



الفهرس

كلمة افتتاحية

5 الطاهر العث

الدراسة الأولى

إجراءات القسم القضائي

رياض الجمل

- 9 الجزء الأول: المبادئ الأساسية لدعوى القسم.
- 9 المبحث الأول: المبادئ المتعلقة بدور الأطراف في إطار دعوى القسم.
- 9 الفقرة الأولى: تمثيل الأطراف في دعوى القسم.
- 16 الفقرة الثانية: مبدأ النزاهة.
- 19 المبحث الثاني: المبادئ المتعلقة بدور المحكمة في السير بدعوى القسم.
- 19 الفقرة الأولى: المبادئ المتعلقة بالدعوى.
- 20 الفرع الأول: مبدأ المواجهة بين الخصوم وإحترام حق الدفاع.
- 21 الفرع الثاني: مبدأ المساواة بين الخصوم.
- 22 الفرع الثالث: مبدأ حياد القاضي.
- 23 الفقرة الثانية: المبادئ المتعلقة بالقسم.
- 23 الفرع الأول: المصلحة في القسم.
- 23 أولاً: مصلحة المشترك ومصلحة الشركاء.
- 25 ثانياً: مصلحة الشركاء ومصلحة الدائنين.
- 27 الفرع الثاني: المساواة في القسم.
- 28 أولاً: إن تحقيق المساواة لا يكون إلا بتوفر حالتين.





- 29 ثانيا: إنَّ القسمة بطبيعتها تحقق المساواة
- 30 الجزء الثاني: أطوار دعوى القسمة.
- 30 المبحث الأول: المرحلة التحضيرية.
- 30 الفقرة الأولى: رفع الدعوى.
- 35 الفقرة الثانية: الطور التحضيري.
- 37 المبحث الثاني: البت في الدعوى.
- 37 الفقرة الأولى: طور المرافعة.
- 38 الفقرة الثانية: طور الحكم في الدعوى.
- 38 الفرع الأول: الأحكام السلبية.
- 38 أولا: الحكم بالطرح.
- 39 ثانيا: الأحكام الصادرة بالرفض.
- 42 ثالثا: الأحكام الصادرة بعدم سماع الدعوى.
- 44 الفرع الثاني: الأحكام الإيجابية.
- 44 أولا: الإختبار.
- 47 ثانيا: الحكم القاضي بالقسمة.
- 52 ثالثا: الحكم القاضي بالتصفيق.

الدراسة الثانية

خصوصيات تحرير العقد في ميدان البحث العقاري

التوفيق شبشوب

- 58 المبحث الأول: الخصوصية في مرحلة إبرام عقد وعد البيع.
- 59 الفقرة الأولى: أطراف العقد.
- 62 الفقرة الثانية: التنصيص على موضوع التعاقد.
- 66 الفقرة الثالثة: التنصيص على الثمن.
- 66 أ - مراجعة الثمن.
- 67 ب - طريقة دفع الثمن.





- 70 الفقرة الرابعة: التنصيب على تاريخ التسليم
- 71 الفقرة الخامسة: النكول عن إتمام البيع بإرادة منفردة
- المبحث الثاني: خصوصيات التعاقد في المرحلة النهائية للتعامل (عقد
- 72 البيع النهائي)
- 72 الفقرة الأولى: الخصوصيات المتصلة بعملية إبرام عقد البيع النهائي...
- 74 الفقرة الثانية: الخصوصيات في مستوى آثار البيع
- 74 أولاً: التسليم
- 76 ثانياً: واجب الضمان
- 76 ثالثاً: إنتقال ملكية المحل

الدراسة الثالثة

تحرير عقود بيع العقارات المسجلة بين التشريع والتطبيق

إيناس كمون

- 79 المقدمة
- الجزء الأول: إحاطة تحرير عقود بيع العقارات المسجلة بالعديد من
- 87 الضوابط التشريعية
- 88 الفصل الأول: التكريس التشريعي لمبدأ الاختصاص في التحرير
- المبحث الأول: معاينة الوجود على مستوى التشريع: إسناد قلم التحرير
- 88 إلى محررين خواص ومحررين عموميين
- 89 الفرع الأول: المحررون الخواص
- 89 الفقرة الأولى: المحامون المباشرون غير المتمرنين
- 91 الفقرة الثانية: عدول الإشهاد
- 93 الفرع الثاني: المحررون العموميون
- 95 المبحث الثاني: إقتراح المنشود: المناداة بإلغاء سلك المحررين العموميين...
- 102 الفصل الثاني: التحديد التشريعي للقواعد المنظمة لعملية تحرير العقود...
- 103 المبحث الأول: تحديد التنسيب المستوجبة في العقد المحرر...
- 103 الفرع الأول: تحديد التنسيب الوجوبية المتعلقة بأطراف العقد المحرر...





103	.....	الطبيين	الفقرة الأولى: تحديد التنصيصات الجوية المتعلقة بالأشخاص
105	.....	الفقرة الثانية: تحديد التنصيصات الجوية المتعلقة بالأشخاص المعنويين...	
106	.....	الفرع الثاني: تحديد التنصيصات الجوية المتعلقة بالعقار موضوع العقد...	
108	.....	المبحث الثاني: إلزام المحرّر باحترام الواجبات السابقة والمتزامنة مع التحرير...	
108	.....	الفرع الأول: واجبات المحرّر السابقة والمتزامنة مع التحرير.....	
109	.....	الفقرة الأولى: الواجبات السابقة للتحرير: الإطلاع على الرسم العقاري وإشعار الأطراف بحالته القانونية وعدم وجود أي مانع قانوني للتحرير.....	
112	.....	الفقرة الثانية: الواجبات المتزامنة مع التحرير.....	
112	.....	أ- واجب الاستناد إلى المعطيات الواردة بنموذج يضبط بأمر.....	
113	.....	ب- واجب الاعتماد على بيانات الرسم العقاري عند التحرير.....	
114	.....	ج- واجب تنصيب المحرّر على هويته وإمضائه بالصك.....	
115	.....	الفرع الثاني: واجبات المحرّر اللاحقة لعملية التحرير.....	
116	.....	الفقرة الأولى: واجب تسجيل العقد.....	
117	.....	الفقرة الثانية: واجب تقديم الصك ومؤيداته لإدارة الملكية العقارية والقيام بالإجراءات اللازمة للترسيم.....	
119	.....	الجزء الثاني: خطورة الإخلال بالضوابط التشريعية للتحرير والحلول التطبيقية الممكنة لإعمالها لتجاوزها.....	
119	.....	الفصل الأول: مظاهر خطورة الإخلال بالضوابط التشريعية للتحرير..	
119	.....	المبحث الأول: الجزء المتعلق بمحرّر العقد: قيام مسؤولية المحرّر.....	
122	.....	المبحث الثاني: الجزء المتعلق بالعقد المحرّر.....	
123	.....	الفرع الأول: البطلان المطلق للعقد كجزء مدني.....	
123	.....	الفقرة الأولى: تحديد مجال إنطباق جزاء البطلان المطلق.....	
124	.....	الفقرة الثانية: بيان الأثر المترتب عن البطلان المطلق.....	





- 126 الفرع الثاني: رفض ترسيم العقد بالسجل العقاري كجزء إداري....
الفقرة الأولى: مبدأ الشرعية كأساس قانوني لجزء رفض الترسيم بالسجل
126 العقاري.....
- 130 الفقرة الثانية: بيان الآثار المترتبة عن قرار رفض الترسيم بالسجل العقاري...
الفصل الثاني: الحلول التطبيقية الممكنة لتجاوز خطورة الإخلال
133 بضوابط التحرير.....
- المبحث الأول: الحل الإتفاقي لتجاوز الإخلالات المتعلقة بالتحرير:
133 تدارك الإخلالات بالرجوع إلى المعاهد.....
- المبحث الثاني: الحلول القضائية الممكنة لتجاوز الإخلالات المتعلقة
136 التحرير.....
- الفرع الأول: تجاوز الإخلالات المتعلقة بالتحرير من خلال الإلتجاء إلى
136 محاكم الحق العام: دعوى إلزام البائع بإبرام كتب تكميلي.....
- 137 الفقرة الأولى: التكريس الواقعي لدعوى إلزام البائع بإبرام كتب تكميلي..
138 الفقرة الثانية: أسس حق القيام بدعوى إلزام البائع بإبرام كتب تكميلي...
139 1- الفصل 373 من مجلة الحقوق العينية.....
- 140 2- الفصل 243 من مجلة الإلتزامات والعقود.....
- 141 الفقرة الثانية: ضمانات الحق في إجبار البائع على إبرام كتب تكميلي....
141 1- تقييد الدعوى قيد احتياطيًا.....
- 141 2- عدم خضوع الدعوى للتقادم.....
- الفرع الثاني: تجاوز الإخلالات المتعلقة بالتحرير من خلال الإلتجاء إلى
143 المحكمة العقارية: إتباع إجراءات التحيين.....
- 146 الفقرة الأولى: تحديد الأساس التشريعي للتجاوز.....
الفقرة الثانية: إستعراض أمثلة تطبيقية للإجتهادات القضائية المجسمة
147 للتجاوز.....
- 148 1- تجاوز المحكمة العقارية للإخلالات «المغتفرة» المترسة إلى العقود....
150 2- تجاوز المحكمة العقارية للإخلالات «الفادحة» المتسربة إلى العقود..





الخاتمة 156

الدراسة الرابعة إشكالات مخبر عقود العقارات

سميرة الزغلامي

- I- الإشكالات السابقة لعملية التحرير والمتزامنة معها 164
- الفقرة الأولى: الإشكالات الخاصة بوضعية العقارات المسجلة وكذلك
الخاصة بوضعية العقارات غير المسجلة 164
- 1- الإشكالات الخاصة بالعقارات المسجلة 164
- 2- الإشكالات الخاصة بالعقارات غير المسجلة 167
- أ- إشكالات الحوز 167
- ب- إشكالات قانون الإشتراك في الأملاك بين الزوجين 168
- الفقرة الثانية: الإشكالات المشتركة بين العقارات المسجلة والعقارات غير
المسجلة 170
- 1- الإشكالية المتعلقة بأهلية المتعاقدين 170
- 2- بالنسبة لغياب هوية أحد المتعاقدين 171
- 3- التواكيل المنتهي العمل بها 173
- II- الإشكالات اللاحقة لتحرير العقد 173
- الفقرة الأولى: بالنسبة للعقارات المسجلة 173
- الفقرة الثانية: بالنسبة للعقارات غير المسجلة 176
- الخاتمة 177

الدراسة الخامسة

حماية الغير في إجراءات التسجيل والتدوين العقاري

رياض الجمل

- المبحث الأول: حماية الغير أثناء إجراءات المطلب 188
- الفقرة الأولى: أهمية الصبغة العلنية للإجراءات 188
- الفرع الأول: إجراءات الإشهار في إطار مطلب التسجيل 189





190	أولاً: البيانات الوجوبية للإشهار.....
190	أ- شروط تتعلق بالشكل.....
191	ب- شروط تتعلق بالطالب.....
192	ج- شروط تتعلق بالموضوع.....
195	ثانياً: إجراءات إشهار وتحديد مطلب التسجيل الاختياري.....
197	أ- إشهار مطلب التسجيل.....
198	ب- إشهار موعد التحديد الوقتي.....
198	ج- التحديد الوقتي.....
200	د- إشهار ختم التحديد.....
201	هـ- تسليم المثال النهائي إلى كتابة المحكمة العقارية.....
202	ثالثاً: إجراءات الإشهار في مطلب التسجيل الإجباري.....
202	أ- إشهار فتح المنطقة المسحية.....
203	ب- إشهار ختم التحديد.....
204	ج- إشهار ختم أعمال المسح.....
205	الفرع الثاني: إجراءات الإشهار في إطار مطلب التحيين.....
205	أولاً: الإشهار الأصلي.....
205	أ- وجوبية الإشهار الأصلي وكيفية إجراءاته.....
207	ب- آثار الإشهار الأصلي.....
207	1- وقف التعامل مع الرسم العقاري.....
209	2- الإشارة بالشهادات المسلمة إلى التخصيصات المتعلقة بالمطلب.....
210	ثانياً: الإشهار الجديد.....
210	ثالثاً: الإشهار التكميلي.....
211	رابعاً: الآثار المترتبة عن الإشهار.....
211	أ- ممارسة حق الاعتراض.....
214	ب- التداخل في إجراءات المطلب.....





216	الفقرة الثانية: أهمية الصبغة الإستقرائية للإجراءات
216	الفرع الأول: سلطة القاضي المقرر
216	أولاً: الأبحاث المكتبية
217	1- دراسة ملف المطلب
219	2- دراسة الملف الفني
219	3- الاعتراض في حق القصر والغائبين
221	4- دراسة المطالب المجاورة
221	5- دراسة المطالب المرفوضة
222	ثانياً: الأبحاث الميدانية
223	1- التحرير على أطراف المطلب
224	2- تطبيق المؤيدات
227	3- التحري في خصوص كل التهمّلات والحقوق الموظفة على العقار
228	4- سماع البيئة
230	5- إنتداب الأطراف للصالح حسماً للنزاع
231	الفرع الثاني: سلطة الهيئة الحكّمية
231	أولاً: الوسائل التحضيرية
232	1- الإذن بإعادة التحريات
232	2- الإذن بإشهار تكميلي
234	3- الإذن بإجراء إشهار جديد
235	ثانياً: إصدار الحكم في المطلب
235	1- الإجراءات الحمائية
236	أ- ضمان حق الدفاع ومبدأ المواجهة بين الخصوم
237	ب- مشاركة الحكام المحررين في الحكم من عدمه
237	ج- التركيبة المجلسية
240	د- إلزام المحكمة باختصاصها





- 241 هـ- الحق المخوّل لكل طرف من أطراف المطلب للإطلاع على أوراق الملف ..
- 241 2- حماية الغير عند البت في المطلب
- 241 أ- الحكم الصادر بالتسجيل
- 243 ب - الحكم الصادر برفض المطلب
- 245 ج- جواز طلب الرجوع في المطلب
- 245 د- البتّ في الاعتراضات والتدخلات
- 245 هـ- ترسيم الحقوق
- 246 و- الحماية المقرّرة قانوناً بعد صدور الحكم
- 247 المبحث الثاني: حماية الغير بعد صدور الحكم
- 248 الفقرة الأولى: الطعن في الحكم العقاري
- 248 الفرع الأول: الطعن بالتعقيب في الأحكام الصادرة بالتسجيل
- 249 أولاً: آلية التعقيب
- 255 ثانياً: حالات التعقيب
- 257 ثالثاً: إجراءات التعقيب
- 260 رابعاً: آثار الطعن بالتعقيب
- 260 * - إيقاف تنفيذ الحكم المطعون فيه
- 260 * - عدم التصديّ للأصل
- 261 الفرع الثاني: الطعن بالإستئناف في الأحكام الصادرة في مادة التحين
- 261 أولاً: إستئناف حكم التحين
- 261 أ- الشروط الواجب توفرها في مطلب الإستئناف
- 262 1- الشروط الموضوعية
- 265 2- الشروط الإجرائية
- 268 ب - البتّ في مطلب الإستئناف
- 268 1- تركيبة الدائرة الإستئنافية
- 268 2- صلاحيات الدائرة الإستئنافية





270	.....	ثانيا: طلب الرجوع في قرار ختم إجراءات التحيين
271	.....	أ- شروط طلب الرجوع
272	.....	ب- إجراءات طلب الرجوع
272	.....	ج- مآل المطلب
273	.....	الفرع الثالث: إصلاح الأخطاء المادية وتدارك الصعوبات التنفيذية...
273	.....	أولاً: إصلاح الأخطاء المادية
278	.....	ثانيا: البتّ في الصعوبات التنفيذية
280	.....	الفقرة الثانية: الدعوى الشخصية
281	.....	أولاً: أسس دعوى التعويض
281	.....	1- مفهوم الخطأ
282	.....	2- أسس الدعوى
282	.....	ثانيا: شروط قيام دعوى التعويض
282	.....	1- صدور حكم تسجيل أو تحيين بات
283	.....	2- حصول ضرر
284	.....	ثالثاً: نظام التعويض
284	.....	1- المدين بالتعويض
284	.....	2- قيمة التعويض
284	.....	- أسس تقدير التعويض
285	.....	- التاريخ المعتمد لتقدير التعويض
287	.....	الفهرس

