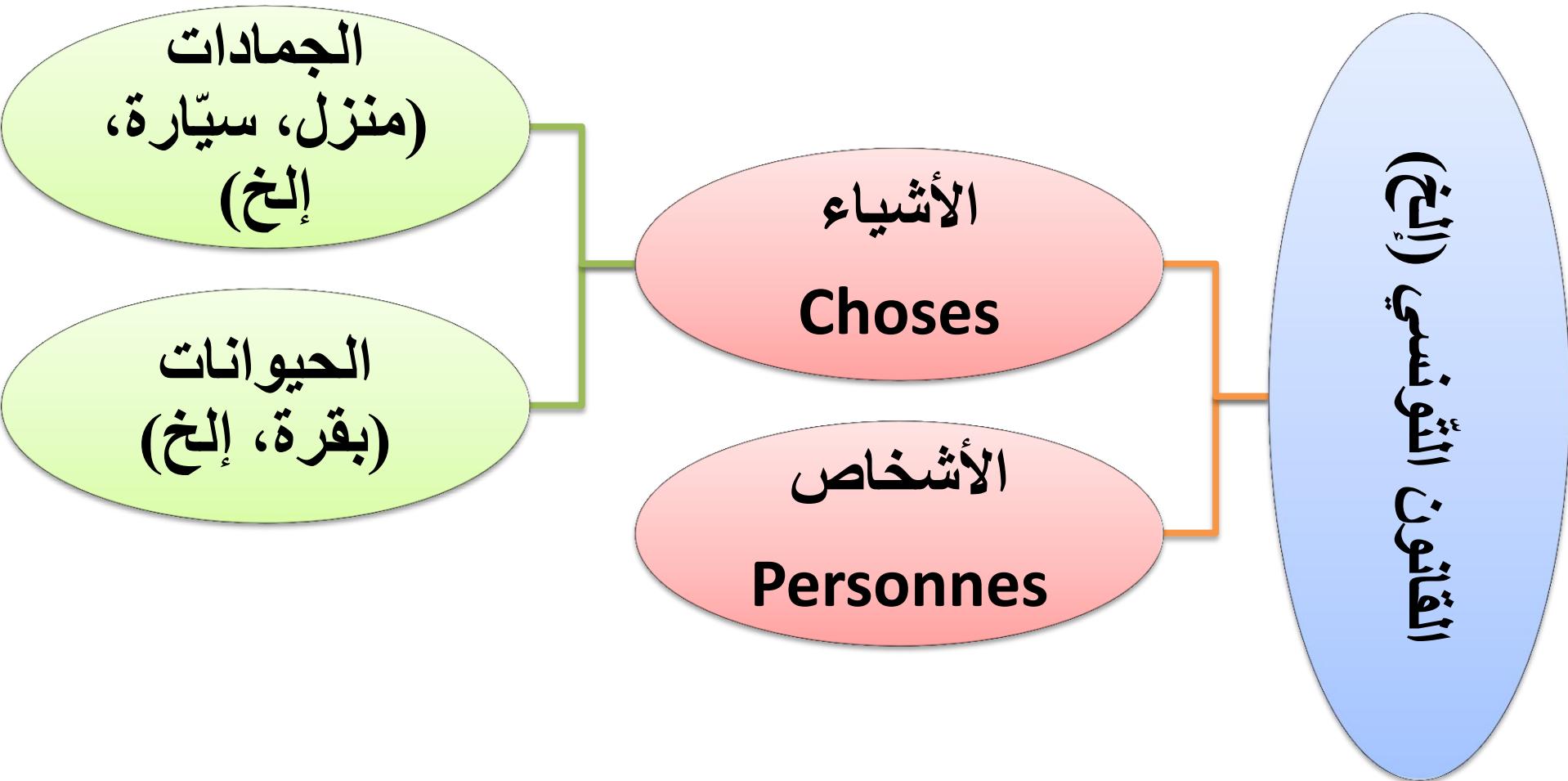
العَائِدُونَ إِلَيْهِ بِنَسْبَتِهِ (بنج)

الأشياء  
Choses

الأشخاص  
Personnes

الجمادات  
(منزل، سيارة،  
إلخ)

الحيوانات  
(بقرة، إلخ)



الشيء

الشيء موضوع الحق  
أو المال

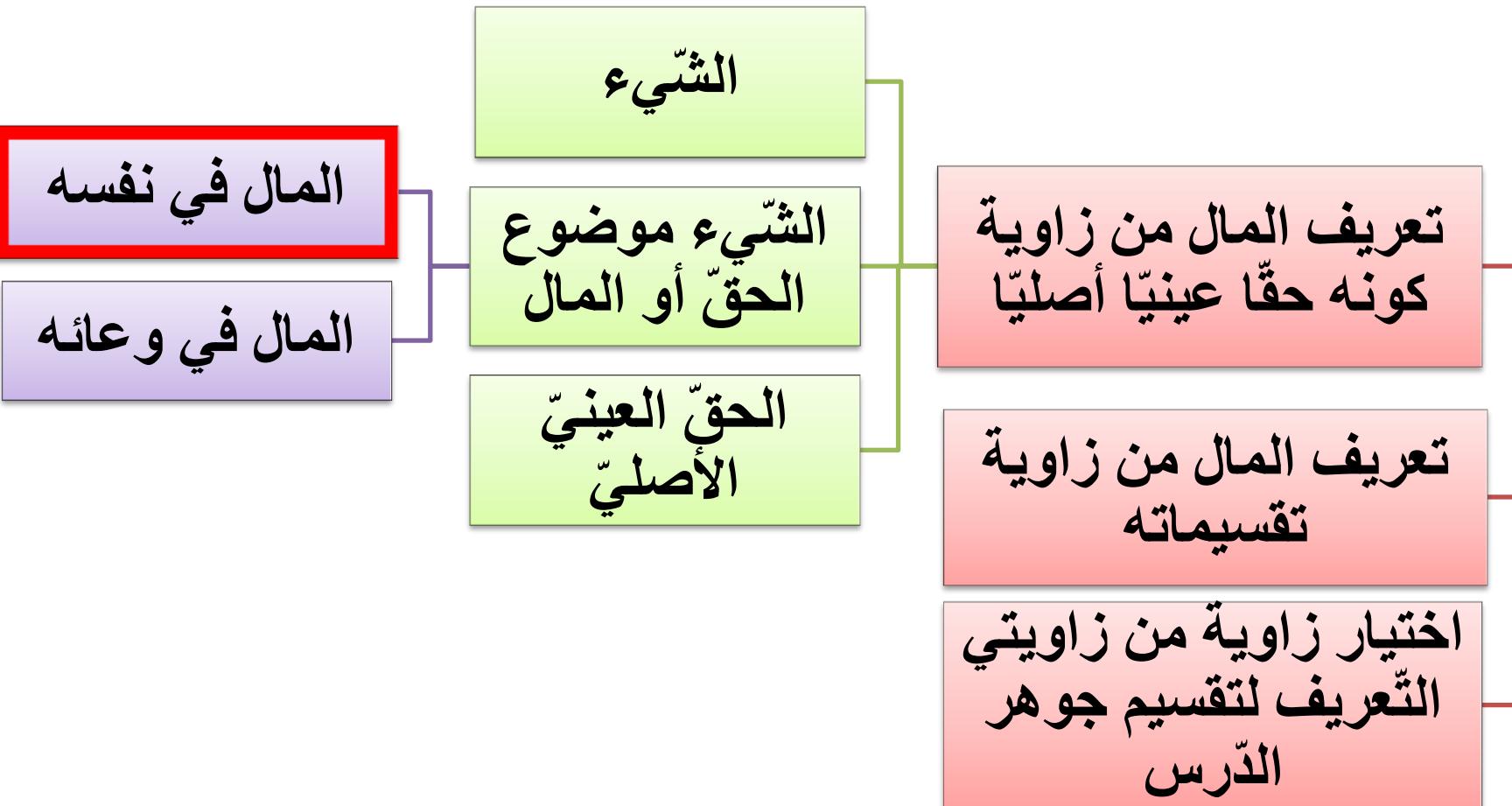
الحق العيني الأصلي

تعريف المال من زاوية كونه  
حقاً عينياً أصلياً

تعريف المال من زاوية  
تقسيماته

اختيار زاوية من زاويتي  
التعريف لتقسيم جوهر الدرس

## المقدمة



## المقدمة

1/تعريف المال من زاوية كونه حقاً عينياً أصلياً

1.1 الشيء

1.2 الشيء موضوع الحق أو المال

1.2.1 المال في نفسه

القانون الفرنسي والإسلامي والتونسي

تحديد معنى عبارة «الشيء غير الخارج عن التعامل»

تحديد معنى عبارة «الشيء غير الخارج عن التعامل بحكم طبيعته»:

الشيء غير المشترك

تحديد المعنى الثاني لعبارة «الشيء غير الخارج عن التعامل بحكم طبيعته»

تحديد معنى عبارة «الشيء غير الخارج عن التعامل بحكم القانون»

وضعية الإنسان

على أشياء  
مادّية

أشياء مادّية  
مملوكة

حقوق

المال

**أشياء مادّية**

**أشياء غير  
مادّية**

**الحقوق المدنية  
تنصب على  
 موضوعات هي:**

**مختلطه بالشخص  
صاحب الحق (جسمه،  
إلخ)**

**خارجه عن الشخص  
صاحب الحق**

**الحقوق  
المدنية  
تنصب على  
مواضيعات  
هي:**

الحقوق المدنية تنصب على موضوعات هي:

مختلاطة بالشخص صاحب الحق (جسمه، إلخ)

حقوق موضوعها أشخاص

حقوق موضوعها أشياء

الشخص ذاته موضوع الحق

أداء الشخص موضوع الحق

أسمينا هذه  
الموضوعات:  
أموالاً (Biens)

إذا نظرنا إلى موضوعات  
الحقوق من زاوية النفع الذي  
تمنحه ل أصحاب الحقوق

والحقوق التي  
عليه هي  
بدورها مال  
(غير مادي)

ليس مالا

الذي ليست  
عليه حقوق

الشيء  
المادي

هو مال (مادي)

الذي عليه  
حقوق

والحقوق التي  
عليه هي  
بدورها مال  
(غير مادي)

ليس مالا

الذي ليست  
عليه حقوق

الشيء  
غير  
المادي

هو مال (غير  
مادي)

الذي عليه  
حقوق

الشيء المادي

الشيء غير المادي

المال عند الجمهور

حقاً عينياً

حق دائنية

المال = الشيء  
الداخل في التعامل

يمكن أن يكون لنا  
على هذا الشيء:

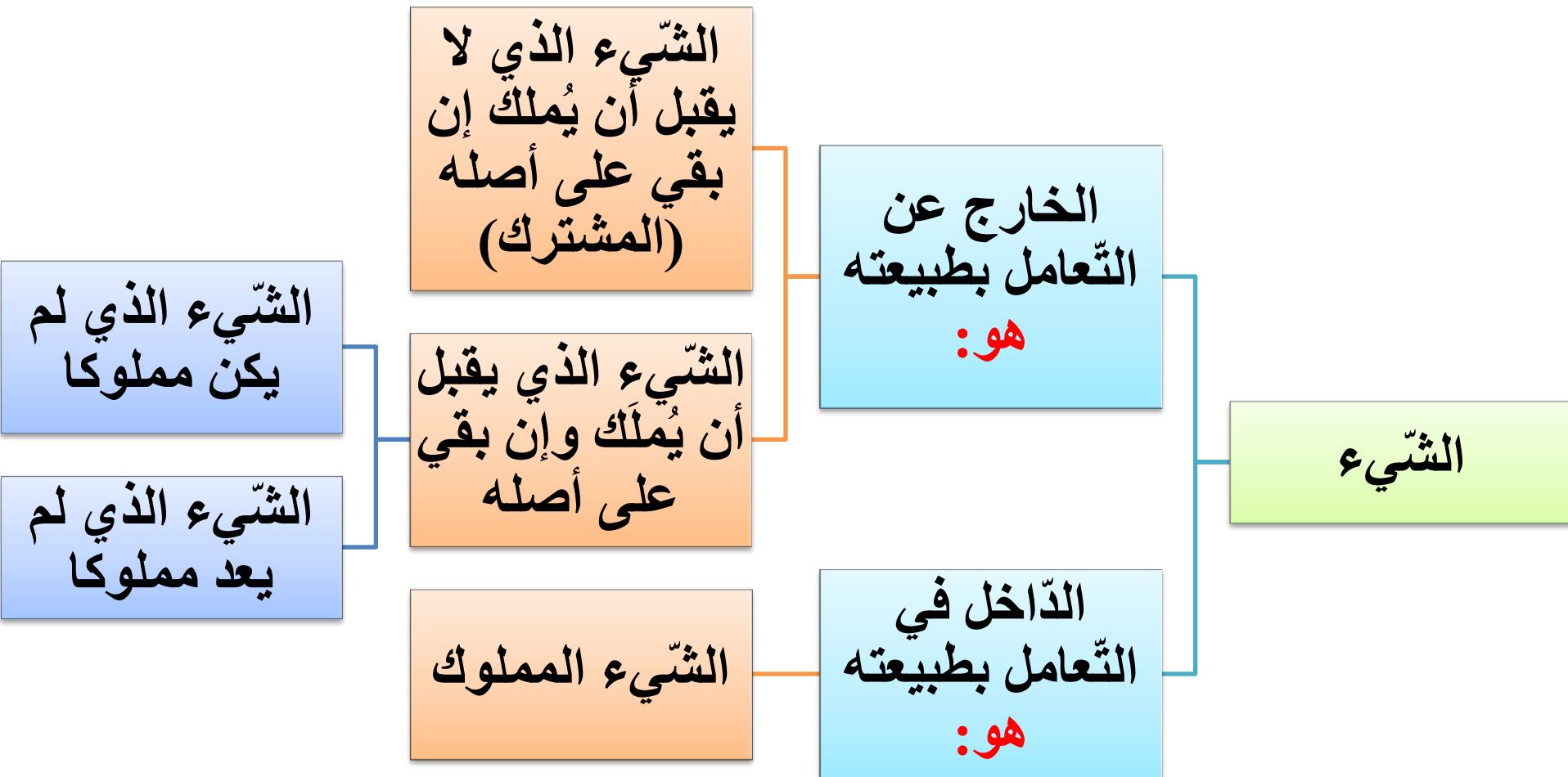
# مجلة الحقوق العينية

المال = الشيء الداخل في التعامل بطبعته أو بحكم القانون  
الشيء الداخل في التعامل = ما يمكن أن يمثل موضوع عقد + ما يمكن أن يكتسب بالتقادم (عبارة أخرى: ما هو مملوک ويقبل أن يتغير مالكه)

الشيء الداخل في التعامل بطبعته = الشيء غير المشترك (ما ليس الشيء الذي لا يقبل أن يملك إن بقي على أصله: الهواء في الفضاء، إلخ) + ما ليس الشيء الذي يقبل أن يملك وإن بقي على أصله (= ما ليس الشيء الذي لم يكن له من قبل مالك + ما ليس الشيء الذي لم يعد له مالك)

إذن الشيء الداخل في التعامل بطبعته = الشيء المملوک.

هكذا نكتشف أن ما قدم كمعنى عرفي للشيء الداخل في التعامل هو نفسه ما قدم كمعنى عرفي للشيء الداخل في التعامل بطبعته



المال

= الشّيء الدّاخل في التّعامل  
بطبيعته

الشّيء الذي له مالك

# مجلة الحقوق العينية

المجلة الحقوق العينية تحدثت أيضاً عن: شيء داخل في التعامل بحكم القانون  
الشيء الداخل في التعامل بحكم القانون =  
ما ليس ملكاً عاماً للدولة

+

ما ليس شيئاً خطيراً (= ما ليس أسلحة نارية + ما ليس مخدرات + إلخ)

+

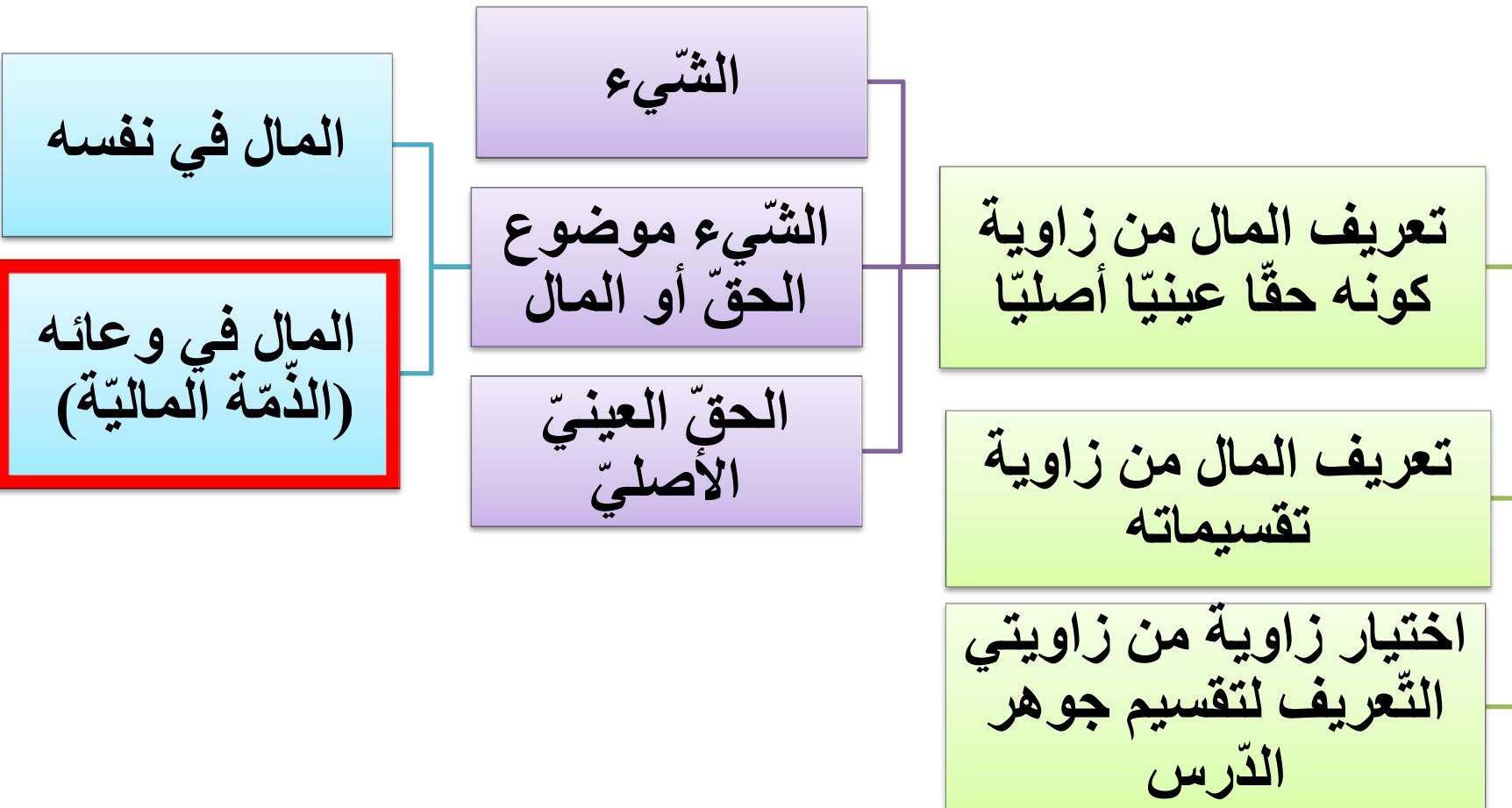
إلخ.

العذر في  
الحكم  
القانون

خارج  
عن التعامل  
بحكم القانون

غير خارج  
عن التعامل  
بحكم القانون

العذر في  
الحكم  
القانون



# المقدمة

1/ تعریف المال من زاوية كونه حقاً عینیاً أصلیاً

1.1 الشيء

1.2 الشيء موضوع الحق أو المال

1.2.1 المال في نفسه

1.2.2 المال في وعائه (الدّمّة الماليّة)

المال والحق المالي

قانون الأموال

تعريف الدّمّة الماليّة

التفصيل في تعريف الدّمّة الماليّة

خاصّيات الدّمّة الماليّة

الحق المالي

Droit patrimonial

الحق غير المالي

Droit extrapatrimonial

الحق

Droit subjectif

حق الدائنة

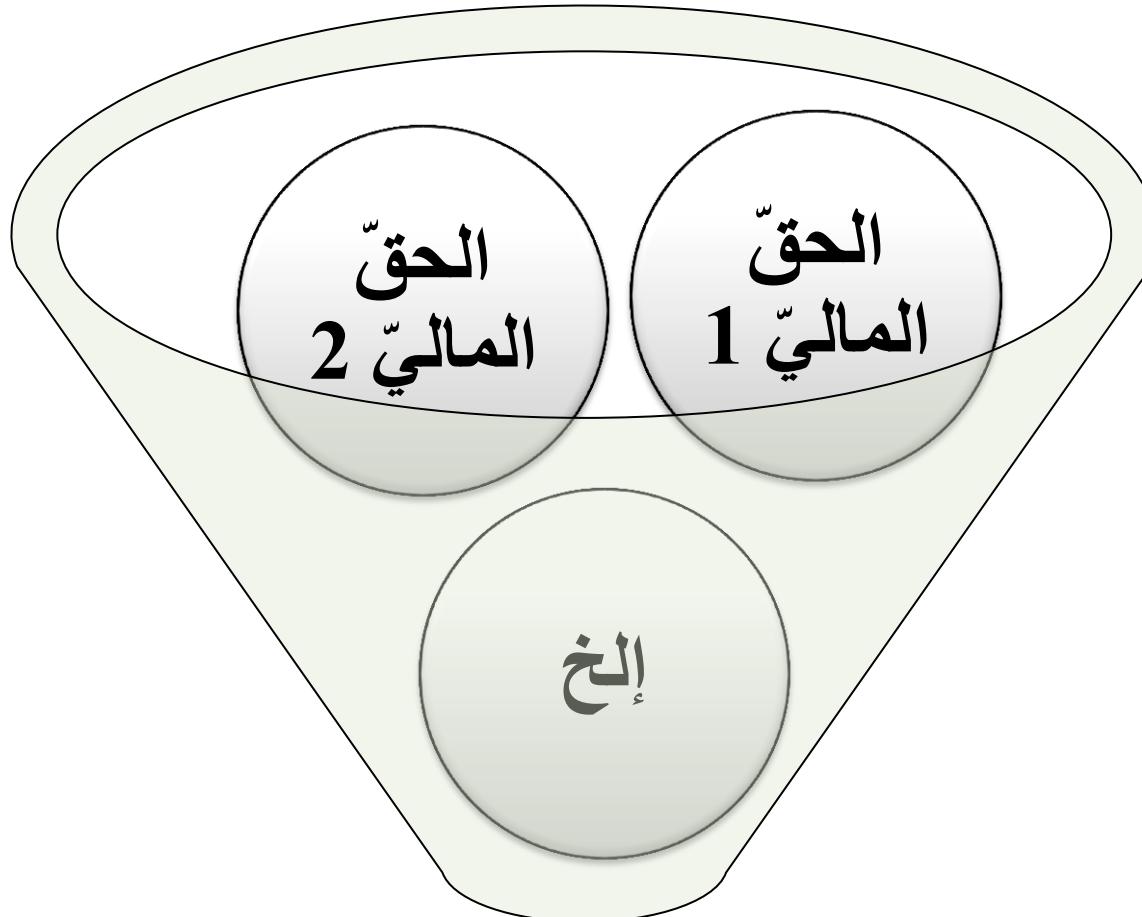
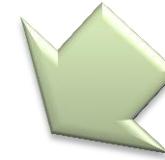
الحق العيني

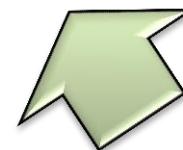
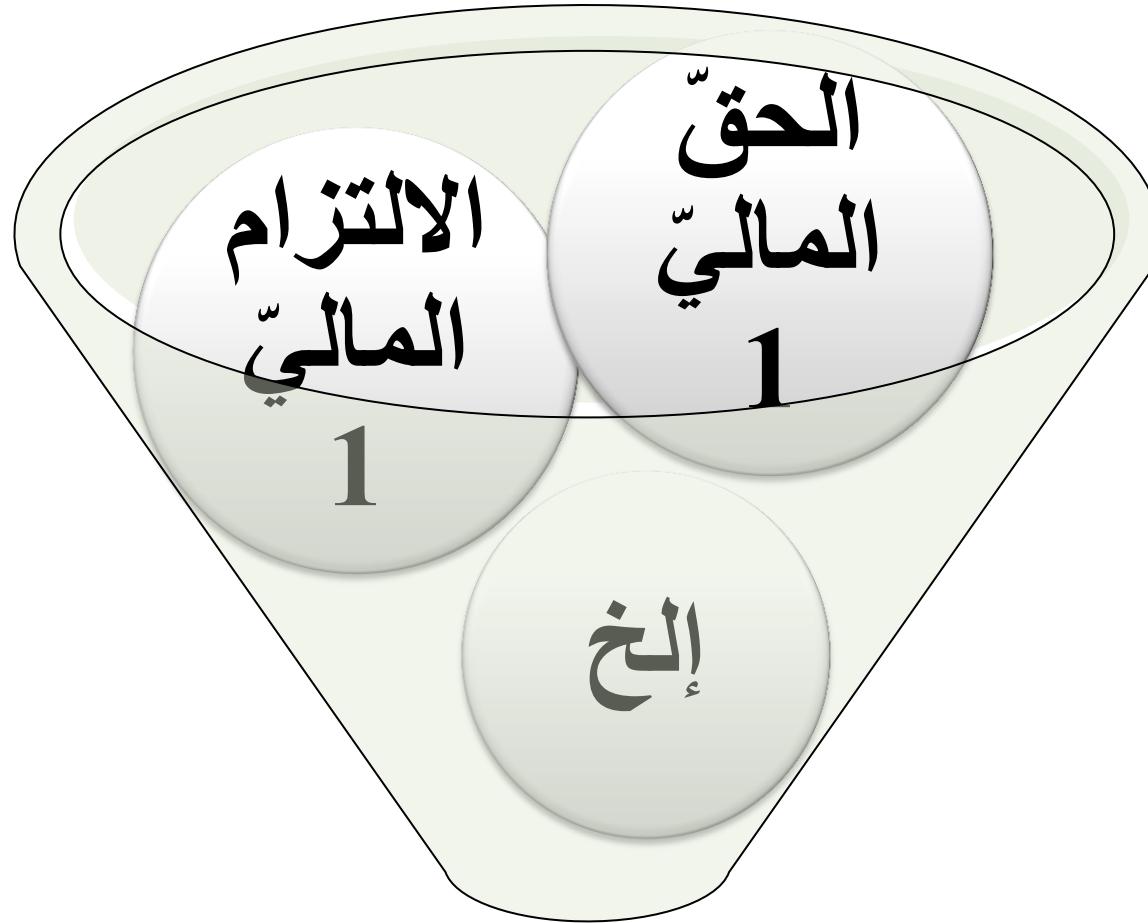
إلخ.

قانون الالتزامات  
والعقود (إلخ)

قانون الأموال

# الذّمة الماليّة





الدّمة الماليّة

## خارج الْذَّمَةِ الْمَالِيَّةِ

## داخل الْذَّمَةِ الْمَالِيَّةِ

(-)

الالتزامات  
المقدرة بالنقود

(+)

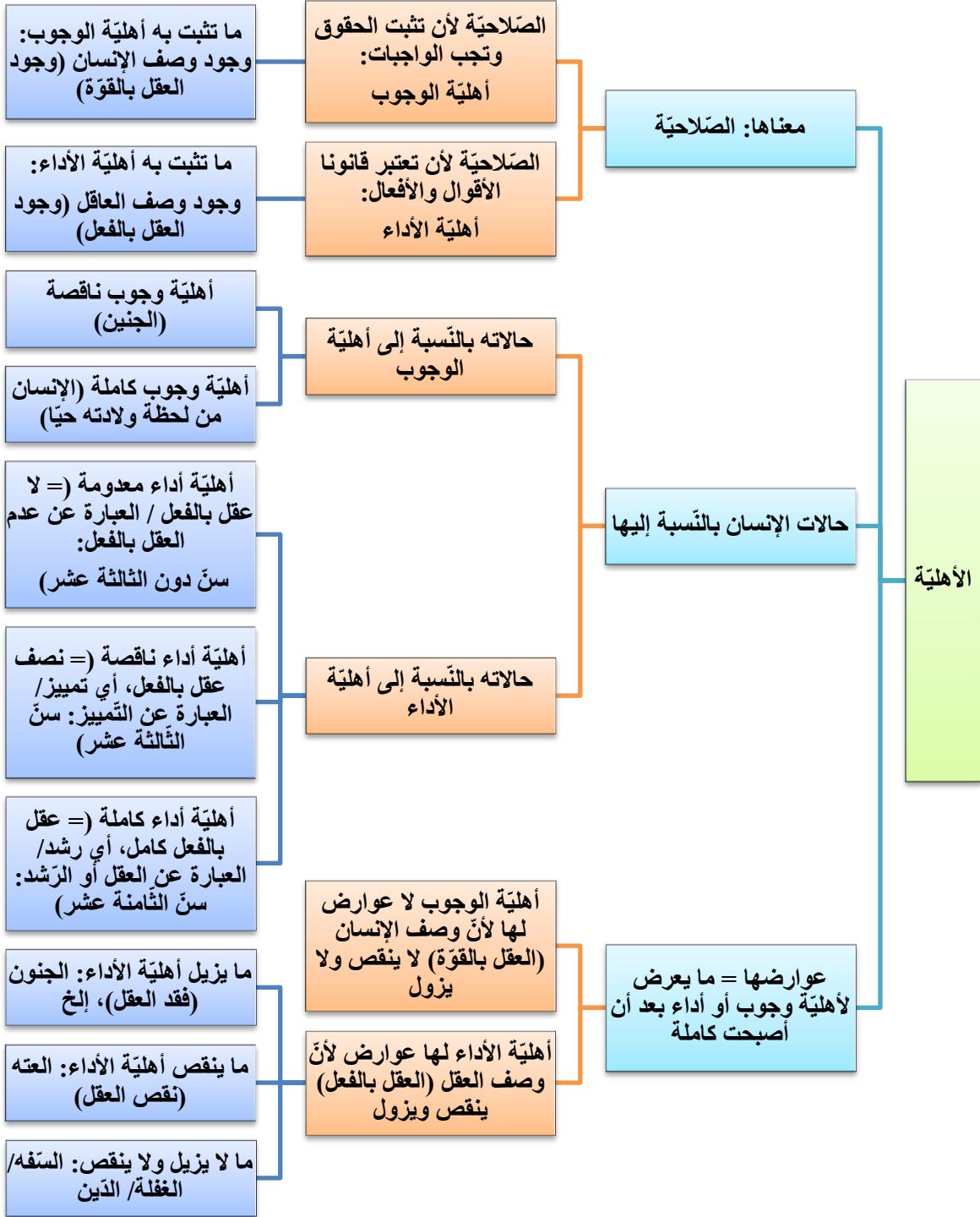
الحقوق المقدرة  
بالنقود

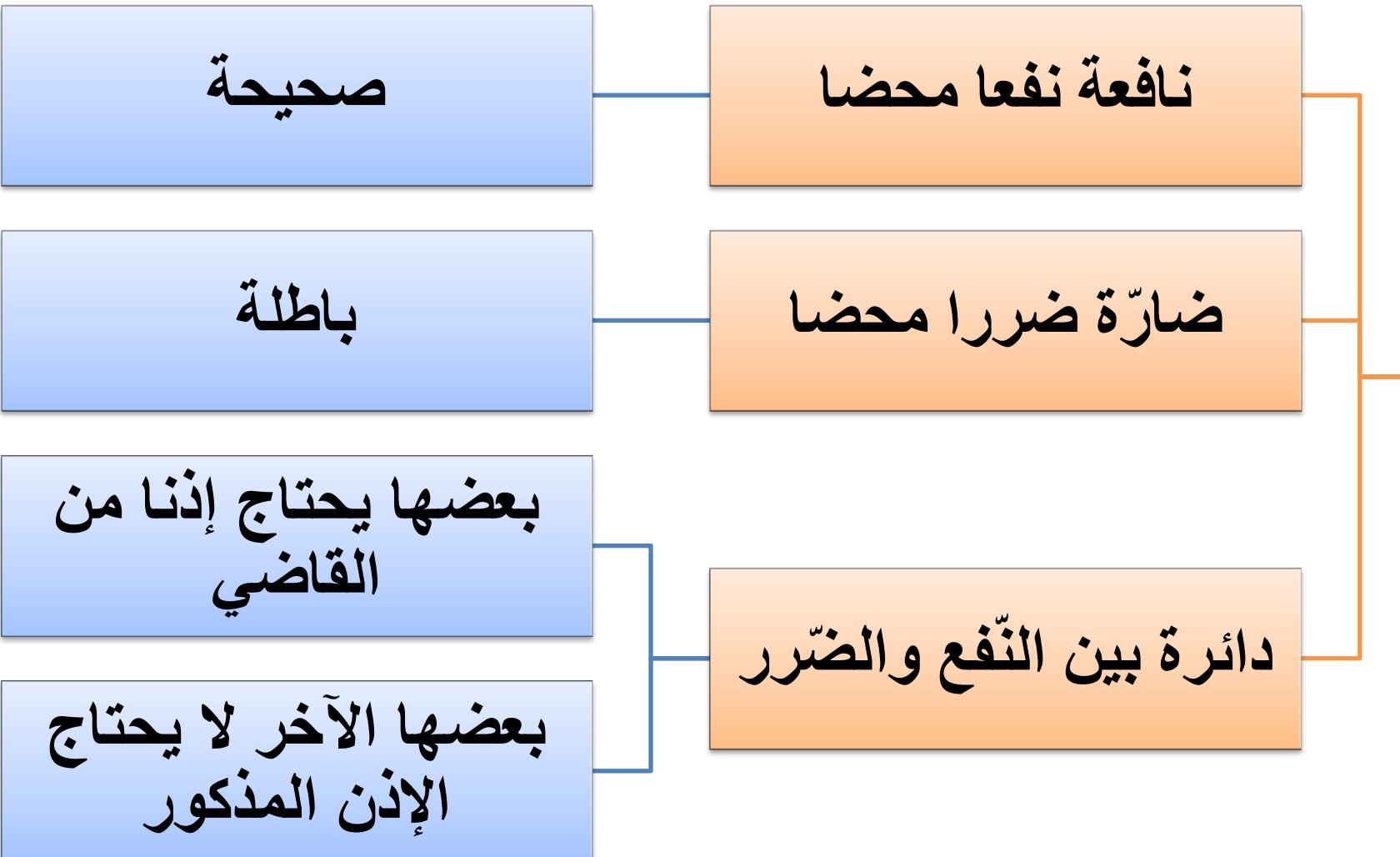
(-)

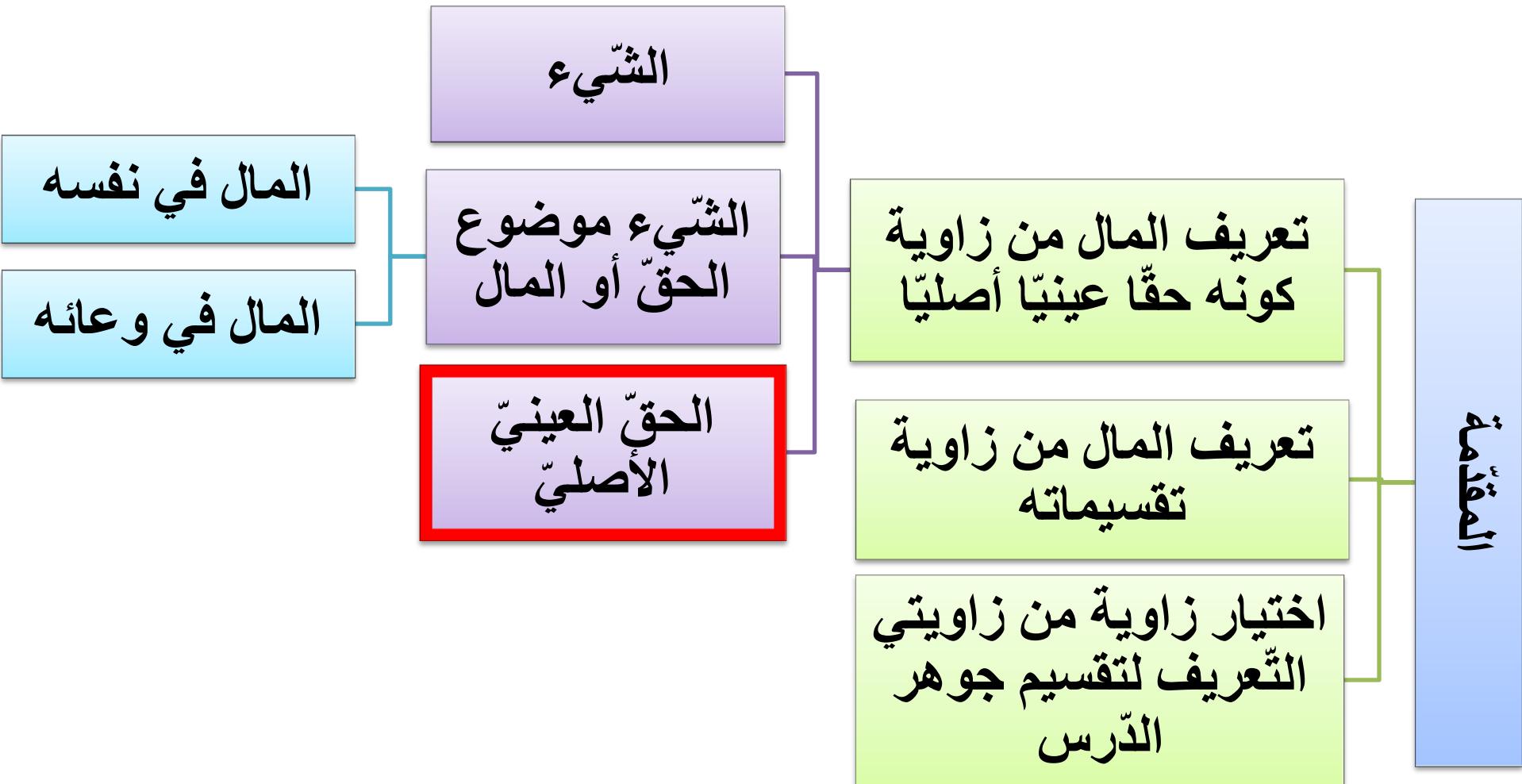
الالتزامات غير  
المقدرة بالنقود

(+)

الحقوق غير  
المقدرة بالنقود





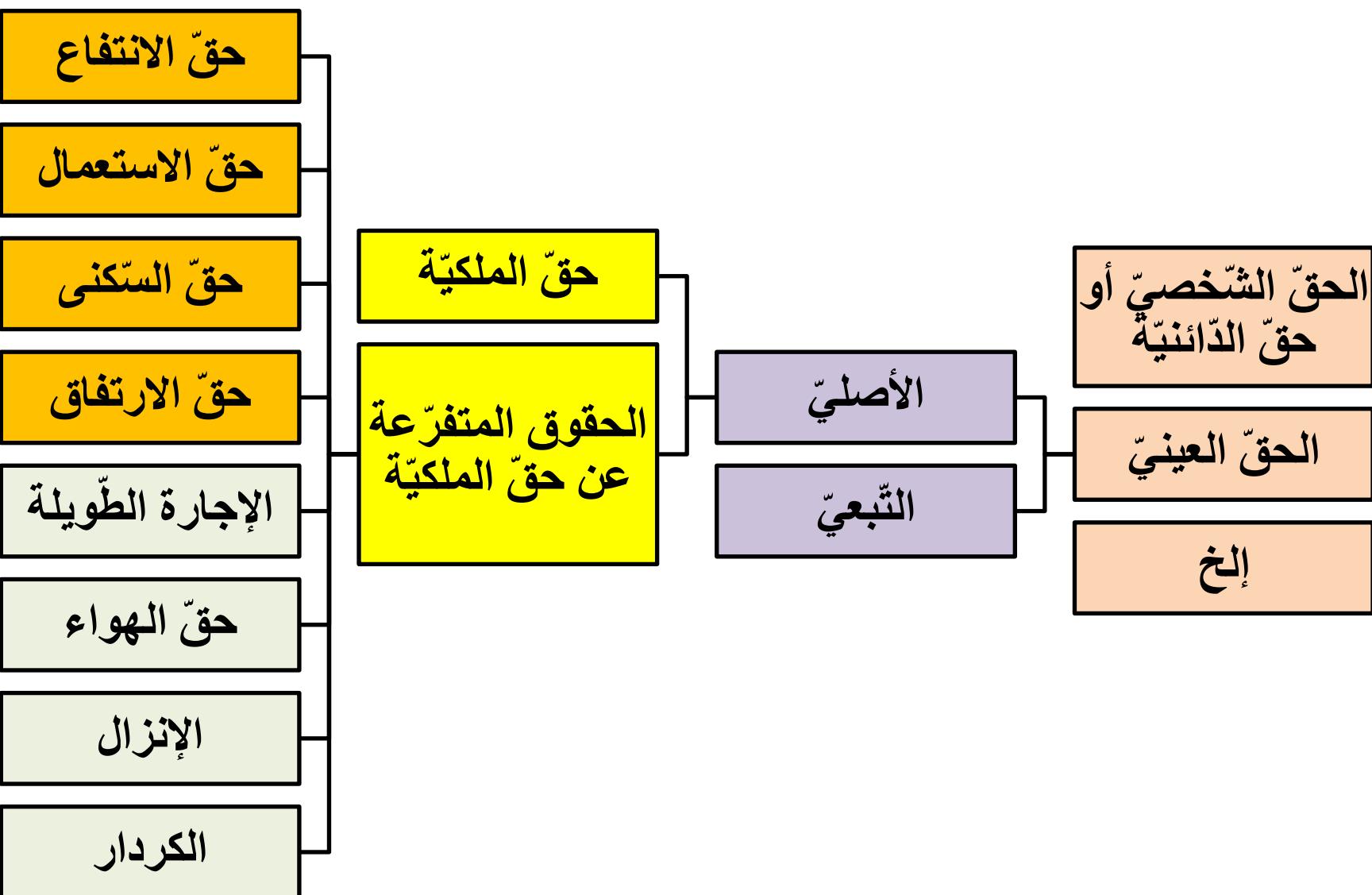


## المقدمة

- 1/ تعریف المال من زاوية كونه حقاً عینیاً أصلیاً
  - 1.1 الشيء
  - 1.2 الشيء موضوع الحق أو المال
    - 1.2.1 المال في نفسه
    - 1.2.2 المال في وعائه (الذمة المالية)
  - 1.3 الحق العيني الأصلي

### ٣. الحق العيني الأصلي

الحق العيني قسمان: أصلي وتابع



## الحق الشخصي

لا

لا

لا

## الحق العيني

نعم

نعم

نعم  
(بالنسبة إلى الحق  
العيني التبعي)

يُعارض به الجميع

يصحبه حق تتبّع

يصحبه حق  
أفضلية

### ١.٣/ الحق العيني الأصلي

الحق العيني قسمان: أصلي وتبعي  
الحق العيني أقوى من الحق الشخصي

الخاصية الأولى: الحق العيني الأصلي يعارض به الجميع

الخاصية الثانية: الحق العيني الأصلي يصحبه حق تتبع

الخاصية الثالثة: الحق العيني الأصلي يصحبه حق أفضالية

نقد التفرقة بين الحق العيني والحق الشخصي

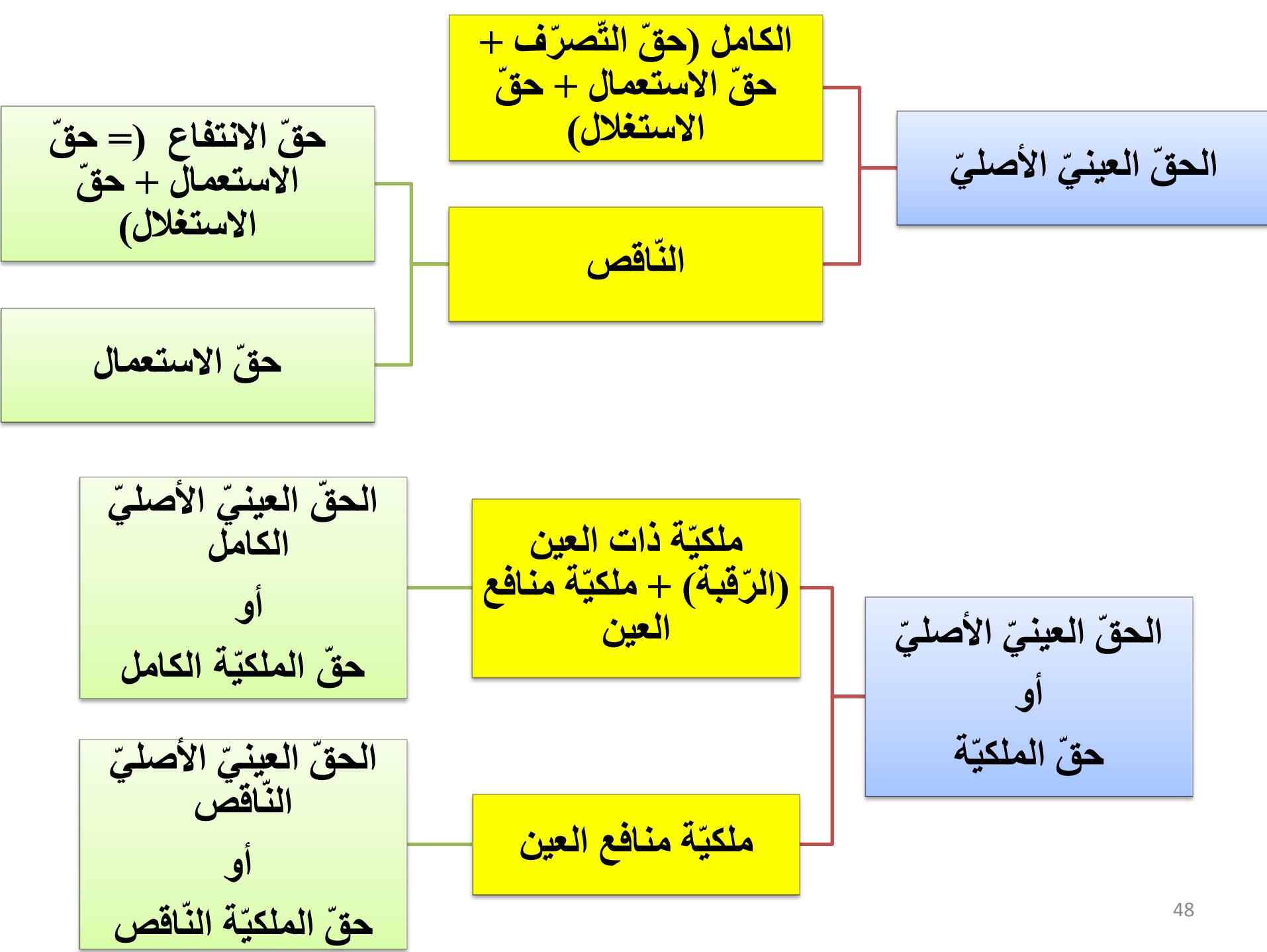
الوضعيّات الوسط بين الحق العيني والحق الشخصي

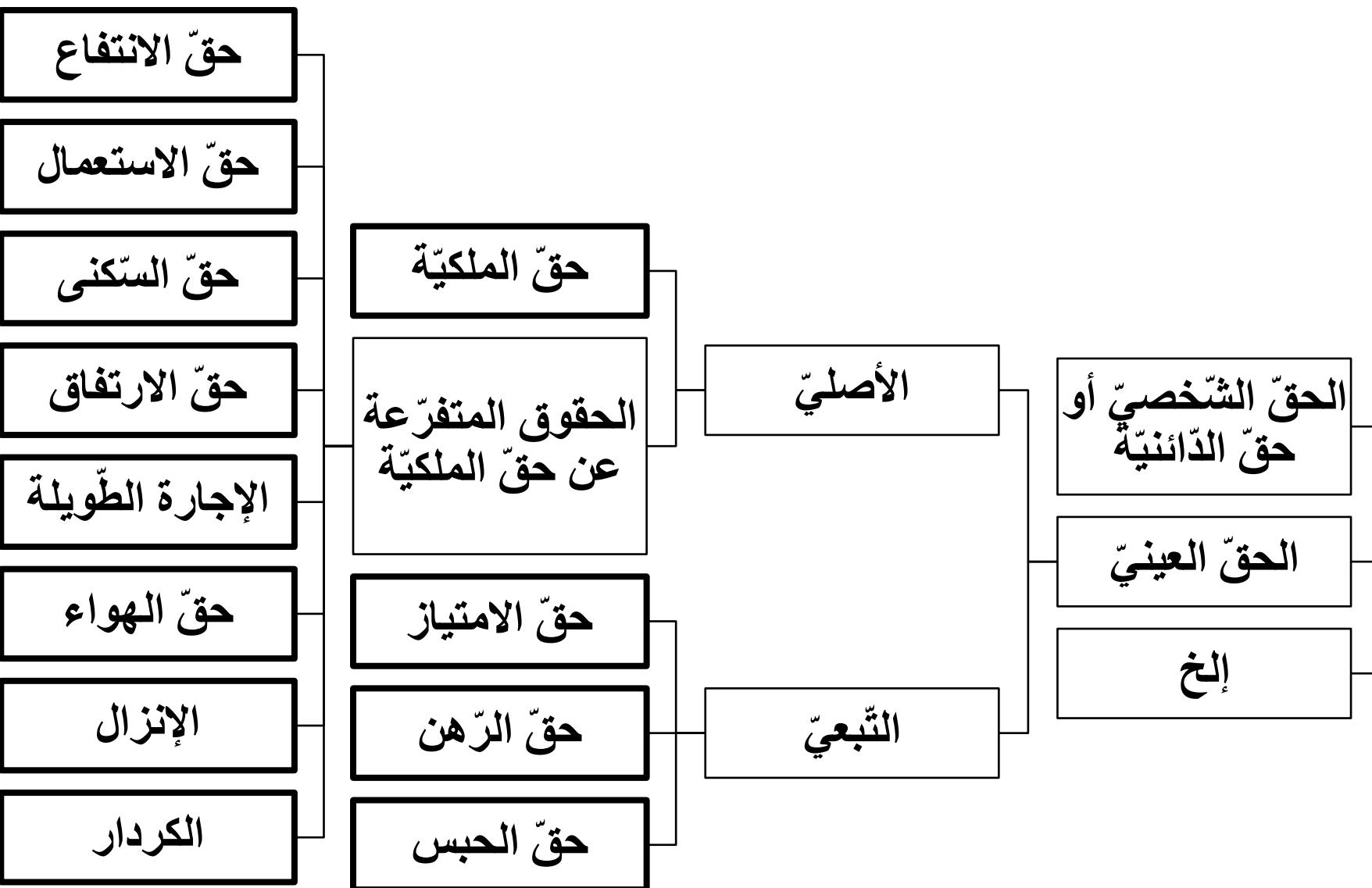
ذكرى بقسمي الحق العيني الأصلي وعرض سريع لأقسام الحق العيني

التابع

قائمة الحقوق العينية: مغلقة أم مفتوحة؟

وصلة





## المقدمة الصغرى:

### الحد الأوسط:

قوانين تهم الغير وطرق نقل الأموال  
والاستقرار

### الرابط:

هي

### الحد الأصغر:

القوانين التي تضبط الحقوق العينية وتنظمها

## المقدمة الكبرى:

### الحد الأكبر:

قوانين تهم النظام العام

### الرابط:

هي

### الحد الأوسط:

وكل القوانين التي تهم الغير وطرق نقل  
الأموال والاستقرار

## النتيجة:

### الرابط:

هي

قوانين تهم النظام العام

إذن: القوانين التي تضبط الحقوق العينية  
وتنظمها

### المقدمة الصغرى:

الحد الأوسط:

قوانين تهم النظام العام

الرابط:

هي

الحد الأصغر:

القوانين التي تضبط الحقوق العينية وتنظمها

### المقدمة الكبرى:

الحد الأكبر:

قوانين لا يمكن للعقود أن تخالفها

الرابط:

هي

الحد الأوسط:

وكل القوانين التي تهم النظام العام

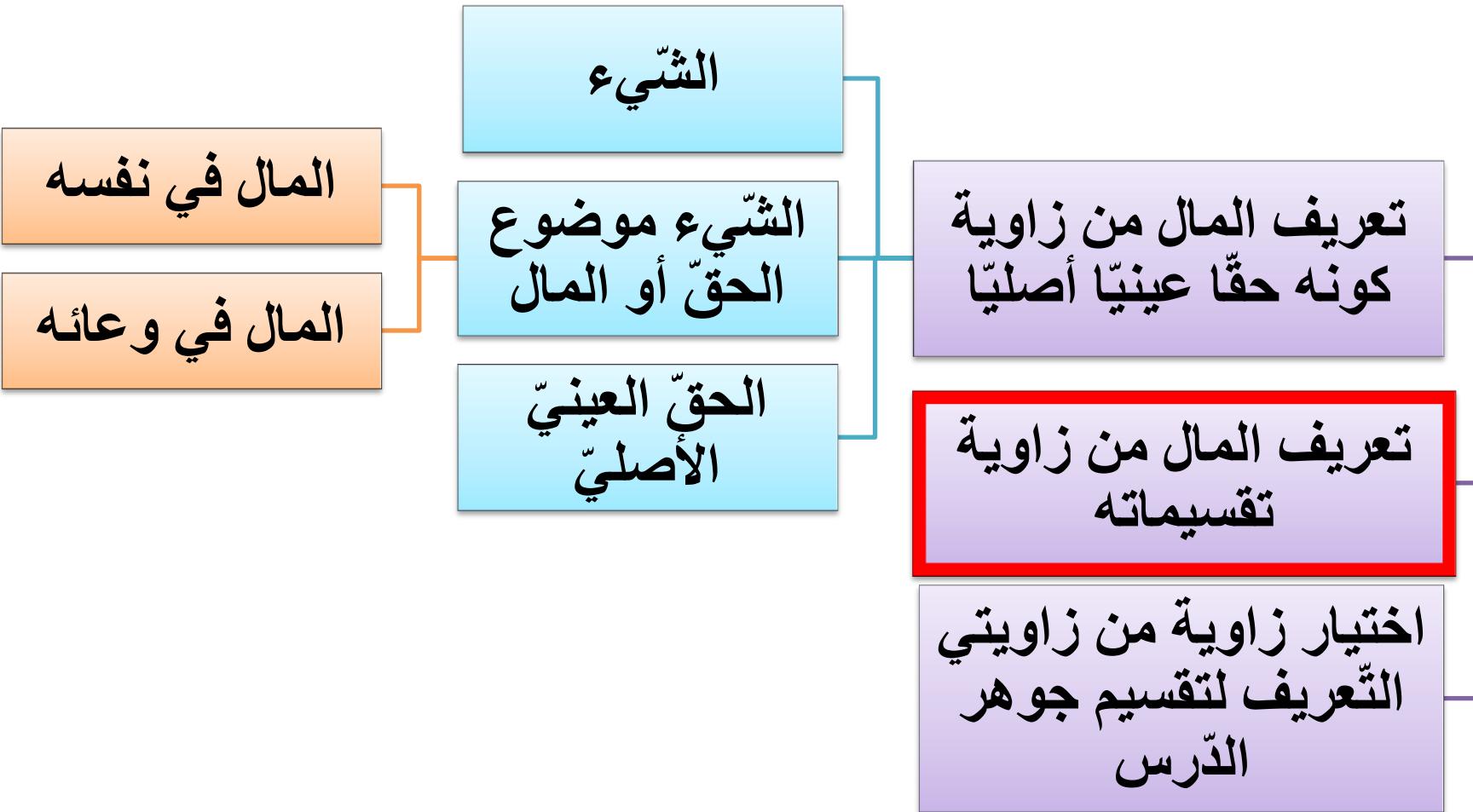
### النتيجة:

الرابط:

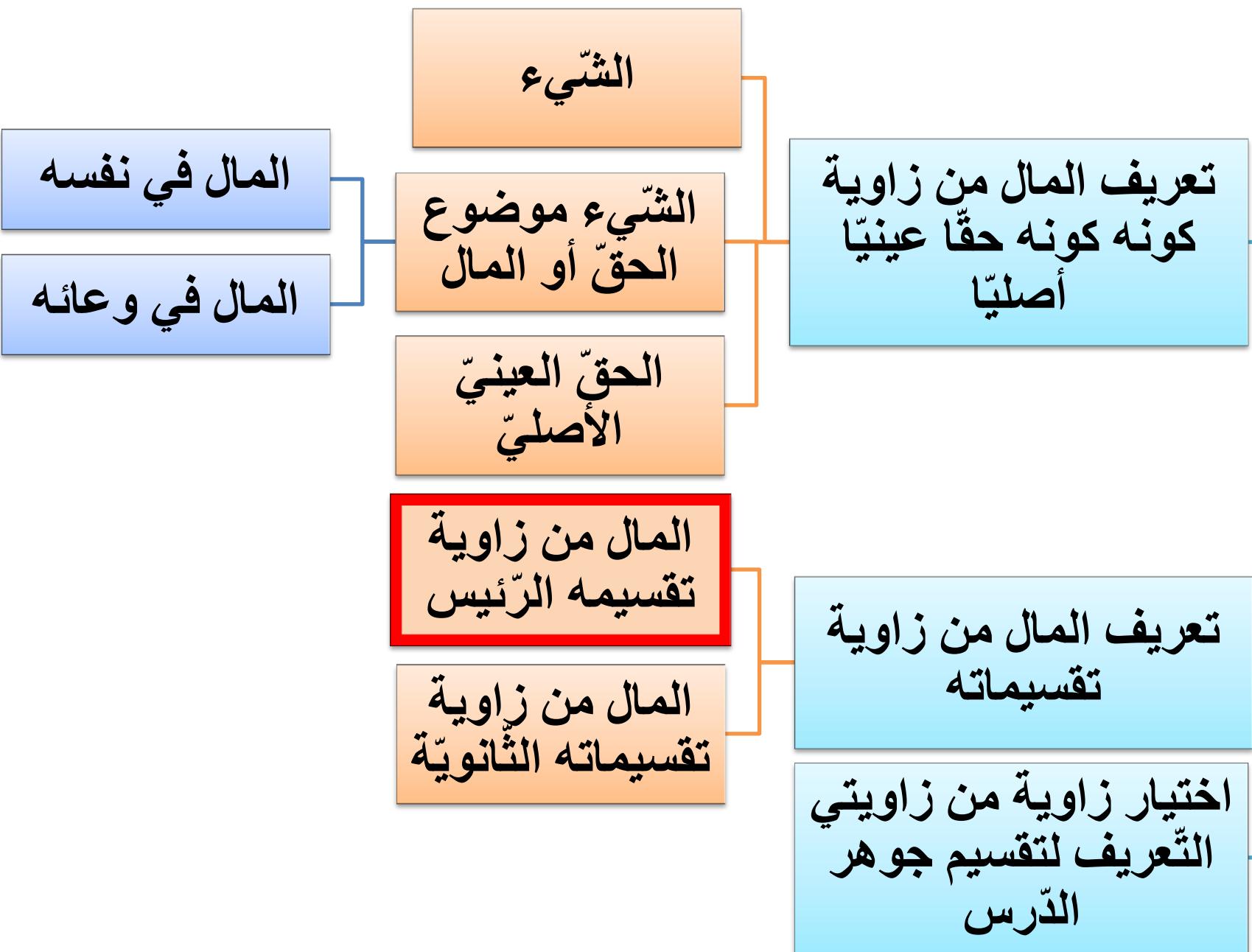
هي

قوانين لا يمكن للعقود أن تخالفها

إذن: القوانين التي تضبط الحقوق العينية  
وتنظمها



## المقدمة



## ترتيب النصوص

كما ينبغي أن يكون

في مجلة الحقوق العينية

الفصل 2: ينقسم المال إلى عقار ومنقول.

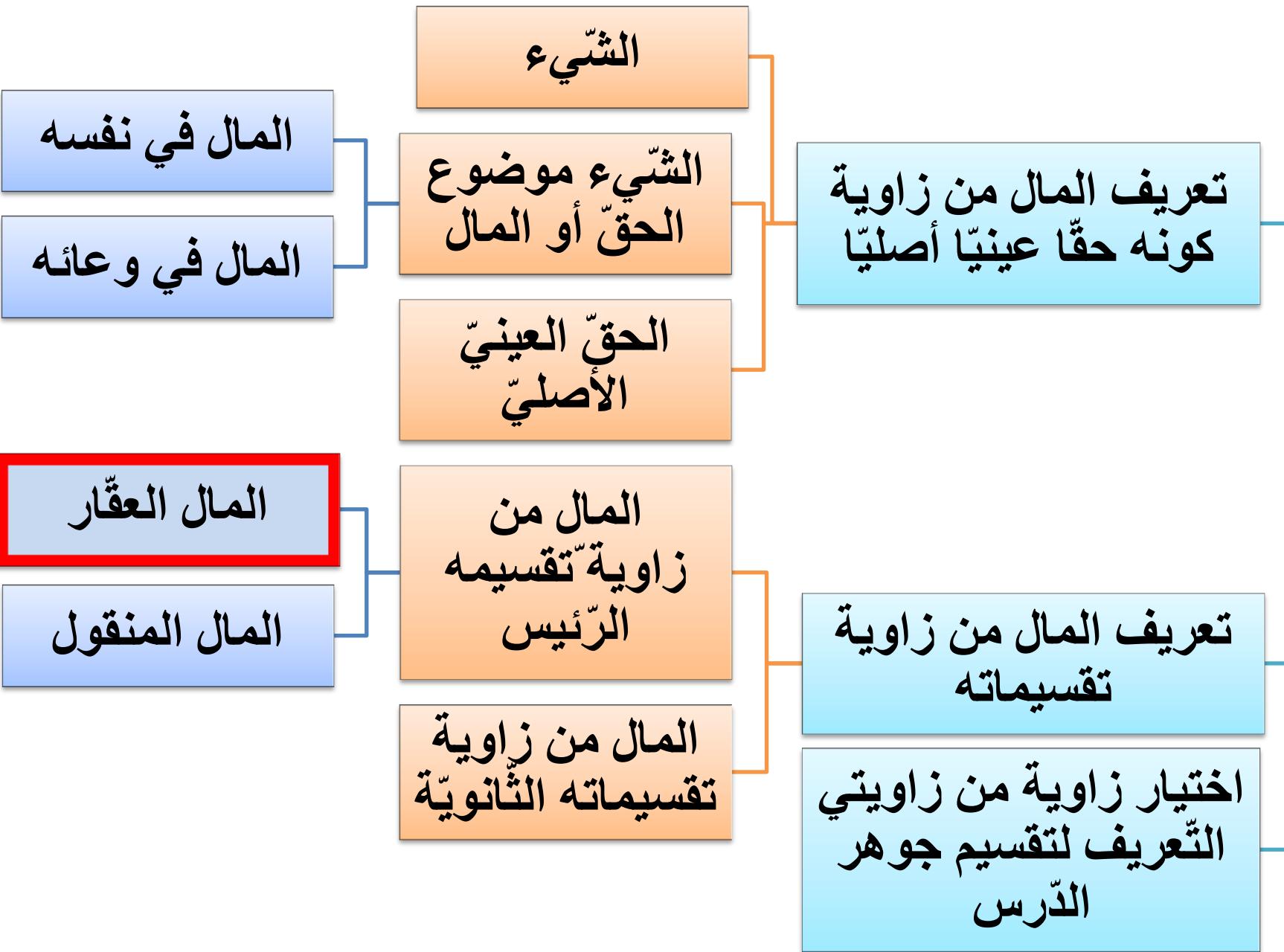
الفصل 2: ينقسم المال إلى عقار ومنقول.

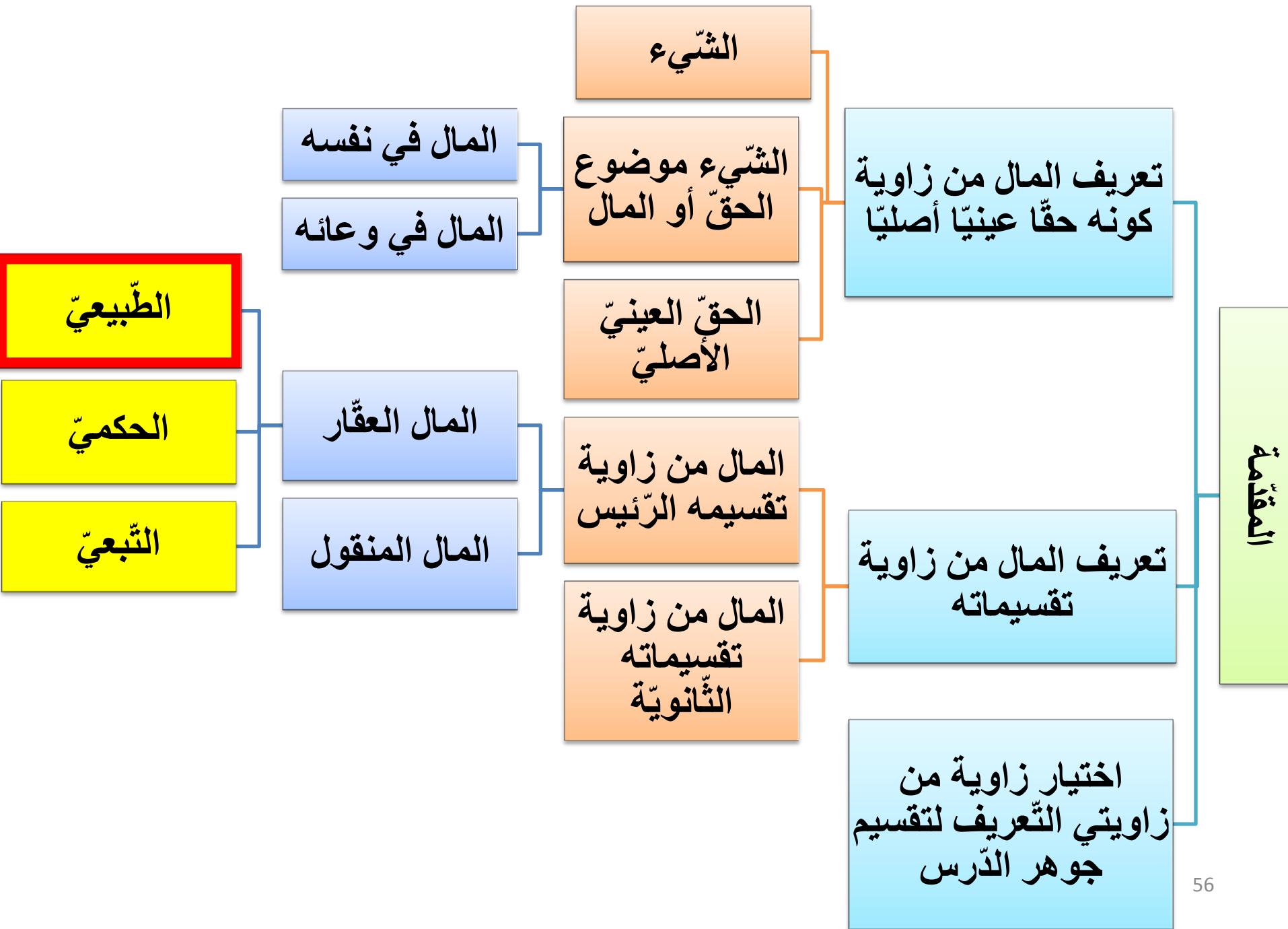
الفصل 3: العقارات إما أن تكون عقارات طبيعية أو حكمية أو تبعية.

الفصل 3: العقار هو كل شيء ثابت في مكانه لا يمكن نقله منه.

الفصل 4: العقار (ال الطبيعي) هو كل شيء ثابت في مكانه لا يمكن نقله منه.

الفصل 4: العقارات إما أن تكون عقارات طبيعية أو حكمية أو تبعية.





## 2.1.1 / المال العقار الطبيعي

عام أريد به خصوص

الأرض (العقار بسبب طبيعته)

ما هو متصل بالأرض (العقار بسبب الإدماج في الأرض)

المباني

النباتات

الأرض  
(العقار بسبب طبيعته)

ما هو متصل بالأرض  
(العقار بسبب دمجه في الأرض)

العقار الطبيعي  
(حسب الفصل 5)

الأصل في العقارات  
الطبيعية

الأرض هي

الأصل في العقارات

العقارات الطبيعية هي

العقار الطبيعي

(حسب الفصل 5)

الأرض

(العقار بسبب طبيعته)

المباني

النباتات

ما هو متصل بالأرض

(العقار بسبب دمجه في الأرض)

مع تغيير صورته  
(البناء والغراس)

مع بقاء صورته

ما لا يمكن تحويله (الأرض)  
ما يمكن تحويله مع تغيير  
صورته (البناء والغراس)

ما يمكن تحويله

ما يمكن تحويله مع بقاء  
صورته

الحففيّة

الملكيّة

عقار

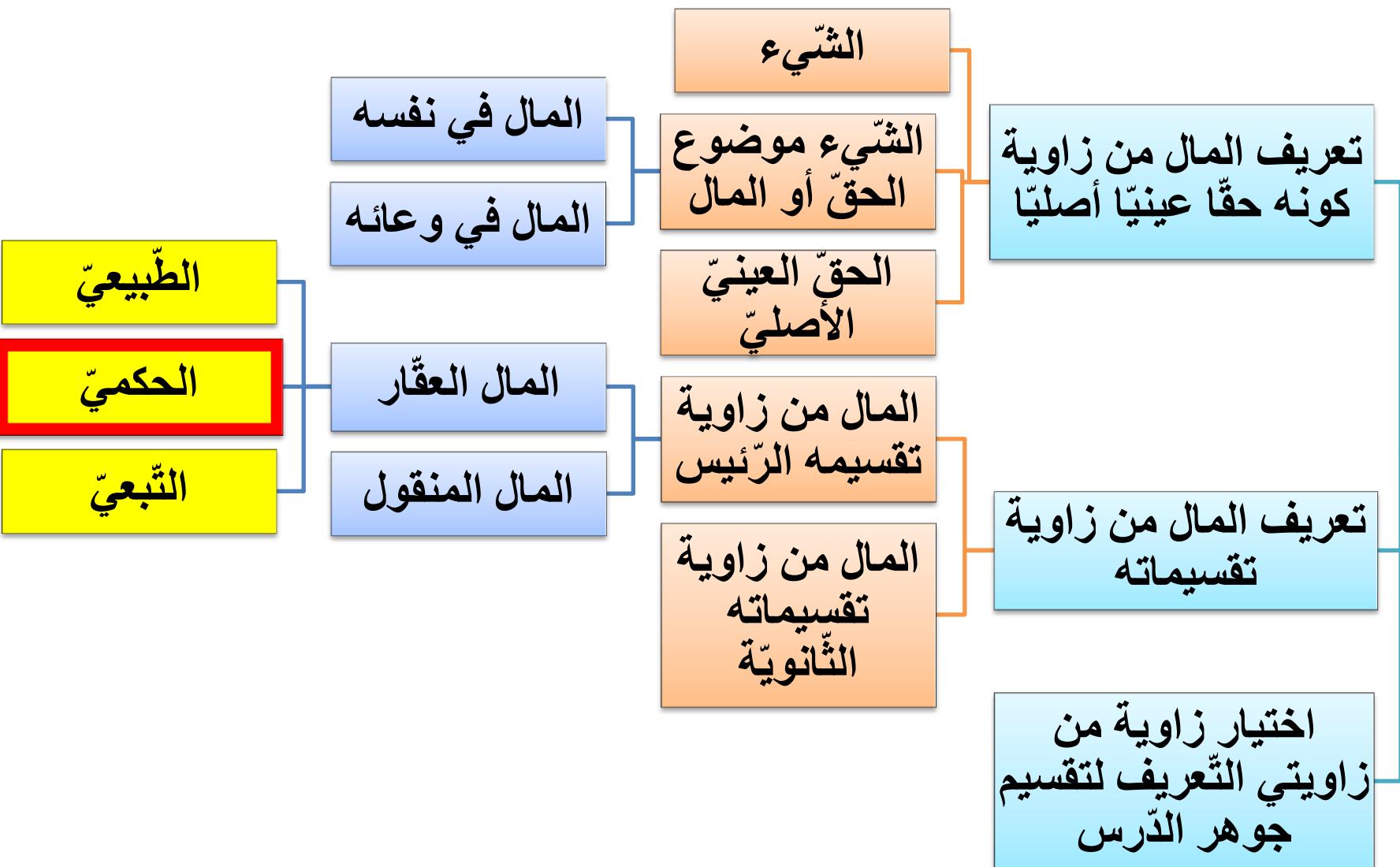
الحففيّة

الملكيّة

منقول

المال

## المفهوم



## 2.1.1.1 / المال العقار الطبيعي

## 2.1.1.2 / المال العقار الحكمي

### اسمان لسمى واحد

صورتا العقار الحكمي أو العقار بالشخص في القانون الفرنسي  
القانون التونسي / صورة الفصل 9: المنقول الطبيعي المرتبط ارتباطا  
غير مادي بعقار طبيعي («تعقير» منقول طبيعي بسبب تخصيصه  
لخدمة عقار طبيعي)

### القانون الخاص

### القانون العام مرة أخرى

### مسألة نوع النشاط في القانون المقارن

القانون التونسي / صورة المنقول الطبيعي المرتبط ماديا بعقار طبيعي  
(«تعقير منقول طبيعي بسبب ارتباطه ارتباطا نهائيا بعقار»)

**ال فلاحي، أو الصناعي، أو التجاري، إلخ.**

**المتمثل في الرابط النهائي**

**المضاعف (يدخل في القسم الأول)**

**القانون  
الفرنسي:  
العقار  
بالتّخصيص**

2.1.1.1 / المال العقار الطبيعي  
2.1.1.2 / المال العقار الحكمي

### اسمان لسمى واحد

صورتا العقار الحكمي أو العقار بالشخص في القانون الفرنسي  
القانون التونسي / صورة الفصل 9: المنقول الطبيعي المرتبط ارتباطا  
غير مادي بعقار طبيعي («تعقير» منقول طبيعي بسبب تخصيصه  
لخدمة عقار طبيعي)

القانون التونسي / صورة الفصل 10: صورة المنقول الطبيعي المرتبط  
ماديا بعقار طبيعي («تعقير منقول طبيعي بسبب ارتباطه ارتباطا نهائيا  
بعقار»)

القانون العام

القانون الخاص

عودة إلى النص العام

العقار الحكمي بهذا المعنى تجري عليه قواعد العقار

## العقار بالدمج (الفصل 6)

ضروريٌ ضرورة موضوعية  
للعقار الطبيعي

### العقار الحكمي أو بالخصيص

النوع الثاني:

العقار بالخصيص الكمالى  
(الفصل 10)

ليس ضروريًا ضرورة  
موضوعية للعقار الطبيعي،  
ولذلك يجب أن يكون الأول  
ملتحماً بالثاني

النوع الأول:

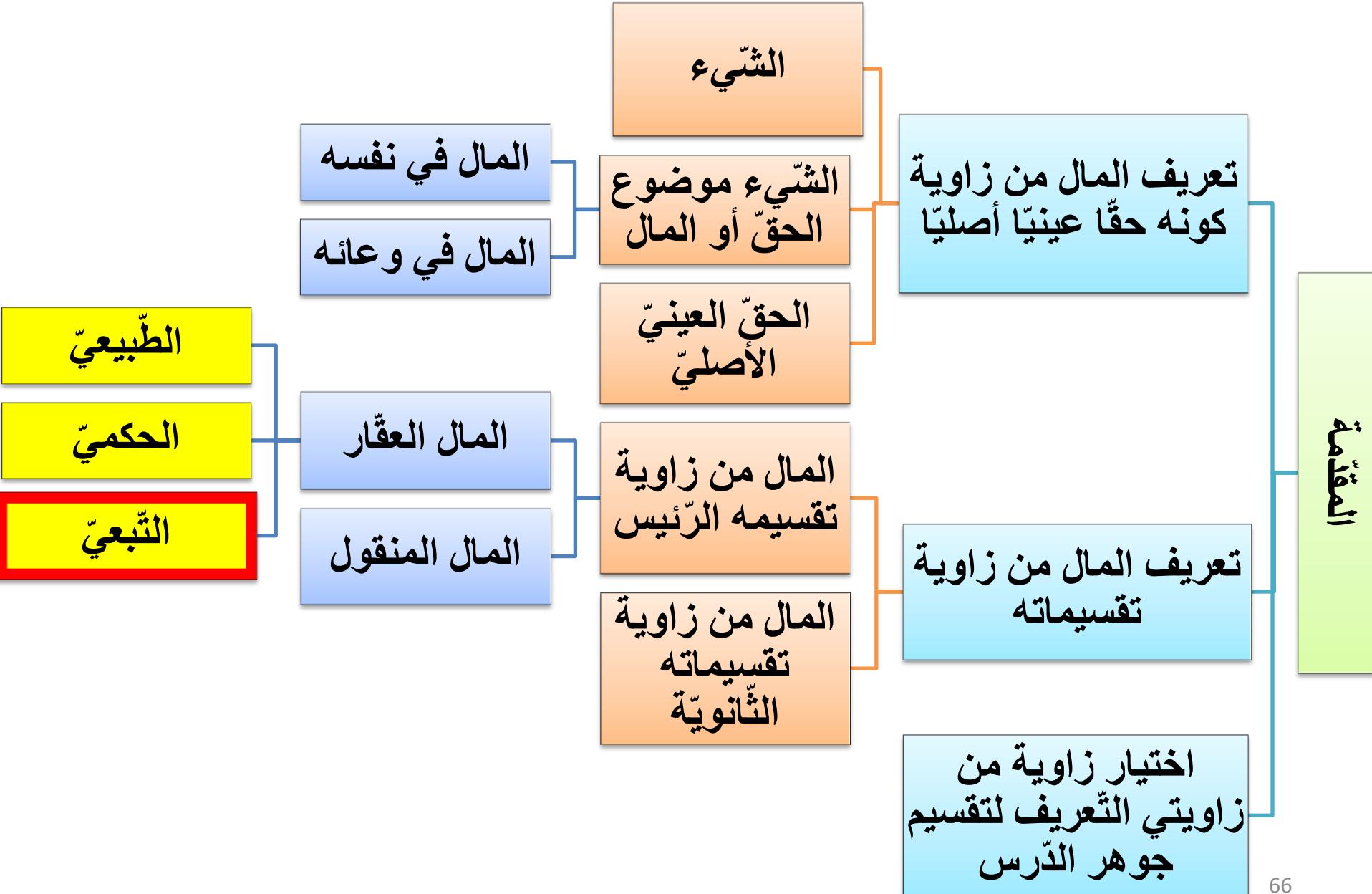
العقار بالخصيص الخدمي  
(الفصل 9)

1- العقار بالخصيص  
الفلاحي

2- العقار بالخصيص  
الصناعي

3- العقار بالخصيص  
التجاري

4- العقار بالخصيص المدنى



- 2.1.1 / المال العقار الطبيعي
- 2.1.2 / المال العقار الحكمي
- 2.1.3 / المال العقار التبعي

سبب التسمية «العقار التبعي»

النوع الأول من العقارات التبعية: الحقوق العينية العقارية

النوع الثاني من العقارات التبعية: الدعوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية

الدعوى المختلطية العقارية

الحقوق الشخصية العقارية أو الديون العقارية

**بقيّة الحقوق العينيّة (ومعها  
الملكيّة الناقصة)**

**حق الملكيّة (أي الملكيّة  
الكاملة)**

لا تستغرق جميع منافع الشيء

يستغرق جميع منافع الشيء

إذن يتميّز الحق عن الشيء، والحق شيء  
غير مادي

إذن لا يتميّز الحق عن الشيء، أي حق  
الملكيّة (والحق شيء غير مادي) هو  
الشيء المادي (أي هو عقار طبيعي أو  
منقول طبيعي)

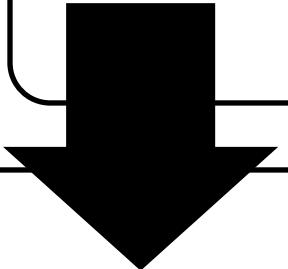
موضوع الحق

عقا

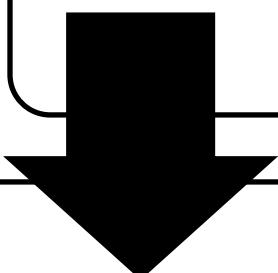
عقا

إذن الحق

جميع الحقوق العينية (باستثناء الملكية الكاملة) هي أشياء غير مادية تتميز عن موضوعها الذي هو إما عقار وإما منقول



لكن المشرع قرر أن كل مال هو إما عقار وإما منقول



إذن تلك الحقوق هي إما عقار (يسمي تبعياً) وإما منقول (يسمي منقولاً بحكم القانون)

موضع  
الدّعوى

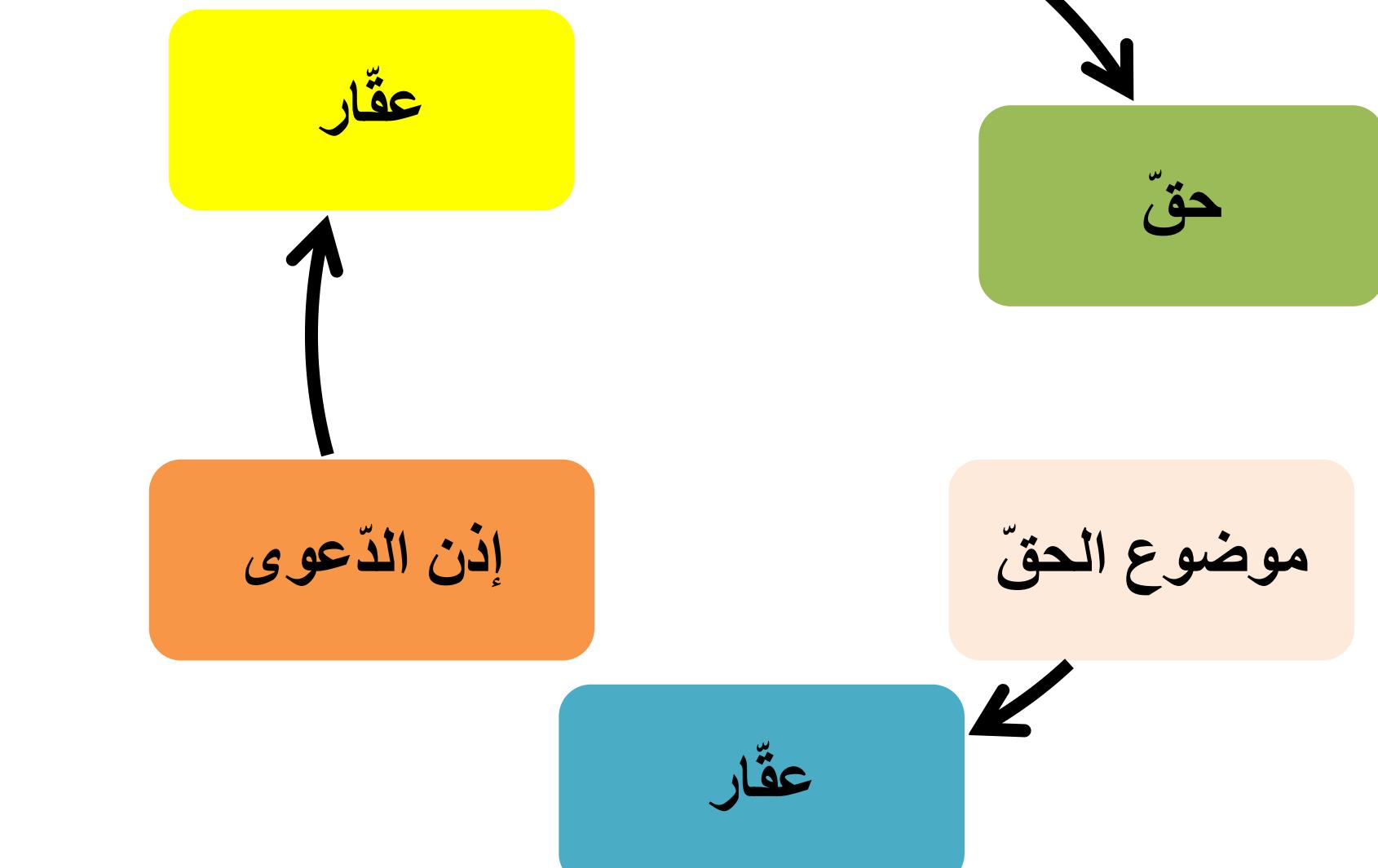
عقار

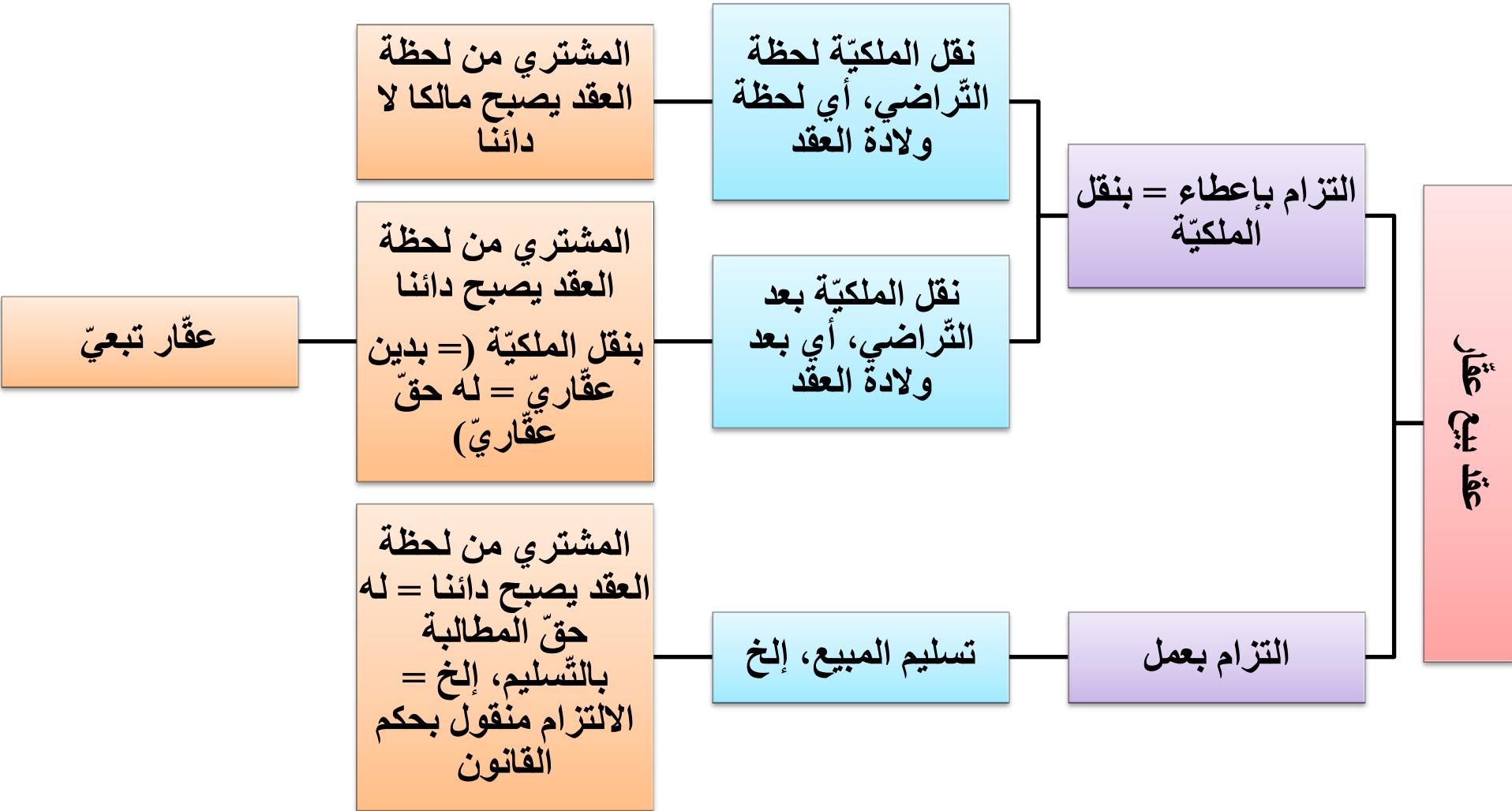
حقّ

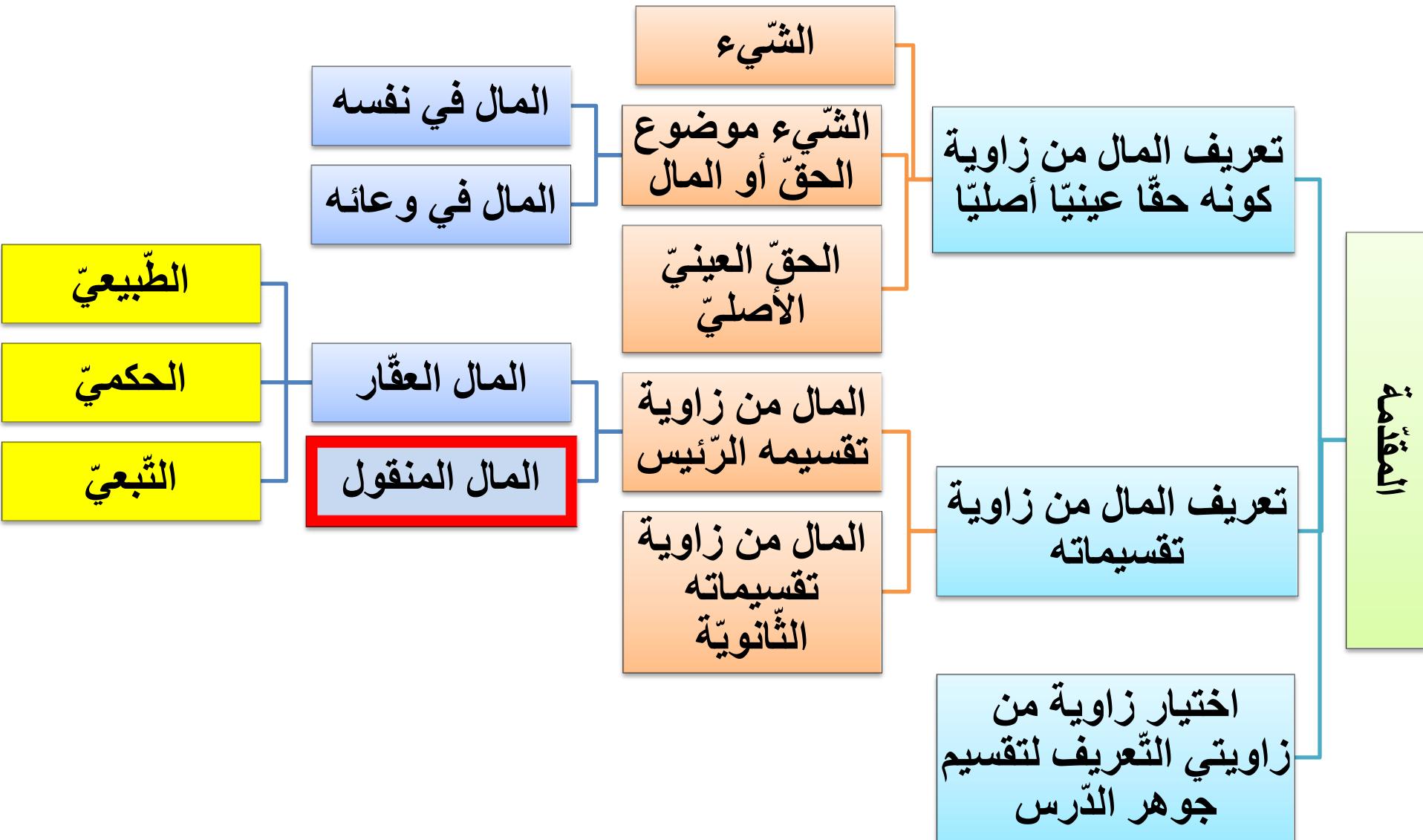
إذن الدّعوى

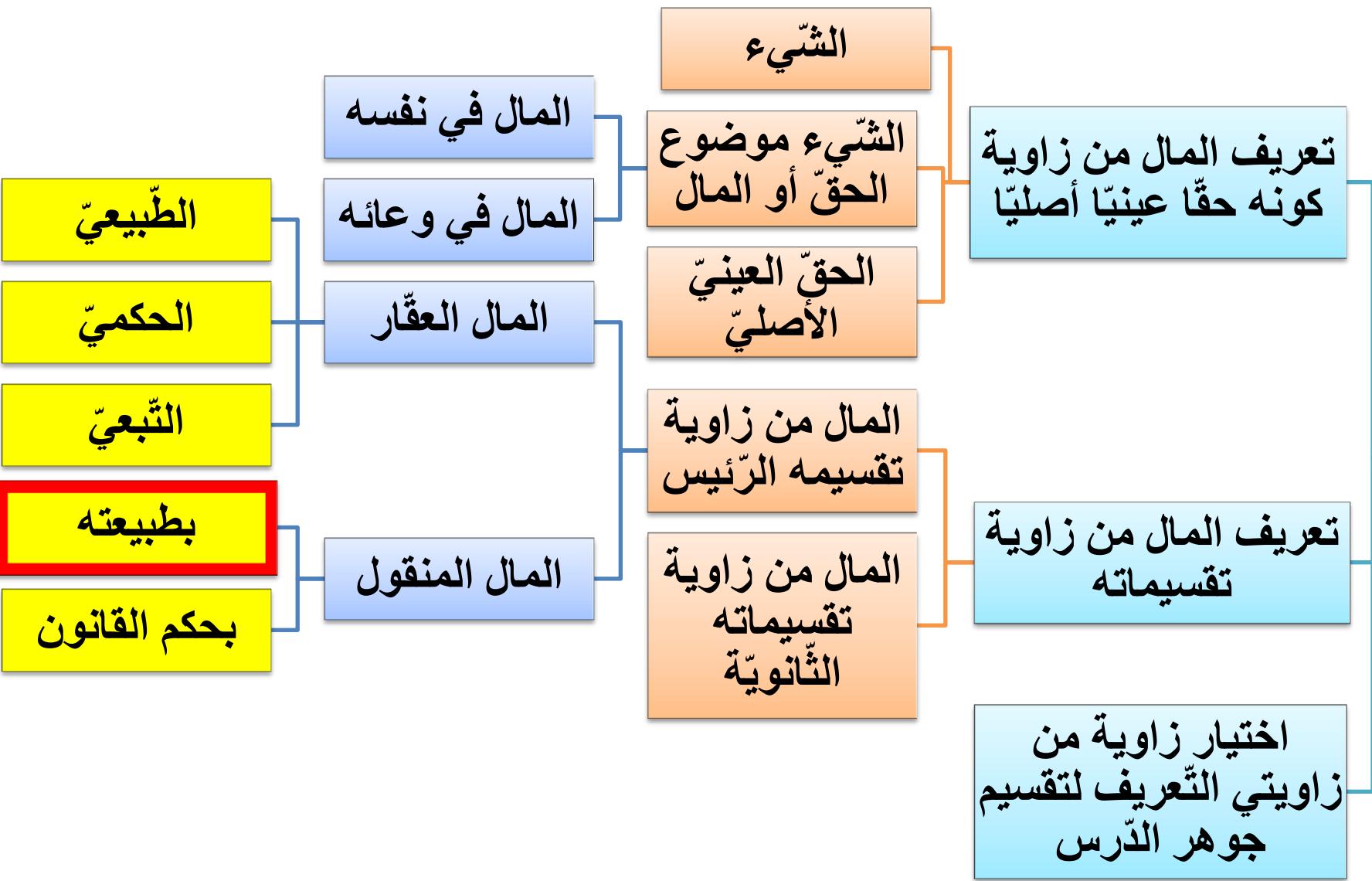
موضع الحقّ

عقار

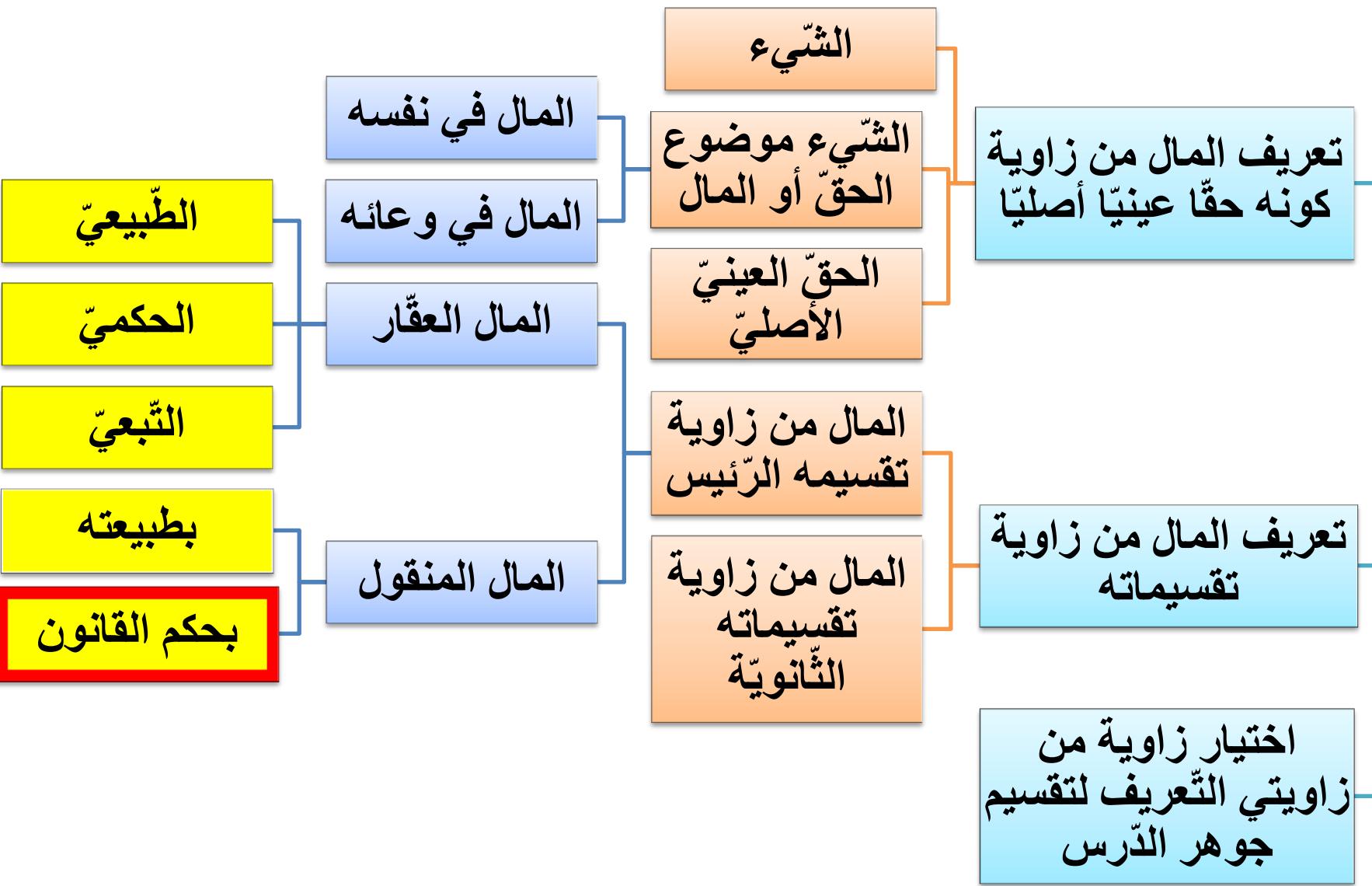








## المفهوم



1.1.2

المال العقار

1.1.1.2

المال العقار الطبيعي

1.1.1.2

المال العقار الحكمي

1.1.1.2

المال العقار التبعي

1.2.1

المال المنقول

1.2.1.2

المال المنقول بطبعته

أمثلة المنقول بطبعته

2.1.2

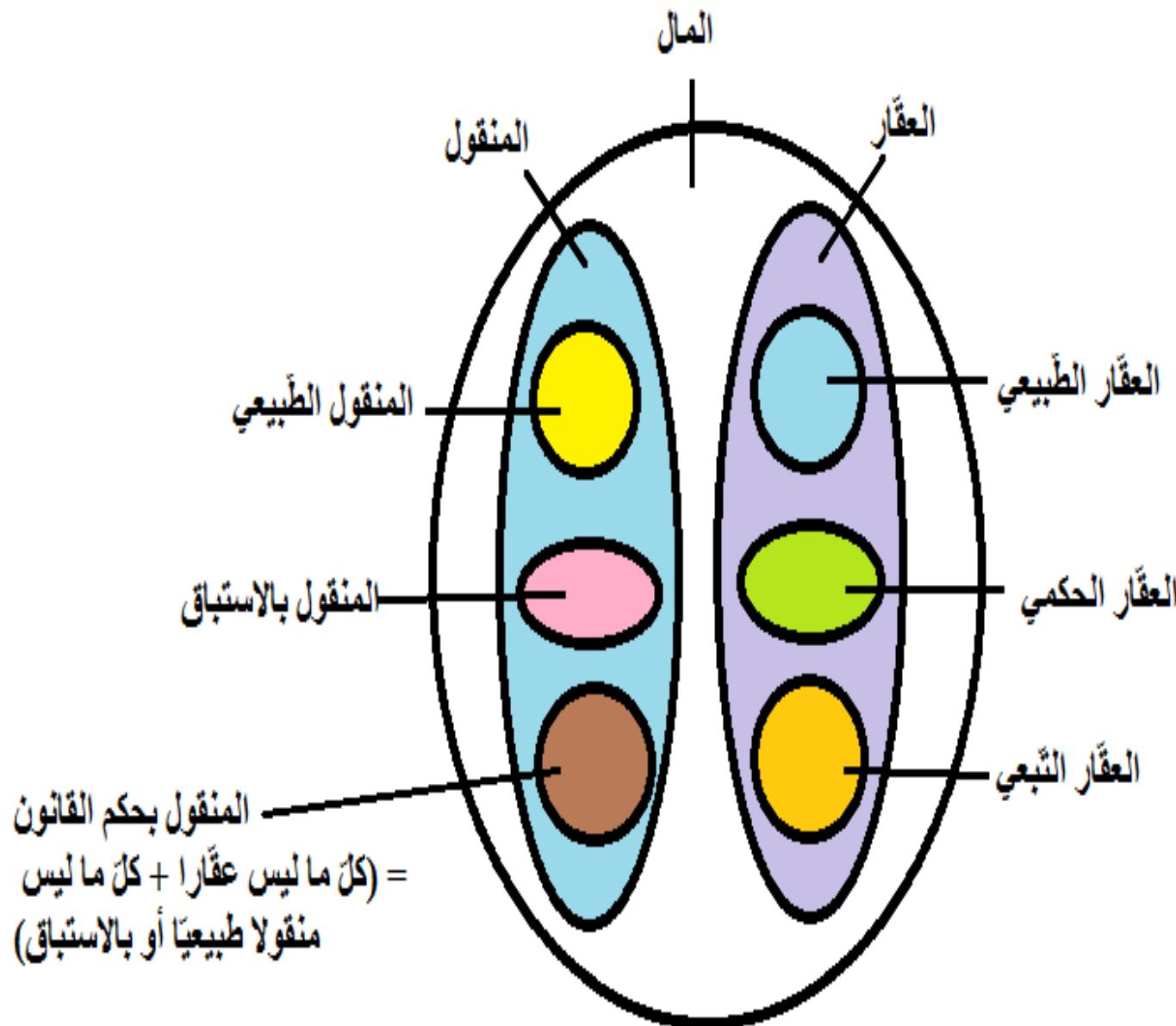
المال المنقول بحكم القانون

صنف مفتوح

المنقول بحكم القانون الذي أتى عليه الذكر في المجلة

المنقول بحكم القانون الذي لم يأت عليه الذكر في المجلة

الاعتبار (أو الافتراض)  القانوني  Fiction juridique	الواقع  Réalité	
منقول	عقار	المنقول بالاستباق
عقار	منقول	العقار الحكمي
عقار	ليس عقارا ولا منقولا، بل شيء غير مادي	العقار التبعي
منقول	ليس عقارا ولا منقولا، بل شيء غير مادي	المنقول بحكم القانون



## العقار

### الطبيعي

الحكمي (بالتصنيف / هو منقول طبيعي جعل عقارا بحكم القانون)

لا وجود لعقار بالاستباق أو بحسب المال

التباعي (عقار بحكم القانون / حقوق ودعوى متعلقة بحقوق عينية عقارية)

## المنقول

### الطبيعي

لا وجود لمنقول حكمي، أي لعقار طبيعي جعل منقولا بحكم القانون)

بحسب المال (عقار اعتبار من الآن منقولا لأنّه سيصبح غدا منقولا)

بحكم القانون (كل ما ليس عقارا أو منقولا بطبيعته أو بالاستباق)

مادة  
قانونية  
واحدة

- يدرسها قانون الأموال كـ:  
منقول (بحكم القانون)
- يدرسها قانون الالتزامات كـ:  
الالتزام

مادة  
قانونية  
واحدة

- يدرسها قانون الأموال كـ:  
منقول (بحكم القانون)
- يدرسها قانون الشركات كـ:  
أسهم

١.١.٢ العقار

١.١.٢ العقار الطبيعي

١.١.٢ العقار الحكمي

١.١.٢ العقار التبعي

١.٢ المنقول

١.٢.١ المنقول بطبيعته

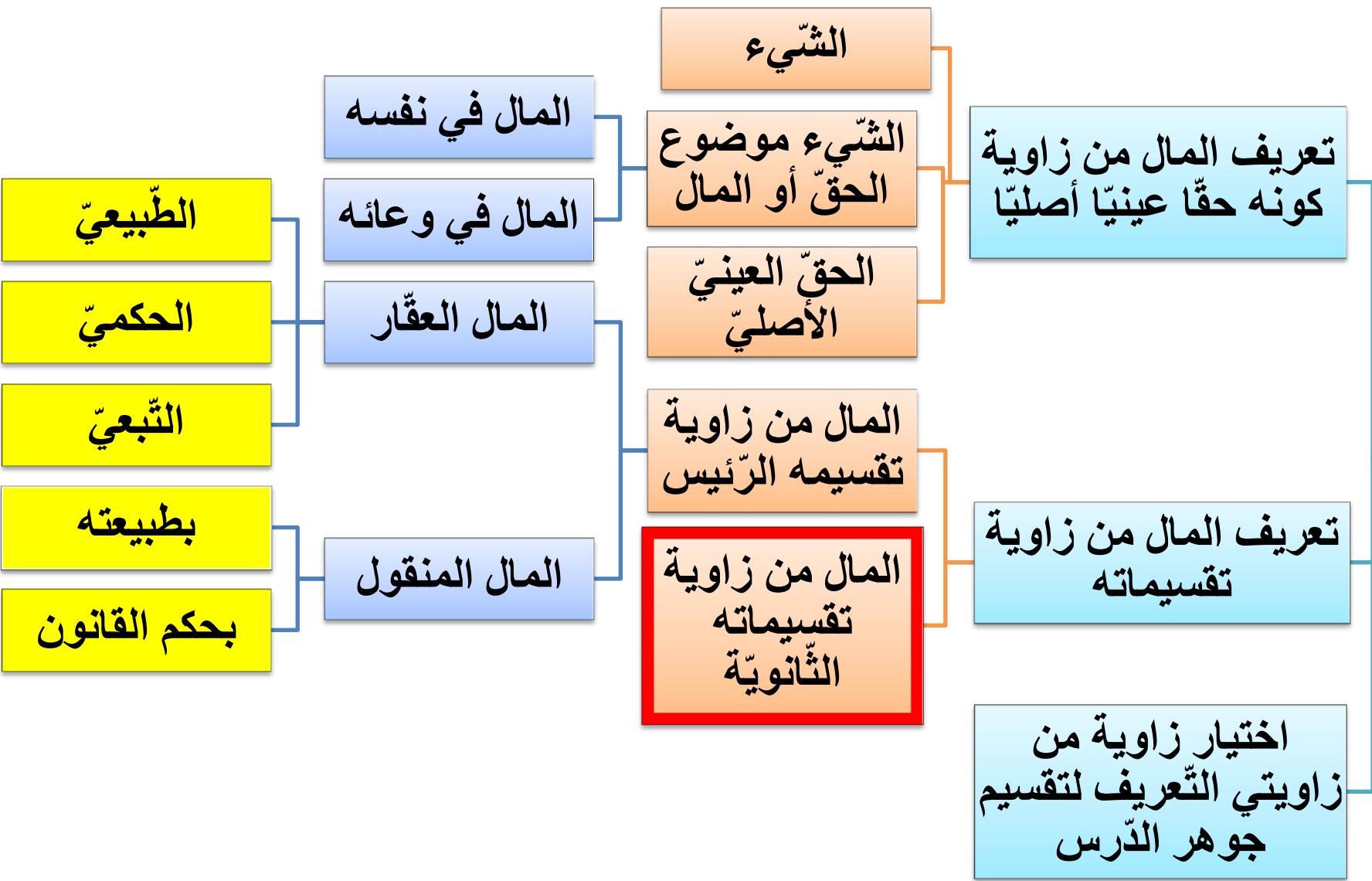
**أمثلة المنقول بطبيعته**

١.٢.٢ المنقول بحكم القانون

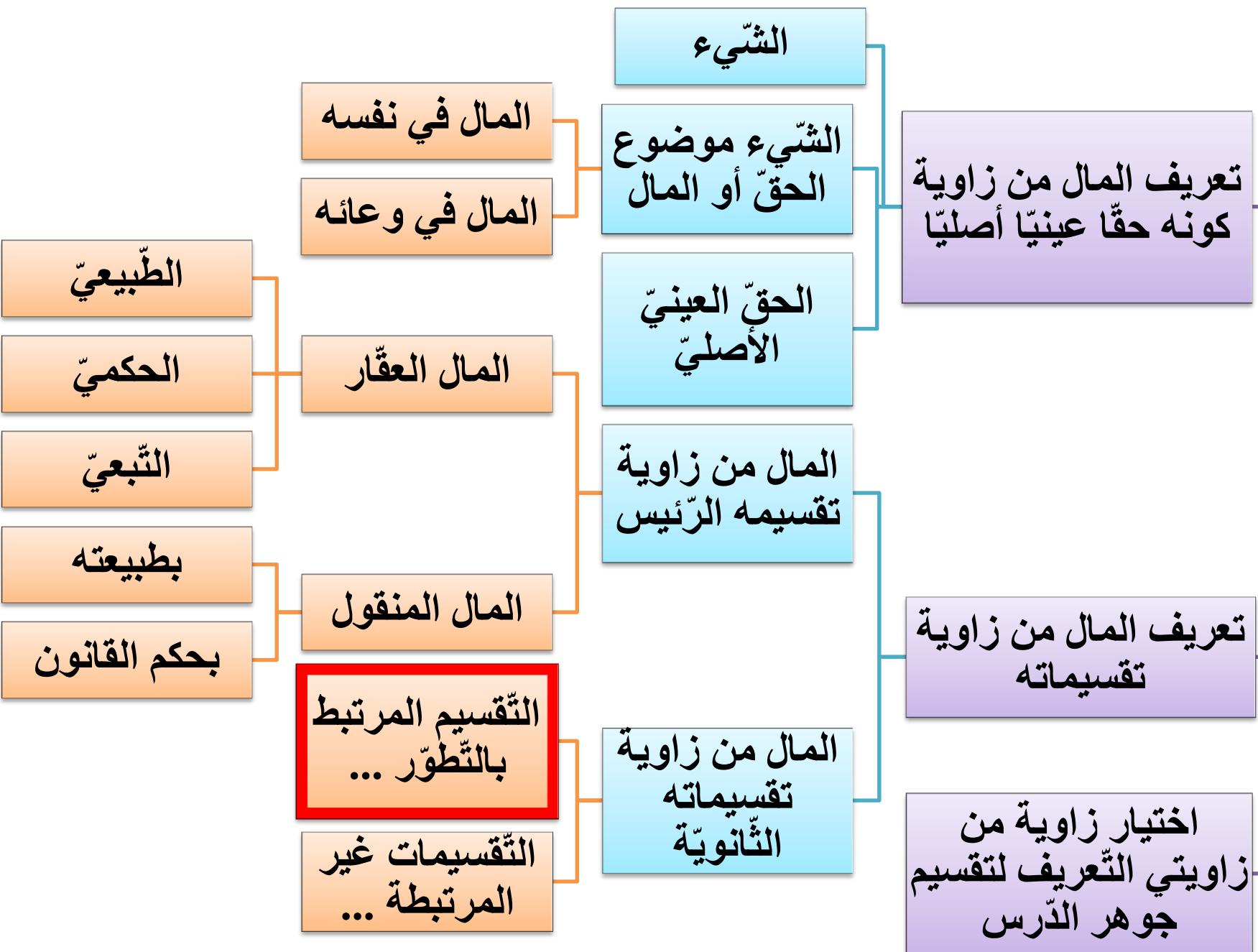
**صنف مفتوح**

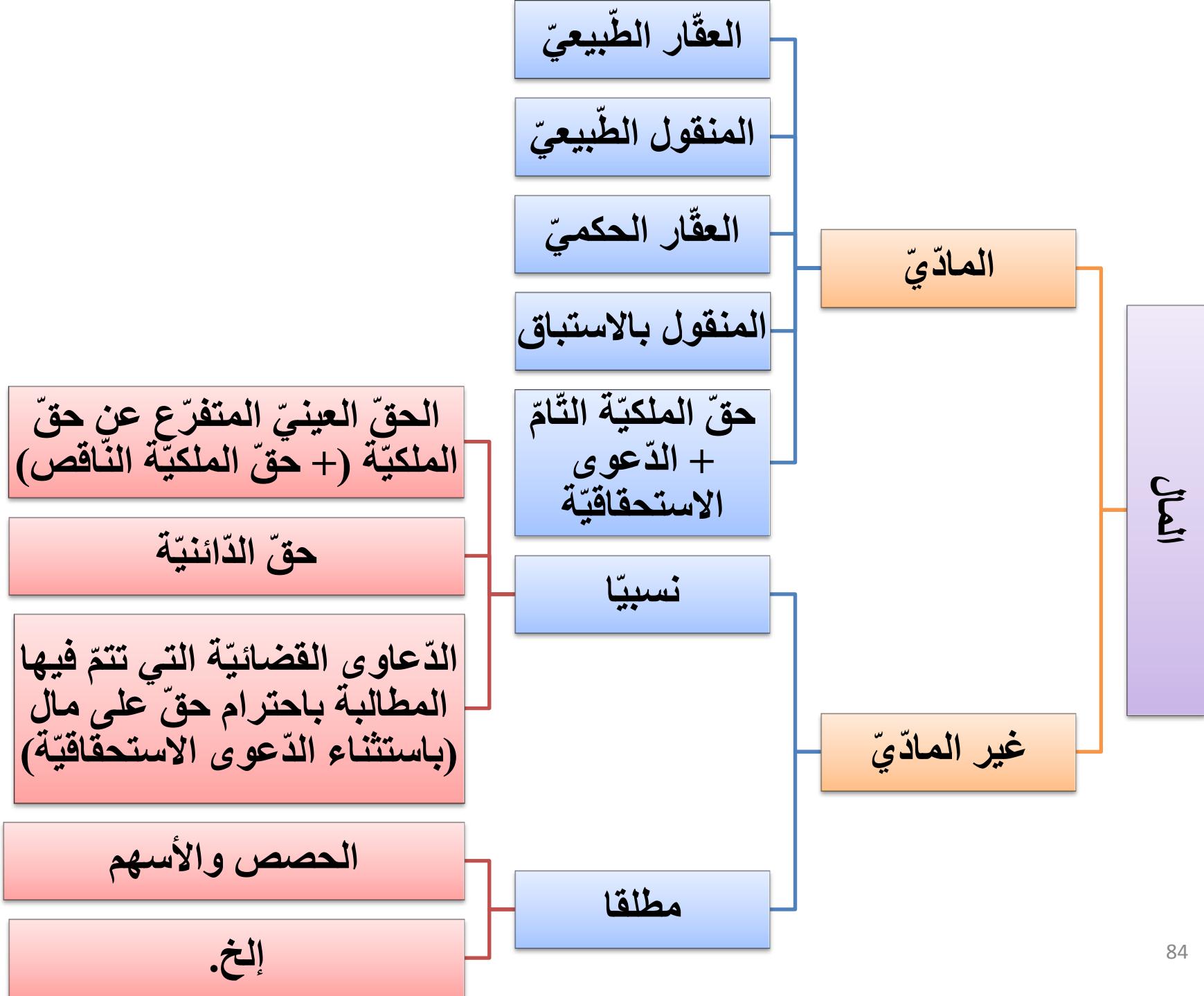
المنقول بحكم القانون الذي أتى عليه الذكر في المجلة

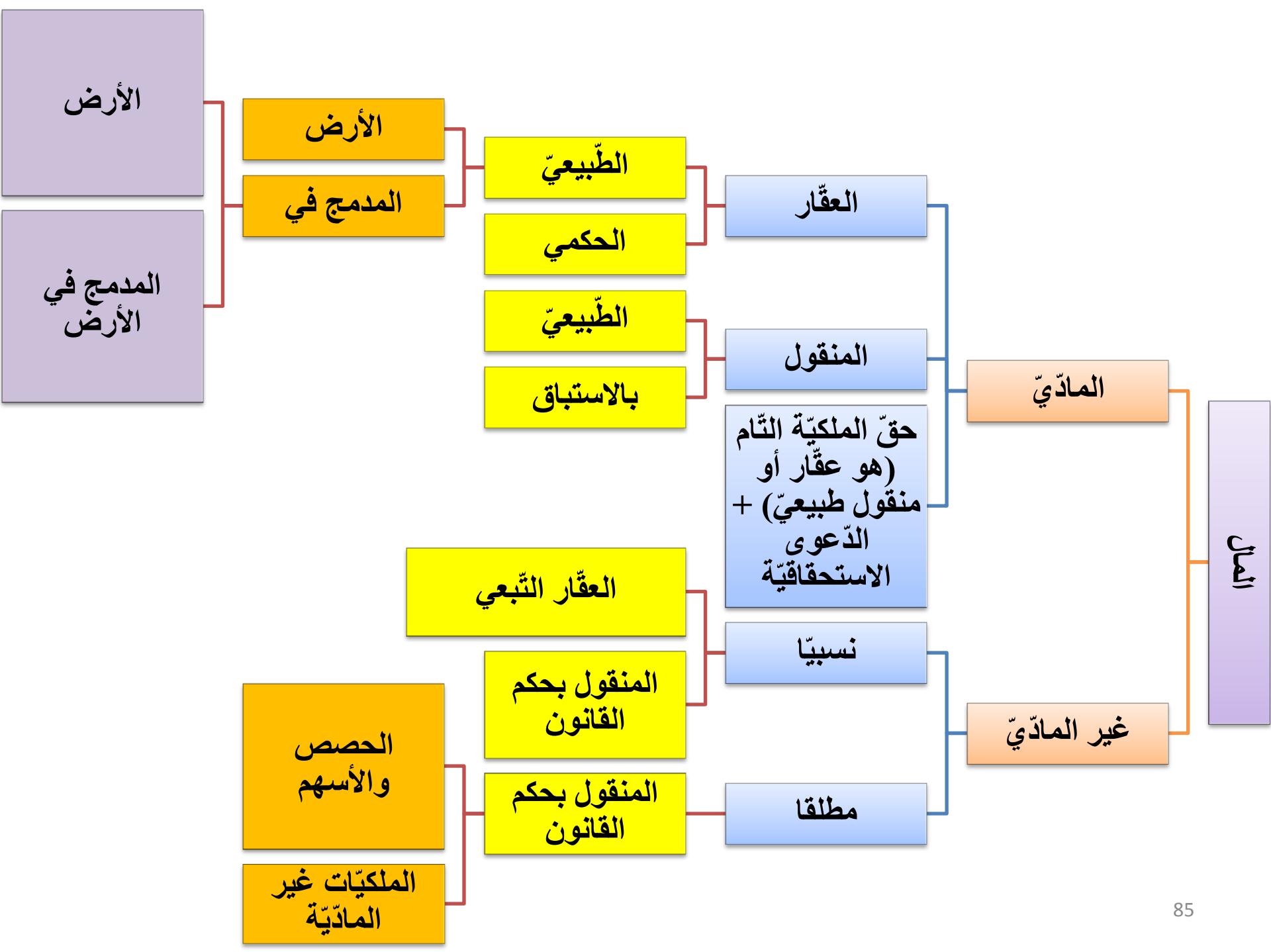
المنقول بحكم القانون الذي لم يأت عليه الذكر في المجلة



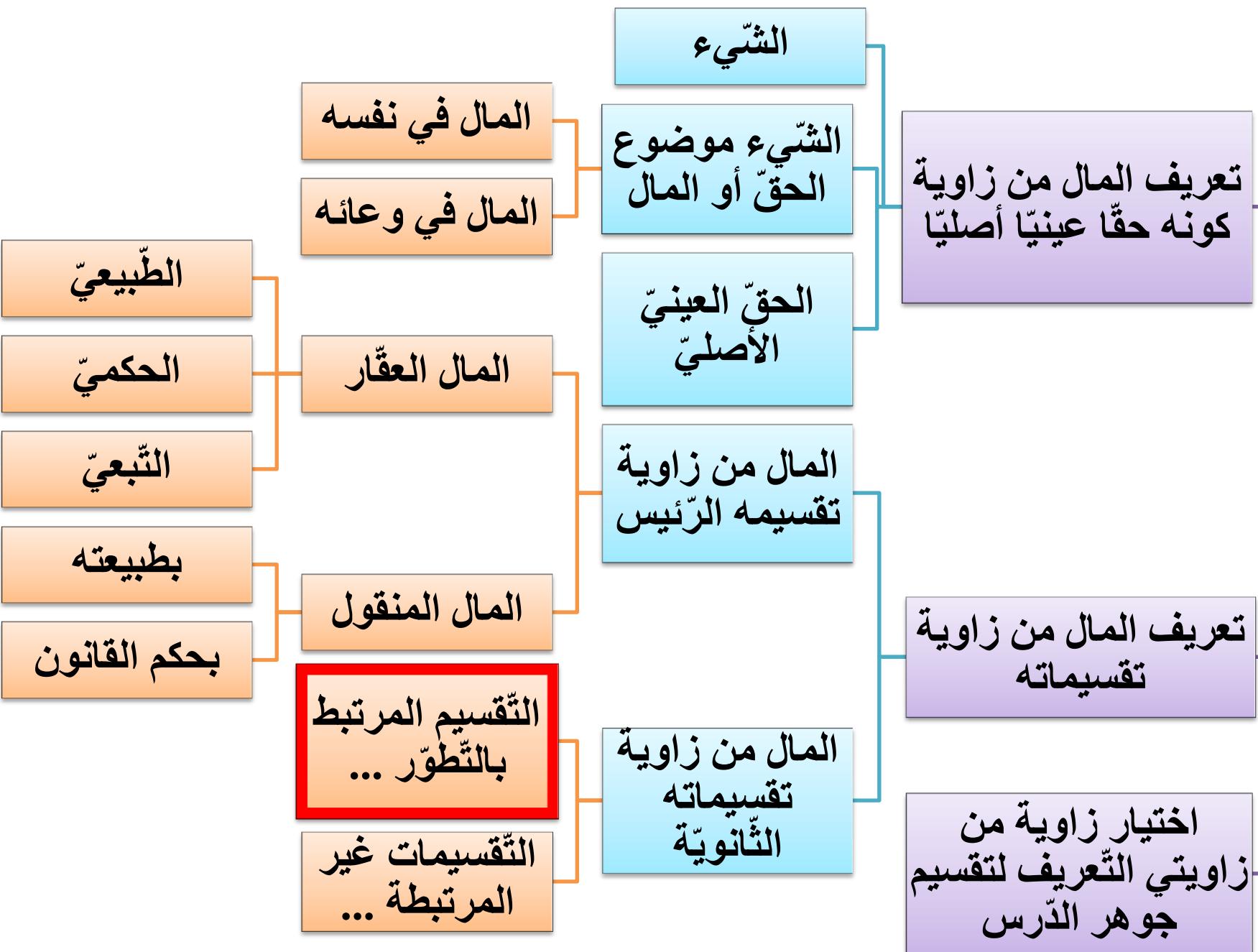
## المفهوم

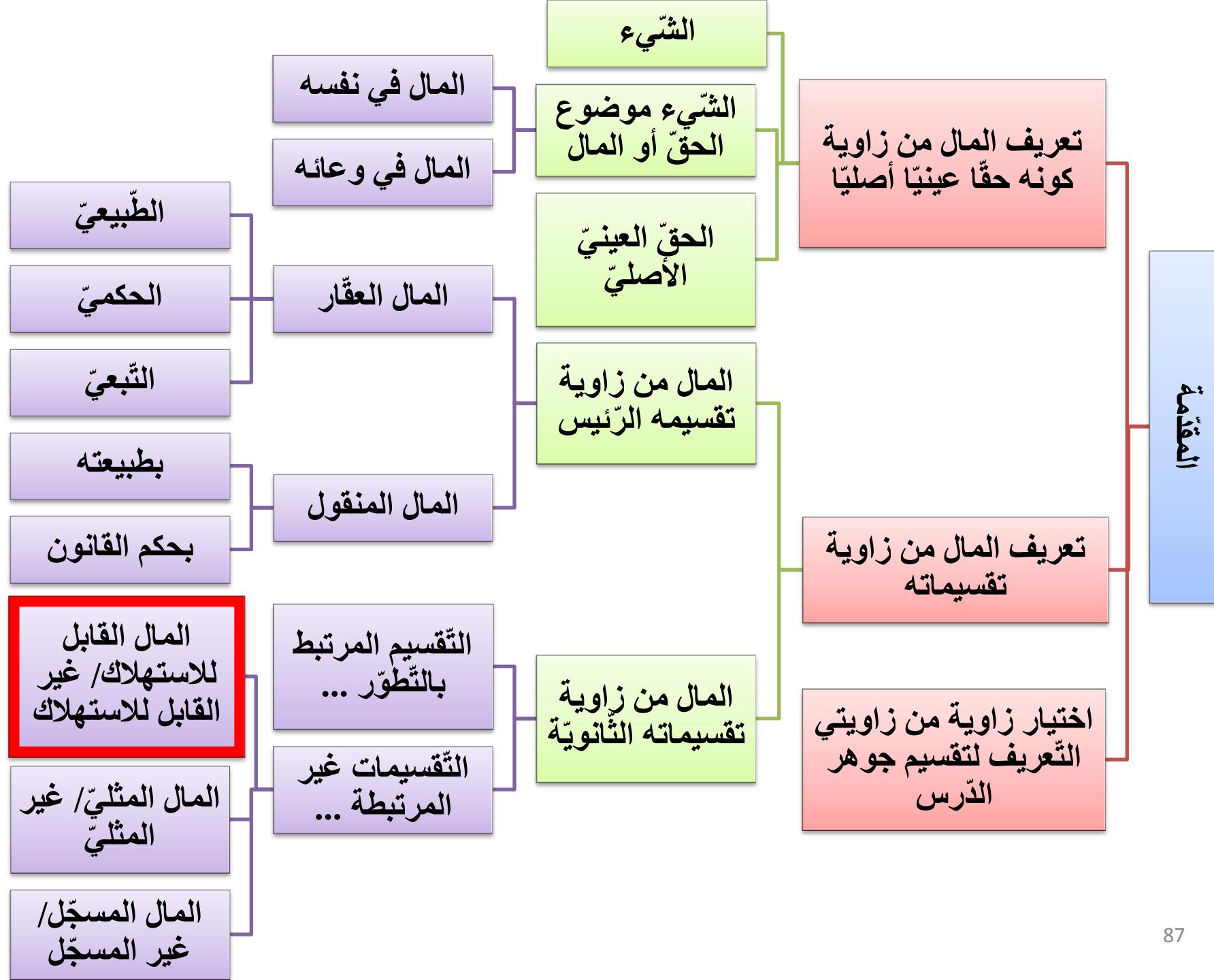




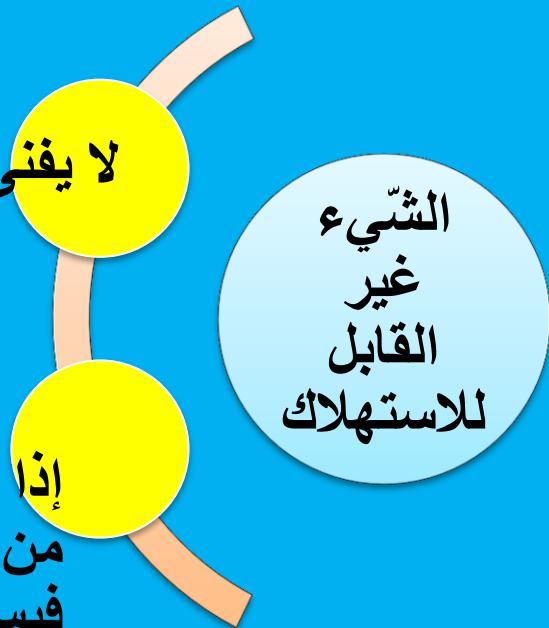


## المفهوم



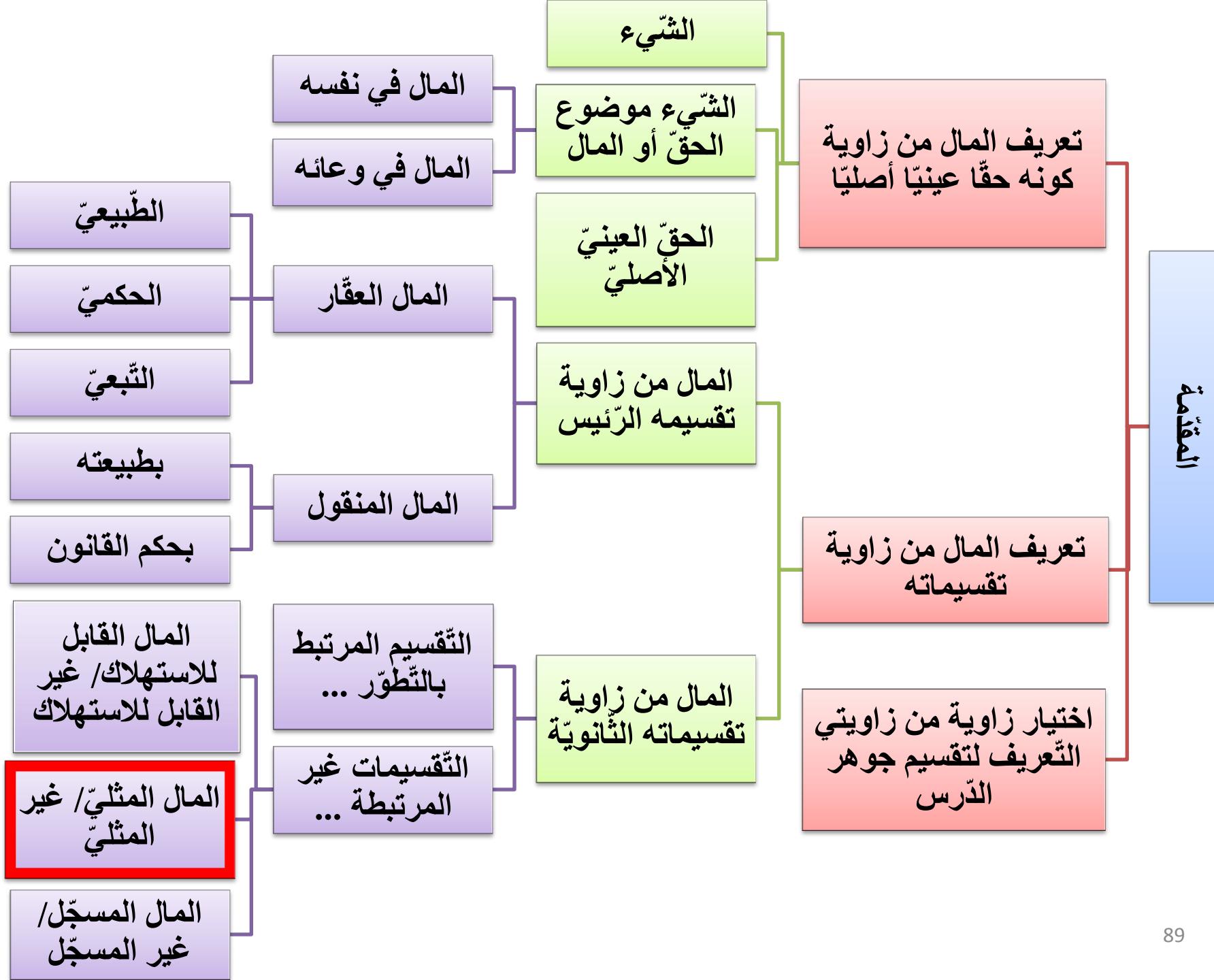


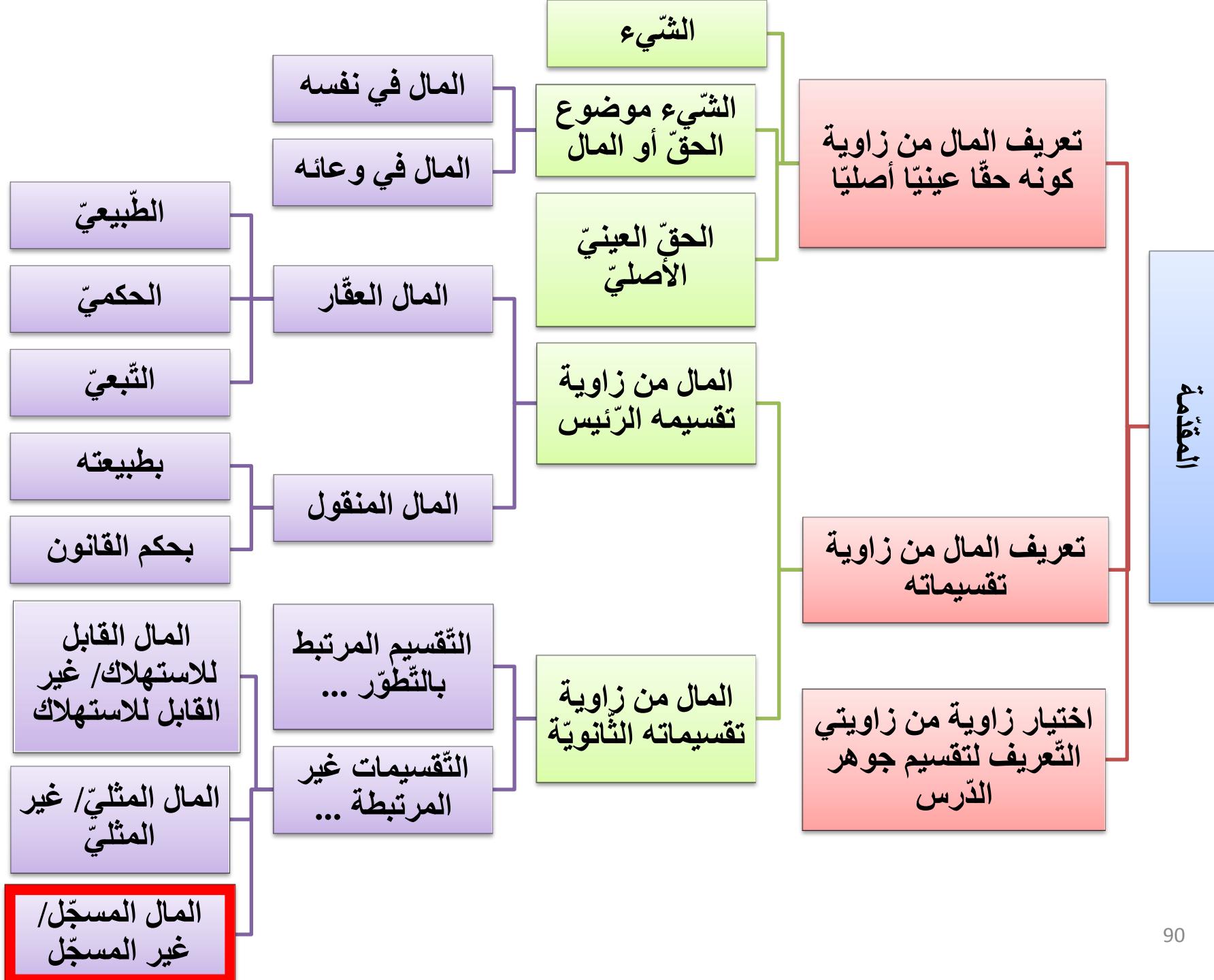
لا يفني بأول استعمال  
إذا مُكّن للغير  
من استعماله،  
فيستطيع أن  
يرد الشيء  
عنه

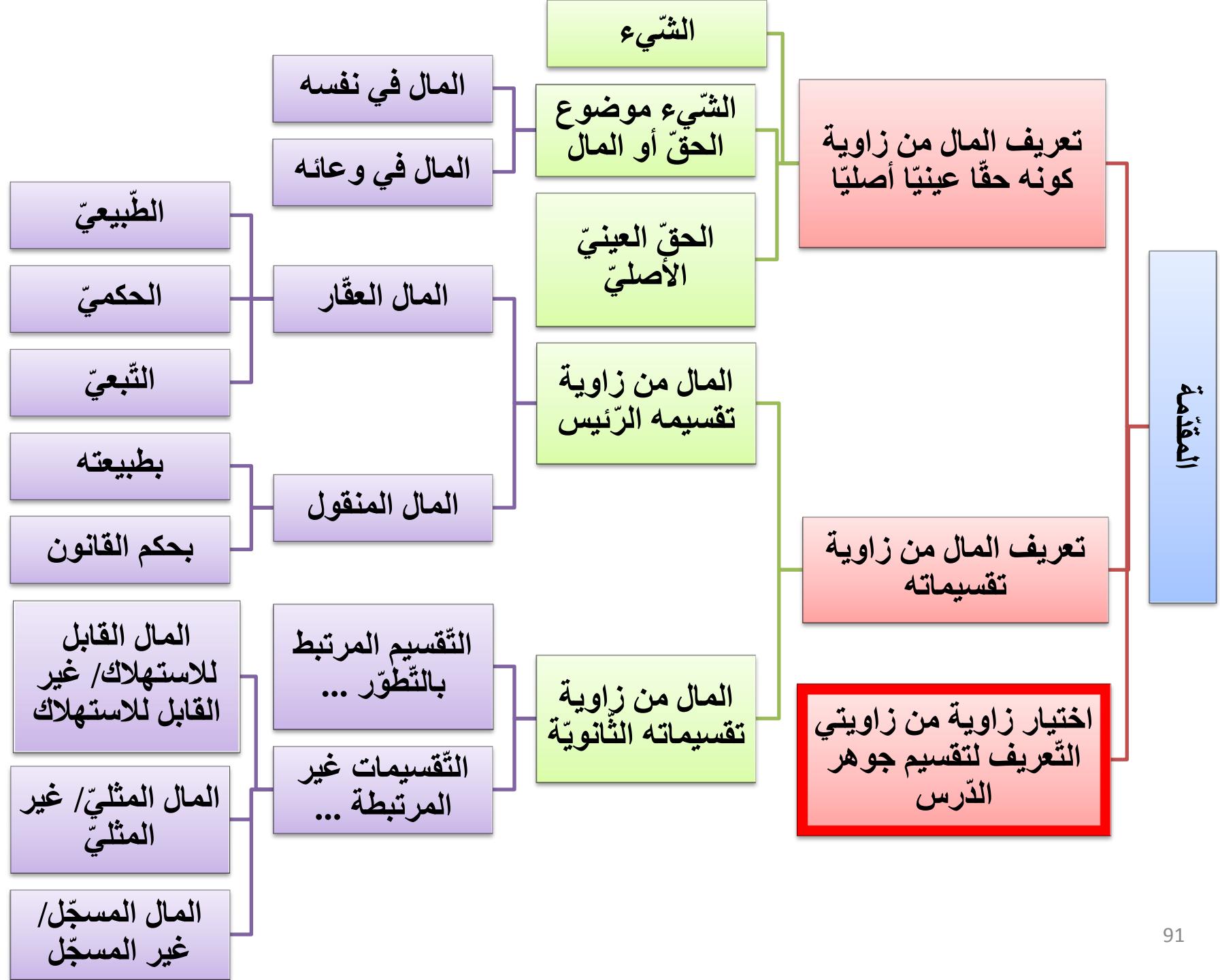


يُفني بأول استعمال  
إذا مُكّن للغير من استعماله، فلن  
يستطيع أن يرد  
الشيء عنه







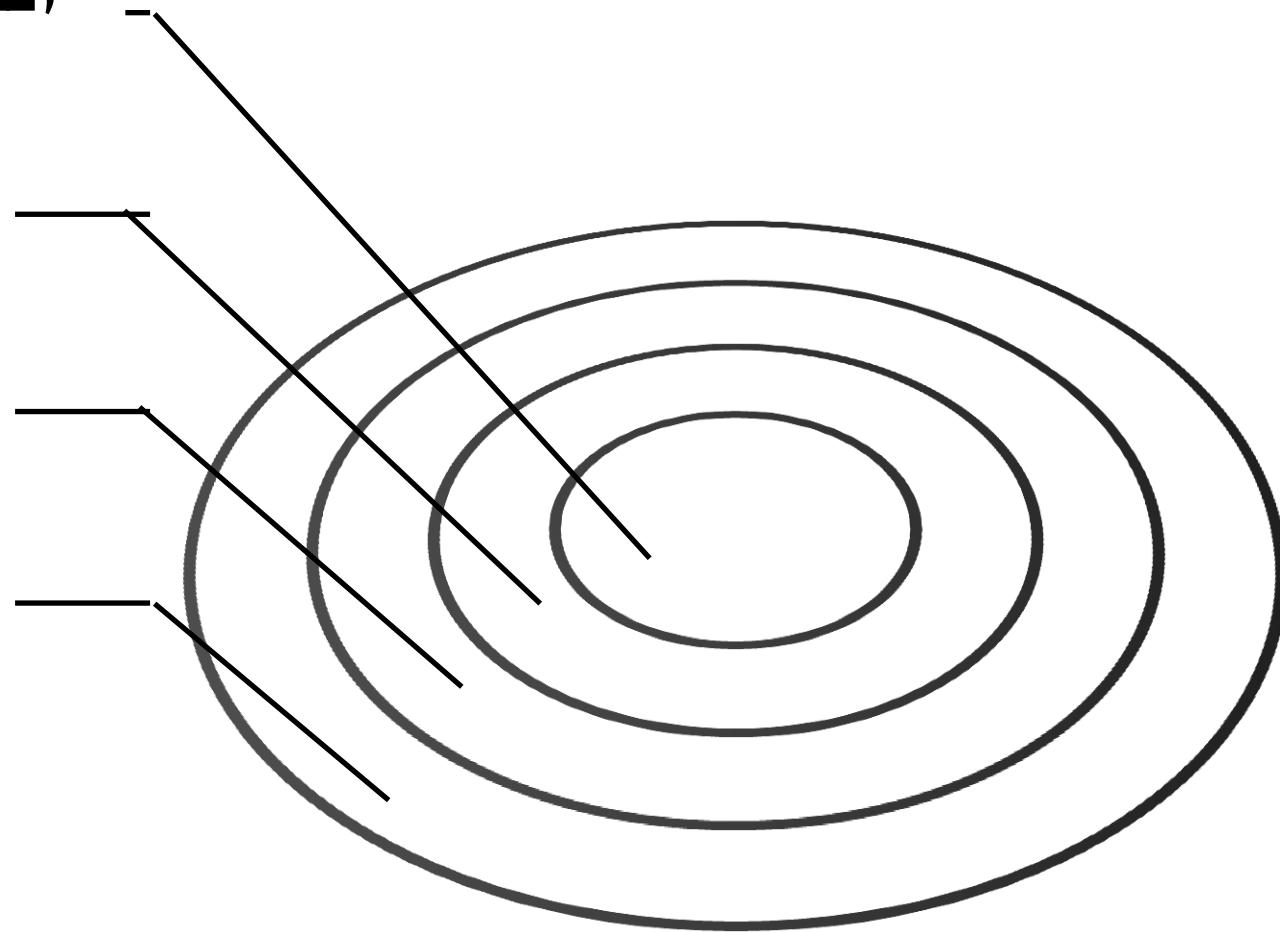


الحق العيني الأصلي

الحق العيني

المال

الشيء



مهم

العقار

المنقول

الحق العيني الأصلي الكامل  
(حق الملكية)

الحق العيني الأصلي الناقص  
(الحق المتفرّع عن حق الملكية)

زاوية النّظر: الأقسام  
الأساسية للمال

زاوية النّظر:  
المال موضوع للحق  
العيني الأصلي

الثّامّة

النّاقصة

يُعَذَّبُ

## قانون الأموال

(الحقوق العينية الأصلية)

### المقدمة

المال المتمثل في الحق العيني الأصلي  
الكامل  
(حق الملكية)

المال المتمثل في الحق العيني الأصلي  
الناقص  
(الحق المتفرّع عن حق الملكية)