

## الفهرس

|         |                                                                        |
|---------|------------------------------------------------------------------------|
| 5.....  | المقدمة                                                                |
| 27..... | الباب الأول: أحكام التحفيظ العقاري                                     |
| 31..... | الفصل الأول: مطلب التحفيظ والتعرض عليه                                 |
| 32..... | القرع الأول: تقديم مطلب التحفيظ                                        |
| 33..... | المبحث الأول: شكليات مطلب التحفيظ ومزيداته                             |
| 33..... | المطلب الأول: شكليات تقديم مطلب التحفيظ                                |
| 34..... | الفقرة الأولى: الأشخاص الذين يحق لهم تقديم مطلب التحفيظ                |
| 36..... | الفقرة الثانية: بيانات مطلب التحفيظ                                    |
| 37..... | أولاً: البيانات الخاصة بمطالب التحفيظ                                  |
| 38..... | ثانياً: البيانات الخاصة بالعقار موضوع مطلب التحفيظ                     |
| 39..... | المطلب الثاني: مؤيدات مطلب التحفيظ                                     |
| 41..... | الفقرة الأولى: موقف مدونة الحقوق العينية من الحياة كمؤيد لمطلب التحفيظ |
| 42..... | الفقرة الثانية: الحياة كمؤيد لمطلب التحفيظ في ظهير التحفيظ العقاري     |
| 44..... | المبحث الثاني: إشهار مطلب التحفيظ وعمليات التحديد                      |
| 44..... | المطلب الأول: إشهار مطلب التحفيظ                                       |
| 46..... | المطلب الثاني: عمليات التحديد                                          |
| 46..... | الفقرة الأولى: مفهوم التحديد وأنواعه                                   |
| 46..... | أولاً: مفهوم التحديد                                                   |
| 48..... | ثانياً: أنواع التحديد                                                  |
| 50..... | الفقرة الثانية: إشهار وإجراء عملية التحديد                             |

|         |                                                                             |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 53..... | المبحث الثالث: النتائج المترتبة على تقديم مطلب التحفيظ.....                 |
| 54..... | المطلب الأول: الآجال الملزمة للمحافظ العقاري.....                           |
| 55..... | المطلب الثاني: قرار المحافظ برفض مطلب التحفيظ.....                          |
| 56..... | المطلب الثالث: قرار المحافظ بإلغاء مطلب التحفيظ.....                        |
| 59..... | المطلب الرابع: قرار المحافظ رفض إحالة مطلب التحفيظ على المحكمة المختصة..... |
| 60..... | الفرع الثاني: التعرض على مطلب التحفيظ.....                                  |
| 62..... | المبحث الأول: التعرضات خلال المرحلة الإدارية لمسطرة التحفيظ.....            |
| 63..... | المطلب الأول: مسطرة التعرض.....                                             |
| 63..... | الفقرة الأولى: من له حق التعرض وفي مواجهة من يمارس.....                     |
| 63..... | أولا - أصحاب الحق في التعرض.....                                            |
| 65..... | ثانيا - في مواجهة من يمارس التعرض.....                                      |
| 66..... | الفقرة الثانية: شكل التعرض.....                                             |
| 68..... | الفقرة الثالثة: آجال تقديم التعرضات.....                                    |
| 69..... | المطلب الثاني: قرارات المحافظ العقاري بشأن التعرضات.....                    |
| 69..... | الفقرة الأولى: قرار المحافظ العقاري بقبول التعرض.....                       |
| 70..... | الفقرة الثانية: قرار المحافظ العقاري برفض و إلغاء التعرض.....               |
| 71..... | أولا: حالة رفض التعرض.....                                                  |
| 71..... | ثانيا: حالة إلغاء التعرض لعدم أداء الرسوم العقارية.....                     |
| 72..... | ثالثا: إلغاء التعرض لعدم تقديم الحجج.....                                   |
| 73..... | رابعا: حالة إلغاء التعرض استناد لحكم قضائي.....                             |
| 74..... | الفقرة الثالثة: دور المحافظ العقاري في المصالحة بين الأطراف.....            |
| 75..... | المبحث الثاني: التعرض على مطلب التحفيظ خلال المرحلة القضائية.....           |
| 76..... | المطلب الأول: خصوصيات التقاضي بشأن التعرض.....                              |
| 76..... | الفقرة الأولى: قواعد مسطرة البت في التعرض.....                              |

- 76.....أولاً: مجال اختصاص قضاء التحفيظ العقاري
- 78.....ثانياً: المتعرض هو الذي يتحمل مبدئياً عبء الإثبات
- 79.....ثالثاً: محكمة موقع العقار هي المختصة للبت في التعرض
- 79.....رابعاً: مطابقة ملف التحفيظ للتغييرات الطارئة
- 80.....خامساً: طبيعة المسطرة في دعوى التعرض
- 84.....الفقرة الثانية: التقاضي في مسطرة التعرض
- 85.....أولاً: التعرض على مسطرة التحفيظ العقاري أمام المحكمة الابتدائية
- 89.....ثانياً: التعرض على مسطرة التحفيظ العقاري خلال المرحلة الاستئنافية
- 92.....ثالثاً: البت في التعرض أمام محكمة النقض
- 96.....المطلب الثاني: تنفيذ الأحكام الصادرة بشأن التعرضات والتعرض الكيدي
- 97.....الفقرة الأولى: تنفيذ الأحكام الصادرة بشأن التعرضات
- 97.....أولاً: اكتساب الحكم أو القرار بقوة الشيء المقضي به
- 97.....ثانياً: تنفيذ الحكم من طرف المحافظ العقاري
- 99.....الفقرة الثانية: ضمانات الوقاية من التعرض الكيدي
- 100.....أولاً: الضمانات التشريعية للوقاية من التعرض الكيدي
- 102.....ثانياً: الضمانات القضائية للوقاية من التعرض الكيدي
- 103.....الفصل الثاني: قرار المحافظ العقاري بتحفيظ العقار وآثاره
- 104.....الفرع الأول: إنشاء الرسم العقاري
- 105.....المبحث الأول: مفهوم الرسم العقاري وحجيته وأنواعه
- 105.....المطلب الأول: مفهوم الرسم العقاري وحجيته
- 106.....الفقرة الأولى: مفهوم الرسم العقاري
- 108.....الفقرة الثانية: حجية الرسم العقاري
- 110.....المطلب الثاني: أنواع الرسوم العقارية
- 110.....الفقرة الأولى: الرسوم العقارية الناتجة عن مسطرة التحفيظ

|                                                                                                      |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| الفقرة الثانية: الرسوم العقارية الفرعية الناتجة عن تقييد نظام الملكية المشتركة                       | 111..... |
| الفقرة الثالثة: الرسوم العقارية الفرعية المستخرجة جراء تقييد التجزئة العقارية                        | 113..... |
| الفقرة الرابعة: الرسوم العقارية المنجمية                                                             | 113..... |
| الفقرة الخامسة: الرسوم العقارية الخاصة                                                               | 114..... |
| المبحث الثاني: نظائر الرسوم العقارية                                                                 | 115..... |
| المطلب الأول: نظير الرسم العقاري والشهادة العقارية الخاصة                                            | 115..... |
| الفقرة الأولى: نظير الرسم العقاري                                                                    | 116..... |
| الفقرة الثانية: الشهادة العقارية الخاصة                                                              | 117..... |
| المطلب الثاني: تعويض نظير الرسم العقاري أو الشهادة العقارية الخاصة في حالة الضياع أو السرقة أو التلف | 118..... |
| الفرع الثاني: آثار قرار المحافظ العقاري بتحفيظ العقار                                                | 119..... |
| المبحث الأول: قرار المحافظ العقاري بتحفيظ العقار                                                     | 120..... |
| المطلب الأول: الطبيعة القانونية لقرار المحافظ بتحفيظ العقار                                          | 121..... |
| المطلب الثاني: نتائج قرار المحافظ العقاري بتحفيظ العقار                                              | 123..... |
| الفقرة الأولى: الأثر التطهيري للتحفيظ ونهائية الرسم العقاري                                          | 123..... |
| أولاً: مبدأ التطهير ونهائية الرسم العقاري                                                            | 124..... |
| ثانياً: الاستثناءات الواردة على مبدأ التطهيري للرسم العقاري                                          | 128..... |
| الفقرة الثانية: الحقوق العينية المتعلقة بالعقار لا تتقادم                                            | 131..... |
| أولاً: الحقوق العينية المتعلقة بالعقار المحفظ لا تكتسب ولا تسقط بالتقادم                             | 131..... |
| ثانياً: عدم سريان التقادم يشمل سائر الحقوق العينية والتكاليف العقارية                                | 132..... |
| المبحث الثاني: حق المتضرر من التحفيظ في التعويض                                                      | 133..... |
| المطلب الأول: منع سماع دعوى الحق العيني للمتضرر من عملية التحفيظ                                     | 134..... |
| المطلب الثاني: الدعاوى الشخصية التي يستطيع المتضرر ممارستها                                          | 135..... |

|                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| الفقرة الأولى: الحق في دعوى استرداد ما دفع مع التعويض.....                                  | 136 |
| الفقرة الثانية: الحق في رفع الدعوى ضد مرتكب التدليس.....                                    | 137 |
| الفقرة الثالثة: الحق في رفع دعوى المسؤولية ضد المحافظ العقاري.....                          | 137 |
| الفقرة الرابعة: دعوى الإثراء بلا سبب.....                                                   | 138 |
| الباب الثاني: أحكام التقييد بالرسم العقاري.....                                             | 141 |
| الفصل الأول: نطاق التقييد بالرسم العقاري وإجراءاته.....                                     | 144 |
| الفرع الأول: نطاق التقييد بالرسم العقاري.....                                               | 144 |
| المبحث الأول: الحقوق القابلة للتقييد بالرسم العقاري.....                                    | 145 |
| المطلب الأول: الحقوق العينية القابلة للتقييد بالرسم العقاري.....                            | 145 |
| الفقرة الأولى: تقييد الوقائع المادية والاتفاقات التعاقدية.....                              | 146 |
| أولاً: تقييد الوقائع المادية.....                                                           | 146 |
| ثانياً: تقييد الاتفاقات التعاقدية.....                                                      | 149 |
| الفقرة الثانية: تقييد الأحكام القضائية والأوامر ومحاضر الحجز العقاري والتركات والوصايا..... | 151 |
| أولاً: تقييد الأحكام القضائية.....                                                          | 151 |
| ثانياً: تقييد المحاضر والأوامر المتعلقة بالحجز العقاري.....                                 | 153 |
| ثالثاً: تقييد التركات والوصايا.....                                                         | 154 |
| الفقرة الثالثة: تقييد القرارات الإدارية المتعلقة بنزع الملكية.....                          | 159 |
| المطلب الثاني: الحقوق الشخصية القابلة للتقييد بالرسم العقاري.....                           | 160 |
| الفقرة الأولى: عقود الكراء لمدة تزيد عن ثلاث سنوات.....                                     | 161 |
| الفقرة الثانية: الإبراء أو الحوالة لقدر مالي يوازي كراء سنة غير مستحقة الأداء.....          | 163 |
| الفقرة الثالثة: عقد الانتماء الإيجاري العقاري.....                                          | 164 |
| المبحث الثاني: التقييد الاحتياطي بالرسم العقاري.....                                        | 166 |
| المطلب الأول: ماهية التقييد الاحتياطي.....                                                  | 167 |

|                |                                                                      |
|----------------|----------------------------------------------------------------------|
| 167.....       | الفقرة الأولى: تعريف التقييد الاحتياطي وتمييزه                       |
| 167.....       | أولاً: تعريف التقييد الاحتياطي                                       |
| 169.....       | ثانياً: تمييز التقييد الاحتياطي عن بعض النظم المشابهة                |
| 171.....       | الفقرة الثانية: خصائص التقييد الاحتياطي والغاية منه                  |
| 171.....       | أولاً: خصائص التقييد الاحتياطي                                       |
| 173.....       | ثانياً: الغاية من التقييد الاحتياطي                                  |
| 174.....       | الفقرة الثالثة: الحقوق القابلة للتقييد الاحتياطي                     |
| 175.....       | أولاً: التقييدات المؤقتة الضامنة لحق عيني                            |
| 177.....       | ثانياً: التقييدات المؤقتة الضامنة لحق شخصي                           |
| 178.....       | المطلب الثاني: حالات التقييد الاحتياطي وآثاره                        |
| 178.....       | الفقرة الأولى: حالات التقييد الاحتياطي                               |
| 179...183..... | أولاً: حالات التقييد الاحتياطي المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري |
| 183.....       | ثانياً: حالات التقييد الاحتياطي الواردة في نصوص خاصة                 |
| 188.....       | الفقرة الثانية: آثار التقييد الاحتياطي                               |
| 190.....       | الفرع الثاني: إجراءات التقييد بالرسم العقاري                         |
| 191.....       | المبحث الأول: مسطرة التقييد بالرسم العقاري وأجلها                    |
| 191.....       | المطلب الأول: مسطرة التقييد بالرسم العقاري                           |
| 192.....       | الفقرة الأولى: شكل طلب التقييد ومضمونه                               |
| 197.....       | الفقرة الثانية: كيفية إجراء التقييد ورتبته                           |
| 198.....       | المطلب الثاني: أجل التقييد بالرسم العقاري                            |
| 199.....       | الفقرة الأولى: الآجال المحددة للتقييد                                |
| 200.....       | الفقرة الثانية: مدى تقادم الحق في التقييد                            |
| 202.....       | المبحث الثاني: دور المحافظ العقاري في مسطرة التقييد                  |
| 202.....       | المطلب الأول: حالة مباشرة التقييد من طرف المحافظ                     |
| 203.....       | الفقرة الأولى: التأكد من هوية الأطراف وأهليتهم                       |

|          |                                                                    |
|----------|--------------------------------------------------------------------|
| 204..... | الفقرة الثانية: مراقبة صحة الوثائق المدلى بها للتقييد              |
| 205..... | أولا: مراقبة المحررات العرفية                                      |
| 206..... | ثانيا: مراقبة المحررات الرسمية                                     |
| 209..... | المطلب الثاني: حالة رفض التقييد من طرف المحافظ                     |
| 209..... | الفقرة الأولى: صور رفض التقييد                                     |
| 211..... | الفقرة الثانية: الطعن في قرار المحافظ برفض التقييد                 |
| 212..... | الفصل الثاني: آثار التقييد بالرسم العقاري                          |
| 213..... | الفروع الأول: الأثر المنشئ للتقييد بالرسم العقاري وحجيته           |
| 213..... | المبحث الأول: مبدأ الأثر المنشئ للتقييد بالرسم العقاري واستثناءاته |
| 214..... | المطلب الأول: مبدأ الأثر المنشئ للتقييد بالرسم العقاري             |
| 214..... | الفقرة الأولى: أساس مبدأ الأثر المنشئ للتقييد وأهميته              |
| 216..... | الفقرة الثانية: نتائج مبدأ الأثر المنشئ للتقييد                    |
| 216..... | أولا: العبرة بتاريخ إجراء التقييد بالرسم العقاري                   |
| 216..... | ثانيا: إجراء التقييد غير قابل للتغيير إلا بتقييد جديد              |
| 217..... | ثالثا: مشتري العقار لا يصير مالكا إلا بتمام إجراء التقييد          |
| 219..... | المطلب الثاني: الاستثناءات الواردة على الأثر المنشئ للتقييد        |
| 219..... | الفقرة الأولى: الاستثناءات المقررة للمصلحة العامة                  |
| 219..... | أولا: الاستثناءات المتعلقة بمصلحة التسجيل وإدارة الضرائب           |
| 220..... | ثانيا: الاستثناءات المتعلقة بحقوق الامتياز العقارية                |
| 221..... | ثالثا: الاستثناءات المتعلقة بالارتفاقات الطبيعية                   |
| 221..... | رابعا: الاستثناءات المتعلقة بحقوق الماء                            |
| 222..... | الفقرة الثانية: الاستثناءات المقررة للمصلحة الخاصة                 |
| 222..... | أولا: انتقال الحقوق العقارية بسبب الوفاة                           |
| 225..... | ثانيا: الرهن المؤجل                                                |
| 227..... | المبحث الثاني: حجية التقييد بالرسم العقاري                         |

- 227.....المطلب الأول: حجية التقييد بالنسبة للأطراف والغير
- 228.....الفقرة الأولى: حجية التقييد بالنسبة للأطراف
- 229.....الفقرة الثانية: حجية التقييد بالنسبة للغير
- 230.....أولا: حجية التقييد في مواجهة الغير حسن النية
- 233.....ثانيا: حجية التقييد في مواجهة الغير سيئ النية
- 234.....المطلب الثاني: حجية البيانات المضمنة بالرسم العقاري
- 235.....الفقرة الأولى: نوعية البيانات المحتج بها
- 236.....الفقرة الثانية: تصحيح الأخطاء المادية الواقعة بالرسم العقاري
- 238.....الفرع الثاني: انقضاء الحقوق المقيدة ومسؤولية المحافظ العقاري
- 239.....المبحث الأول: انقضاء الحقوق المقيدة بالرسم العقاري
- 239.....المطلب الأول: التشطيب وموجباته
- 240.....الفقرة الأولى: مفهوم التشطيب وتمييزه عن بعض الأنظمة المشابهة
- 240.....أولا: مفهوم التشطيب من الرسم العقاري
- 241.....ثانيا: تمييز التشطيب عن بعض الأنظمة المشابهة
- 244.....الفقرة الثانية: موجبات التشطيب ومؤيداته
- 244.....أولا: موجبات التشطيب
- 247.....ثانيا: مؤيدات التشطيب
- 248.....المطلب الثاني: أنواع التشطيب
- 248.....الفقرة الأولى: التشطيب الاتفاقي
- 250.....الفقرة الثانية: التشطيب القضائي
- 250.....أولا: التشطيب بناء على حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به
- 251.....ثانيا: التشطيب بناء على أمر قضائي صادر عن رئيس المحكمة
- 252.....الفقرة الثالثة: التشطيب التلقائي
- 254.....المبحث الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري
- 256.....المطلب الأول: أحكام المسؤولية التقصيرية للمحافظ العقاري



|          |                                                                         |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|
| 256..... | الفقرة الأولى: صور المسؤولية التقصيرية للمحافظ العقاري                  |
| 257..... | أولاً: المسؤولية المرفعية للمحافظ العقاري                               |
| 260..... | ثانياً: المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري                               |
| 265..    | الفقرة الثانية: أساس المسؤولية التقصيرية للمحافظ العقاري ووسائل دفعها.. |
| 266..... | أولاً: الأساس القانوني للمسؤولية التقصيرية للمحافظ العقاري وشروط قيامها |
| 271..... | ثانياً: وسائل دفع المسؤولية التقصيرية من طرف المحافظ العقاري            |
| 273..... | المطلب الثاني: آثار المسؤولية التقصيرية للمحافظ العقاري                 |
| 273..... | الفقرة الأولى: دعوى المسؤولية التقصيرية ضد محافظ العقاري                |
| 274..... | أولاً: أطراف الدعوى                                                     |
| 275..... | ثانياً: الاختصاص القضائي والتقدم                                        |
| 278..... | الفقرة الثانية: التعويض وضمانات استخلاصه                                |
| 278..... | أولاً: دعوى التعويض                                                     |
| 279..... | ثانياً: ضمانات استخلاص التعويض                                          |
| 285..... | لائحة المراجع                                                           |
| 295..... | الفهرس                                                                  |