

## فهرس الكتاب الأول التسجيل العقاري

15 .....التقديم

### الجزء الأول:

#### المؤسسات المتدخلة فيه عملية التسجيل العقاري

21 .....الفصل الأول: المحكمة العقارية

22 .....المبحث الأول: تركيبة المحكمة

29 .....المبحث الثاني: مرجع النظر

30 .....الفقرة الأولى: التسجيل الاختياري

36 .....الفقرة الثانية: التسجيل الإجمالي

39 .....الفقرة الثالثة: التحيين العقاري

41 .....الفصل الثاني: ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري

42 .....المبحث الأول: دوره فيه التسجيل العقاري

44 .....المبحث الثاني: تطور مهمة الديوان فيه ميدان الشهر العقاري

47 .....الفصل الثالث: ديوان الملكية العقارية: المؤسسة الإدارية

47 .....المبحث الأول: دور حافظ الملكية العقارية وأحكام التسجيل العقاري

50 .....المبحث الثاني: دور حافظ الملكية العقارية ومسك السجل العقاري

50 .....الفقرة الأولى: مسك السجل العيني

54 .....الفقرة الثانية: المحافظة على السجل

## الجزء الثاني:

### موضوع مطلب التسجيل

61	.....	<b>الفصل الأول: الطبيعة القانونية لمطلب التسجيل</b>
62	.....	المبحث الأول: العقارات الطبيعية
66	.....	المبحث الثاني: العقارات التبعية
77	.....	<b>الفصل الثاني: موضوع مطلب التسجيل</b>
78	.....	المبحث الأول: الملكية العقارية في نظامها العادي
78	.....	الفقرة الأولى: العناصر القانونية للملكية
82	.....	الفقرة الثانية: الوسائل القانونية لنقل الملكية
108	.....	المبحث الثاني: ملكية العقارات في نظامها الاستثنائي
109	.....	الفقرة الأولى: الملكية الخاصة في نظام التحييس
133	.....	الفقرة الثانية: الملكية المشاعة
146	.....	الفقرة الثالثة: الملكية العامة
158	.....	المبحث الثالث: الحقوق الفرعية لحق الملكية
158	.....	الفقرة الأولى: حق الاستعمال والاستغلال: الانتفاع
159	.....	الفقرة الثانية: عقود الإنزال والكردار
160	.....	الفقرة الثالثة: عقود المغارسة
162	.....	الفقرة الرابعة: حق الارتفاق
163	.....	المبحث الرابع: الحقوق العينية التبعية
166	.....	الفقرة الأولى: حالات انقضاء الرهون
180	.....	الفقرة الثانية: التشطيب علمه الرهون

## الجزء الثالث:

### الإجراءات المعتمدة في عملية التسجيل العقاري

191	الفصل الأول: الإجراءات التقليدية
191	المبحث الأول: الإجراءات الإشهارية
192	الفقرة الأولى: مطلب التسجيل
205	الفقرة الثانية: تنظيم الاختصاص الحكمي لمطلب التسجيل
207	المبحث الثاني: التحديد
207	الفقرة الأولى: أعمال التحديد
210	الفقرة الثانية: إشهار أعمال التحديد
212	المبحث الثالث: التحقيق
213	الفقرة الأولى: مؤسسة القاضي المقرر
217	الفقرة الثانية: موضوع التحقيق أو مضمونه
217	الفقرة الثالثة: الأعمال المجلسية
233	الفصل الثاني: تجديد القواعد الإجرائية في التسجيل العقاري
234	المبحث الأول: الإنابة الوجوبية للمحامي في مطالب التسجيل
234	الفقرة الأولى: ملامح وجوبية المبدأ
236	الفقرة الثانية: صعوبات تطبيق المبدأ
241	المبحث الثاني: تعقيب أحكام التسجيل
244	الفقرة الأولى: حالات التعقيب
261	الفقرة الثانية: الأطراف

## فهرس الكتاب الثاني التحيين العقاري

277	التقديم
281	<b>الفصل الأول: ظاهرة الرسم المجمّد</b>
	المبحث الأول: الرسم المجمّد وأزمة السجل العقاري: الأسباب والأشكال
281	
282	الفقرة الأولى: أسباب السقوط في الجمود
293	الفقرة الثانية: مظاهر الجمود
306	الفقرة الثالثة: أشكال الجمود
313	المبحث الثاني: التجارب التشريعية لتجاوز ظاهرة الرسوم المجمّدة
313	الفقرة الأولى: الحلول المعتمدة في مجلة الحقوق العينية
319	الفقرة الثانية: الحلول المعتمدة بموجب قانون التحيين
330	المبحث الثالث: الدلالة القانونية للرسم العقاري المجمّد
330	الفقرة الأولى: المفهوم القانوني للرسم العقاري المجمّد
331	الفقرة الثانية: المفهوم التقني للرسم المحيين
339	<b>الفصل الثاني: إجراءات التحيين العقاري والتخليص</b>
339	المبحث الأول: تقديم مطلب التحيين
340	الفقرة الأولى: مطلب التحيين المقدم من أصحاب الحقوق
342	الفقرة الثانية: مطالب التحيين المقدمّة من إدارة الملكية العقارية
344	المبحث الثاني: إشهار مطلب التحيين
344	الفقرة الأولى: أعمال الإشهار

- 346 .....الفقرة الثانية: أشكال الإشهار.
- 351 .....المبحث الثالث: آجال الإشهار وآثارها.
- 351 .....الفقرة الأولى: آجال الإشهار.
- 354 .....الفقرة الثانية: الآثار القانونية المترتبة عن التحيين.
- 358 .....المبحث الرابع: الاعتراضات والتدخلات على مطالب التحيين.
- 358 .....الفقرة الأولى: الإجراءات في تقديم الاعتراضات أو التدخلات.
- 360 .....الفقرة الثانية: إشهار المعارضات والتدخلات.
- 363 .....**الفصل الثالث: حكم التحيين**
- 363 .....المبحث الأول: حكم التحيين بالمقارنة مع طلبات التحيين.
- .....الفقرة الأولى: الإجراءات الاستباقية لنظر المحكمة في مطالب  
التحيين
- 364 .....
- 366 .....الفقرة الثانية: الاستجابة للطلبات بحسب ورودها بالمطلب.
- 379 .....المبحث الثاني: فيما يتجاوز الحكم مع طلبات التحيين.
- 379 .....الفقرة الأولى: الطلبات الموقوف النظر فيها على شرط.
- 381 .....الفقرة الثانية: الطلبات المستثناة بحسب موضوع المطلب.
- 382 .....المبحث الثالث: حكم التحيين حسب اختصاص كل دائرة.
- 382 .....الفقرة الأولى: أحكام التحيين الصادرة من قاضي السجل العقاري.
- 387 .....الفقرة الثانية: الأحكام الصادرة عن دائرة الرسوم المجمدة.
- 389 .....المبحث الرابع: تنفيذ حكم التحيين.
- 390 .....الفقرة الأولى: إجراءات التنفيذ.
- 392 .....الفقرة الثانية: آثار التنفيذ.
- 397 .....الفقرة الثالثة: الصعوبات التنفيذية.
- 398 .....المبحث الخامس: استثناء أحكام التحيين العقاري.

## التحيين العقاري

---

- 400 .....الفقرة الأولى: إقرار مبدأ الاستئناف
- 406 .....الفقرة الثانية: الوسائل الإجرائية
- الفقرة الثالثة: تطوير خصوصيات السجل العقاري لمبدأ استئناف
- 413 .....أحكام التحيين العقاري
- 423 .....الفقرة الرابعة: خصوصية الإجراءات المعتمدة

## فهرس الكتاب الثالث نظام الشيوخ

449 ..... التقديم

### الجزء الأول:

#### الشيوخ الذي يقبل القسمة

457 ..... الفصل الأول: المدلول القانوني للشيوخ

457 ..... المبحث الأول: الملكية

459 ..... المبحث الثاني: تعدد المالكين

463 ..... الفصل الثاني: مظاهر الملكية في الملكية المشاعة

463 ..... المبحث الأول: الاستعمال

465 ..... الفقرة الأولى: أعمال الحفظ والصيانة

470 ..... الفقرة الثانية: أعمال غير الحفظ والصيانة

480 ..... المبحث الثاني: الاستغلال

481 ..... الفقرة الأولى: إقرار المبدأ

485 ..... الفقرة الثانية: الطرق القانونية في تنظيم استغلال المشترك

507 ..... المبحث الثالث: حق التفويت

508 ..... الفقرة الأولى: المبدأ في التفويت في الشيوخ

512 ..... الفقرة الثانية: الاستثناء في تصرفات الشريك

### الجزء الثاني:

#### الشيوخ الذي لا يقبل القسمة

521 ..... الفصل الأول: نظام الملكية المشتركة

- 521 .....المبحث الأول: النظام القانوني للحائط المشترك
- 521 .....الفقرة الأولى: الإثبات في اشتراك الحائط
- 527 .....الفقرة الثانية: الحقوق والواجبات المترتبة
- 529 .....المبحث الثاني: النظام القانوني لملكية الطبقات
- 530 .....الفقرة الأولى: المدلول القانوني لملكية الطبقات
- 561 .....الفقرة الثانية: النظام القانوني للسفل والعلو
- 571 .....**الفصل الثاني: الأراضي الاشتراكية**
- 572 .....المبحث الأول: الطبيعة القانونية للأراضي الاشتراكية
- 573 .....الفقرة الأولى: التفريق بين الرقبة والانتفاع
- 573 .....الفقرة الثانية: إلغاء علامة الشيوع
- 575 .....الفقرة الثالثة: البعد المؤسساتي في التصرف
- 577 .....المبحث الثاني: الطرق القانونية للخروج من الاشتراك
- 578 .....الفقرة الأولى: الصنف المستدلّ عليه
- 581 .....الفقرة الثانية: الصنف المنصوص عليه



## فهرس الكتاب الرابع

### المواريث

591	التقديم.....
594	أولاً: تعريف المواريث.....
602	ثانياً: الصفات المستتجة.....

### الجزء الأول:

#### النظام القانوني للإرث

619	الفصل الأول: أركان الإرث.....
619	المبحث الأول: وفاة المورث.....
620	الفقرة الأولى: التحديد النوعي للوفاة.....
621	الفقرة الثانية: إثبات الوفاة.....
622	المبحث الثاني: حياة الوارث بعد موت المورث.....
623	الفقرة الأولى: الوفاة المتزامنة.....
623	الفقرة الثانية: الوضعية القانونية للحمل.....
627	المبحث الثالث: وجود تركة.....
627	الفقرة الأولى: الحقوق المتصلة بالتركة.....
629	الفقرة الثانية: ترتيب ديون التركة.....
632	المبحث الرابع: أسباب الإرث.....
632	الفقرة الأولى: مبدأ الانتساب إلى المورث.....
633	الفقرة الثانية: الاستثناءات.....
635	الفصل الثاني: موانع الإرث.....

- 636 .....المبحث الأول: الموانع الصريحة.
- 636 .....الفقرة الأولى: القتل العمد.
- 637 .....الفقرة الثانية: الشريك العمد.
- 637 .....الفقرة الثالثة: الشهادة زورا.
- 637 .....المبحث الثاني: الموانع غير الصريحة.

## الجزء الثاني:

### النظام القانوني للورثة

- 645 .....الفصل الأول: التحديد القانوني للوارثين نوعا.
- 645 .....المبحث الأول: فيه الوارثين مطلقا.
- 646 .....الفقرة الأولى: قواعد تحديد صفة الوارث صراحة.
- 649 .....الفقرة الثانية: التشريع التونسي وقواعد تحديد صفة الوارث استدلالات.
- 657 .....المبحث الثاني: الوارثون من الرجال.
- 657 .....الفقرة الأولى: الوارثون من الرجال بالنسب.
- 660 .....الفقرة الثانية: الوارثون من الرجال بالمصاهرة.
- 660 .....المبحث الثاني: الوارثون من النساء.
- 660 .....الفقرة الأولى: الوارثون من النساء بالنسب.
- 663 .....الفقرة الثانية: الورثة من النساء مصاهرة.
- 665 .....الفصل الثاني: أنواع الإرث.
- 666 .....المبحث الأول: نظام الإرث بالفرض.
- 666 .....الفقرة الأولى: نظام الورثة بالفرض.
- 667 .....الفقرة الثانية: المعادلة بين الفرض والوارث.
- 683 .....المبحث الثاني: الوارثون بالتعصيب.

- 685 .....الفقرة الأولى: أنواع العصبة.
- 694 .....الفقرة الثانية: ترتيب العصبة بالنفس.
- 697 .....الفقرة الثالثة: الطبقات المرتبة.
- 697 .....الفقرة الرابعة: مقياس القرابة.
- 698 .....المبحث الثالث: طرق تعديل الفريضة.
- 699 .....الفقرة الأولى: الرد.
- 703 .....الفقرة الثانية: العول.
- 704 .....المبحث الرابع: اختلاف أحوال الورثة.
- 705 .....الفقرة الأولى: قاعدة الحجب.
- 710 .....الفقرة الثانية: قائمة بيانية فيه تطبيق قاعدة الحجب.

## الجزء الثالث:

### النظام القانوني لإشهار الميراث

- 719 .....أولاً: البعد الشخصي للوفاة.
- 726 .....ثانياً: البعد الغيري للوفاة.
- 733 .....**الفصل الأول: إشهار الوفاة لا يعنيه إشهار الميراث قطعا**
- 735 .....المبحث الأول: ضعف القول بمبدأ الأثر الفوري للميراث.
- 735 .....الفقرة الأولى: عرض مراجع مبدأ الأثر الفوري للميراث.
- 747 .....الفقرة الثانية: تقييم مبدأ الأثر الفوري للميراث فقهاً.
- 766 .....المبحث الثاني: صحة القول بالترسيم الترتيبي لحقوق التركة.
- 768 .....الفقرة الأولى: وضوح المبادئ القانونية فيه الترسيم التفاضلي.
- 780 .....الفقرة الثانية: غموض المواقف التطبيقية.
- 787 .....**الفصل الثاني: إشهار الوفاة لا يضمن استحقاق الميراث ضرورة**

787	عن الوفاة	المبحث الأول: الإطار الإجرائي المستوجب للترسيمات المترتبة
789	الفقرة الأولى: المبادئ الأساسية فيه مسك السجل العيني	
799	الفقرة الثانية: القواعد الإجرائية	
808	عن الوفاة	المبحث الثاني: الطرق الإجرائية فيه ترسيم حقوق التركة الناتج
809	الفقرة الأولى: الترسيمات التلقائية	
817	الفقرة الثانية: الترسيمات الولائية	