

## الفهرس

.....	المقدمة
.....	الفصل الأول: شروط الترجيح بين الكتاب
.....	المبحث الأول: الشروط الشكلية: تعهد استثنائي
.....	الفقرة الأولى: شروط الاختصاص الحكمي
.....	أ - إن يتعلق الأمر برسم عقاري قابل للتحيين
.....	1 - رسم عقاري محمد
.....	1.1 - التعريف التقليدي
.....	2.1 - التعريف التشريعي على معنى الفصول 5 و6 و11 من قانون تحيين
.....	الرسوم العقارية
.....	3.1 - التعريف الموسع
.....	2 - رسم غير خاضع لمبدأ المفعول المنشئ للترسيم
.....	1.2 - الرسوم العقارية المحدثة تنفيذاً لحكم تسجيل صادر بعد إجراء العمل
.....	بالقانون عدد 30 لسنة 1998 المؤرخ في 20 أبريل 1998
.....	2.2 - الرسوم العقارية المحكوم فيها بختم إجراءات التحيين
.....	3 - رسم عقاري خال من موانع التحيين
.....	ب - أن لا يتعلق الطلب ببطان أو فسخ
.....	ج - أن لا يتعلق بموضوع المطلب نزاع مدني أو جزائي
.....	الفقرة الثانية: طرق التعهد بموضوع الترجيح
.....	أ - الترجيح بين الكتاب في نفس المطلب: الاعتراض
.....	1 - أشكال الاعتراض
.....	2 - نطاق الاعتراض
.....	ب - الترجيح بين الكتاب في مطالب مرتبطة
.....	ج - الترجيح بين الكتاب موضوع مطالب منشورة لدى الطور
.....	الابتدائي والطور الاستثنائي

- المبحث الثاني: الشروط الأصلية : موضوع الترجيح
- الفقرة الأولى: ترجيح بين كتائب
- أ - تصنيف الكتاب حسب نوعها
- 1 - الحججة الرسمية
- 2 - الحججة غير الرسمية
- 3 - في محررات تعد حججا مكتوبة
- 4 - نسخ الحجج المكتوبة
- ب - تصنيف الكتاب من حيث مضمونها
- 1 - الصكوك الإرادية
- 2 - الصكوك القضائية
- 1.2 - تزامم بين الأحكام خارج عن اختصاص المحكمة العقارية
- 2.2 - تزامم بين الأحكام داخل في اختصاص المحكمة العقارية
- 3.2 - تزامم أحكام التبتت والصكوك الاتفاقية
- 4.2 - نسبية الأحكام واقتصار حجتها على أطرافها
- 3 - الصكوك الإدارية
- ج - حالات تعذر انتقال الملكية كتابة
- 1 - البت في مطالب التنصيص
- 2 - الاعتراف بحق مغارسي وقسمة الأرض المغروسة
- الفقرة الثانية: ترجيح بين كتائب غير مدرجة
- أ - مدى استبعاد الكتاب المدرجة من نطاق الترجيح
- 1 - استحالة الترجيح بين الكتاب
- 1.1 - الترسيمات المأذون بها من طرف اللجان الجهوية لتحيين الرسوم العقارية من الجمود في ظل قانون 27 أفريل 1992
- 2.1 - الترسيمات المأذون بها من طرف المحكمة العقارية
- 3.1 - الترسيمات الإدارية اللاحقة التي تعلق بها حقوق الغير

- 2 - سلطات دائرة الرسوم المجمدة في مادة التشطيب .....
- 1.2 - محكمة التحيين مختصة في مادة التشطيب كجزء تبعي .....
- 2.2 - محكمة التحيين مختصة في مادة التشطيب كجزء أصلي .....
- 3.2 - حدود اختصاص محكمة التحيين في مادة التشطيب .....
- ب - كتاب بصدد الإدراج حقوق عينية بصدد الإدراج أو محل نزاع .....
- 1 - الكتاب بصدد الإدراج: القيود الاحتياطية .....
- 1.1 - شروط القيد الاحتياطي .....
- \* موضوع القيد الاحتياطي .....
- \* إجراءات القيد الاحتياطي .....
- 2.1 - آثار القيد الاحتياطي .....
- \* هل أن القيد الاحتياطي مانع للترسيم اللاحق؟ .....
- \* المفعول الحفظي للقيد الاحتياطي .....
- 2 - طلب التشطيب على القيود الاحتياطية والترسيمات اللاحقة لها .....
- 1.2 - طلب التشطيب على القيد الاحتياطي .....
- 2.2 - طلب التشطيب على الترسيم اللاحق .....
- الفصل الثاني: معايير الترجيح بين الكتاب** .....
- المبحث الأول: معايير الترجيح حسب الترتيب الزمني .....
- الفقرة الأولى: تاريخ تسجيل الكتب: هل أن الأسبق بالتسجيل هو الأسبق بالحق؟ .....
- أ - تفسير اعتماد فقه القضاء لتاريخ التسجيل كمعيار للترجيح بين الكتاب .....
- ب - مبررات عدم إمكانية اعتماد تاريخ التسجيل بالقباضة المالية كمعيار للترجيح بين الكتاب .....
- الفقرة الثانية: تاريخ إيداع الصك : الأسبق بالإيداع اسبق بالحق .....
- أ - أسبقية الإيداع لدى إدارة الملكية العقارية .....

- 1 - النظام القانوني للإيداع لدى إدارة الملكية العقارية .....
- 1.1 - شروط الإيداع لدى إدارة الملكية العقارية .....
- 2.1 - آثار الإيداع .....
- 2 - مبررات عدم إمكانية اعتماده تاريخ الإيداع لدى إدارة الملكية العقارية كمعيار أساسي للترجيح بين الكتائب على معنى الفصل 22 من قانون تحيين الرسوم العقارية .....
- ب - أسبقية الإيداع لدى المحكمة العقارية .....
- 1 - عدم إمكانية اعتماد تاريخ تقديم مطلب التحيين كمعيار للترجيح
- 1.1 - السبب الأول: غياب إطار قانوني للإيداع لدى المحكمة العقارية
- 2.1 - السبب الثاني: ازدواجية إمكانية الإيداع أو طلب الترسيم لدى إدارة الملكية العقارية والمحكمة العقارية .....
- 2 - إمكانية اعتماد تاريخ التنصيص على إشهار مطلب التحيين بالرسم العقاري كمعيار للترجيح .....
- 1.2 - تحديد تاريخ التنصيص على إشهار مطلب التحيين .....
- 2.2 - الكتائب موضوع مطلب التحيين مرجحة على الترسيمات اللاحقة للتنصيص .....
- 3.2 - الإحالات على معنى الفصل 13 من قانون تحيين الرسوم العقارية ...
- المبحث الثاني: معايير الترجيح حسب الترتيب التشريعي: الغاية من الترجيح
- تخليص الرسم العقاري من الجمود في إطار مبادئ الشهر العقاري .....
- الفقرة الأولى: ضرورات تخليص الرسم العقاري من الجمود: مطابقة الحالة المادية للحالة القانونية للرسم العقاري .....
- أ - سلطات محكمة التحيين في تخليص الرسم العقاري من الجمود .....
- 1 - ولاية المحكمة العقارية على السجل العقاري ولاية مطلقة .....
- 2 - ولاية المحكمة العقارية على السجل العقاري ولاية محدودة .....
- 1.2 - منع دائرة الرسوم المجمدة من البت في البطلان والفسخ والقسمة .....

- 2.2 - لزوم احترام مبادئ الشهر العقاري من طرف محكمة التحين
- \* مبادئ الإشهار العيني
- \* نظام الإشهار العيني نظام متكامل
- \* جزاء مخالفة مبادئ الإشهار العيني
- \* التفرقة بين تجاوز صعوبات الترسيم وخرق مبادئ الإشهار العيني
- ب - تخلص الرسم العقاري من الجمود كمييار للترجيح هو اعتماد الحالة المادية والواقعية للعقار كمييار للترجيح
- 1 - مظاهر اعتماد الحالة المادية والواقعية للعقار من طرف فقه قضاء المحكمة العقارية لتحين الرسوم العقارية
- 2 - ضرورة اعتماد الحالة المادية لعقار من طرف فقه قضاء المحكمة العقارية للترجيح بين الكتاب على معنى الفصل 22 من قانون تحين الرسوم العقارية
- 1.2 - اعتماد الحالة المادية للعقار لتحديد الأجر بالترسيم تحقيق للعدل والإنصاف وتجنب للتحويل قانونا على أصحاب الحقوق غير المرسمة
- 2.2 - الآليات المعتمدة للترجيح بين الكتاب تأسيسا على الحالة المادية للعقار
- الفقرة الثانية: الترجيح بين الكتاب تحقيق لمبادئ الشهر العقاري
- أ - مظاهر تحقيق مبادئ الشهر العقاري : الترجيح تحقيق لمبدأ التسلسل
- 1 - تراحم كتائب صادرة عن المورث وكتائب صادرة عن الورثة
- 1.1 - الأساس القانوني لأسبقية كتائب الصادرة عن المورث على كتائب الورثة
- 2.1 - آليات الترجيح عند التراحم بين الكتاب الصادرة عن المورث وعن ورثته
- 2 - تراحم الكتاب غير المدرجة مع قرار إحالة الملكية لفائدة ملك الدولة بموجب قانون التأميم

ب - حدود تحقيق مبادئ الشهر العقاري: الترجيح ومبدأ الشرعية .....

1 - تراحم بين الكتاب من حيث صحتها .....

2 - تراحم بين الكتاب من حيث حجيتها .....

الخاتمة .....