الفهرس العام

مقدمة 1

أتعاب محاماة - إشارة دعوى

أتعاب محاماة - دعوى أتعاب - إشارة - قيد ميعاد. 7

سجل مقاول - حق عيني 7

إزالة تعدي

قيمة المدعى به: تعويض: تعدي: طلب رد التعويض شكلاً لأن قيمة المحكوم به بداية أقل من ستة ملايين ل.ل.: رد الطلب لأن الدعوى كما قدمت بداية من المميز عليه تتعلق بإزالة تعدي أما موضوع تمليك العمرة بالإلحاق لقاء تعويض دون النصاب القانوني فهو ادعاء مقابل مقدم منها ولأن دعوى إزالة التعدي تتعلق بموضوع غير محدد القيمة. 10

حكم أو قرار: تبليغ: بطلان: إذا كانت المادة 498 مدنية قد نصت على وجوب تعيين موعد آخر لإفهام الحكم يبلغ إلى الخصوم، إلا أن هذه المادة لم تقرن ذلك ببطلان الحكم في حال عدم إجراء هذا التبليغ والمشترع لم يرتب أي بطلان على مخالفة المادة 498 المذكورة، كما أن عدم إبلاغ الخصوم تأجيل موعد إصدار الحكم لا يلحق بهم أي ضرر لأن مهل الطعن تبدأ، عادة، من تاريخ إبلاغ الحكم وليس من تاريخ صدوره وحتى الأحكام التي يطعن بها فور صدورها فقد ربطها المشترع بإفهام الحكم، وما دام لا يوجد ضرر

Scanned by CamScanner

فلا بطلان. 10

تمييز. إشارة الدعوى. إذا كان القرار المطعون فيه رد طلب المستأنف المميز عليه إبطال الحكم لسماعه الدعوى الأصلية من دون تسجيل إشارتها إلا أنه فسخ الحكم الابتدائي لأسباب أخرى وقضى بإلزام المميزة بإزالة الإنشاءات، لا يكون القرار المطعون فيه قد قضى بما لم يطلبه الخصوم، أو بأكثر مما طلبوه، بل قضى وفقاً لمطالب المستأنف المميز عليه. 10

إشارة الدعوى. تعدي. إلحاق. إن دعوى إزالة التعدي لا توضع إشارتها على الصحيفة العينية لأنها لا تؤثر في قيود السجل العقاري وذلك لأن إزالة التعدي لا يعتبر من الدعاوى العينية بل هو للمحافظة على الحق العيني والتعدي يقوم من شخص على عقار وليس من عقار على عقاراما دعوى التمليك بالإلحاق فلها الطابع العيني وتؤثر في قيود السجل العقاري، وبالتالي لا تسمع هذه الدعوى من دون وضع إشارتها وفقاً للمادة 47 من القرار 188. 10

استئناف ـ مهلة ـ إشارة دعوى

إشارة دعوى ـ طعن بقرار صادر عن رئيس الغرفة الابتدائية القاضي بوضع إشارة دعوى على صحيفة عقار ـ استئناف ـ مهلة ـ ثمانية أيام ـ عطل وضرر. 19

إن تسجيل الاستئناف الحاصل على صحيفة العقارات العينية تفي بالغاية المنصوص عليها بالقانون ولا حاجة لتسجيل كل مراجعة قانونية طعناً بالحكم الصادر بالدعوى المسجلة. 24

إشارة دعوى بدائية

إشارة دعوى ـ إن إشارة الدعوى البدائية قد سجلت على صحيفة العقار مدار النزاع وهذا القيد ـ طالما لم يشطب، يستمر بما له من

Scanned by CamScanner

مفاعيل إلى أن يفصل بالدعوى نهائياً ويتحقق به الشهر للغير الذي يتوخاه القانون من وراء اشتراط قيد الدعوى العقارية في الصحيفة العينية للعقار أو الحق العيني المسجل، ويعفى من واجب القيد مجدداً في جميع مراحل الدعوى الأخرى، بما في ذلك المرحلة التمييزية، إذ يكون الغير بوجود هذا القيد، قد أصبحوا على بينة من وجود النزاع بشأن العقار ولم يعد ثمة حاجة لإبلاغ أمانة السجل العقاري طرق المراجعة اللاحقة لإجراء القيد مجدداً. 26

نقض تبعي - إن الاجتهاد قد استقر، على أن طلب النقض التبعي لا يصح تقديمه إلا بوجه طالب النقض الأصلي دون ما عداه من الخصوم الذين لم يتقدموا بطلب نقض أصلي. 26

إن مهلة السنتين المحددة للمداعاة بالحق العيني أمام المحاكم العادية، لمن فاته الاعتراض خلال عملية التحديد والتحرير بمقتضى المادة 31 من القرار 186 والمادة 17 من القرار 188، إنما هي مهلة إسقاط تتعلق بالنظام العام ويتوجب على المحكمة إثارتها عفواً إن لم يثرها صاحب الشأن. 26

إشارة دعوى

إشارة دعوى - يعود لرئيس المحكمة الحق في تقدير وضع الإشارة على الصحائف العينية للعقارات إذا ما تراءى له أن هناك جدية في موضوع الدعوى تؤدي إلى تغيير واجب في القيود - رد الطلب. 35

اعتراض - إشارة دعوى

إشارة دعوى - اعتراض - قرار رجائي - مالك - تنازل - تسديد الثمن - ارتباطه بشطب إشارة الدعوى - مصلحة. 37

مرور زمن: إن مدة مرور الزمن على حق المعترض، المشتري بتقديم اعتراضه هي عشر سنوات، تبدأ بالسريان اعتباراً من تاريخ

Scanned by CamScanner

صدور القرار المعترض عليه. 37

إذا لم يبلغ القرار الرجائي أو أي إجراء من إجراءات تنفيذه إلى الغير المتضرر منه، جاز لهذا الأخير الطعن فيه بطريق الاعتراض طيلة مدة مرور الزمن على حقه. 37

طلب إدخال - قبوله - مصلحة شخصية ومشروعة. 37

طلب وقف النظر في الاعتراض - تزوير - أصول - رده. 37

سجل عقارين: إن المبدأ الذي يسود نظام السجل العقاري هو العلنية، وهذا المبدأ يوجب كشرط لوجود حق الملكية تسجيله في السجل العام وإلا فإنه لا يعد موجوداً بالنسبة للأشخاص الثالثين (المادتان 9 و12 من القرار رقم 188). 37

سجل يومي - أفضلية: يعمل لقيود السجل اليومي فقط، عند وجود أصحاب حقوق متعددين يتزاحمون على قيد حقهم، بحيث يحدد تاريخ القيد في السجل اليومي درجة الأفضلية بينهم. في مجال المفاضلة بين قيد في السجل اليومي وآخر في السجل العقاري، فإن الأفضلية تعطى للقيد في السجل العقاري. 37

بيع - حق مختلف

إشارة الدعوى - بيع - تسجيل عقد شراء المستأنف لحق مختلف في العقار، احتياطياً - تقدم المستأنف عليه المدعي باستحضار دعوى ترمي إلى تسجيل 2100 سهماً في العقار المفرز إلى أقسام مختلفة، وضع إشارة الدعوى على كامل العقار. طلب المستأنف رفع إشارة الدعوى عن الحق المختلف العائد له. ثبوت أن المستأنف لم يسجل القسم الذي اشتراه إلا بعد وضع إشارة الدعوى وانقضاء مهلة السنة المحددة للقيد الاحتياطي بموجب الفقرة 4 من المادة 2 من القانون رقم 76/ 99. فسخ القرار المستأنف. رفع إشارة

Scanned by CamScanner

الدعوى عن 300 سهماً من القسم الذي يملكه المستأنف، كون الدعوى ترمي إلى تسجيل 2100 سهماً في العقار. 46

تدوين إشارة الدعوى بكفالة - تسجيل

إشارة الدعوى - قرار قضى بتدوين إشارة الدعوى الرامية إلى إلزام المستأنفة بالتسجيل - طلب المستأنفة شطب إشارة الدعوى لصدور قرار عن قضاء العجلة قضى بإخلاء الجهة المستأنف عليها القسم موضوع الدعوى - صدور قرار استئنافي بتعديل القرار المستأنف وتدوين إشارة الدعوى بكفالة تقدمها الجهة المستأنف عليها خلال مهلة شهرين تحت طائلة شطب الإشارة عن صحيفة القسم. 49

ترقين إشارة - سجل عقاري

إشارة - عدم جواز ترقينها دون دعوة الشخص الذي وضعت الإشارة لمصلحته. 51

ترقين إشارة دعوى - سجل عقاري

تصحيح - ترقين - قبول القيد بطلب القضاء - ترقين إشارة الدعوى - الطعن بقرار الترقين عن طريق الدعوى العادية 55

تسجيل إشارة دعوى

تسجيل إشارة دعوى - تدبير احتياطي - قرار رجائي - اعتراض - (المادة 601 أ.م.م.) - مهلة. 58

إن القرار القاضي بتسجيل إشارة الدعوى التي تتناول حقاً عينياً عقارياً هو تدبير احتياطي فرضه المشترع حماية لحقوق المدعي والأشخاص الثالثين الحسني النية - ليس جميع التدابير الاحتياطية التي يفرضها القانون أو يجيزها هي خاضعة لقانون أصول المحاكمات المدنية ومرتبطة به، إذ أن هناك تدابير احتياطية

Scanned by CamScanner

منصوص عنها في قانون الموجبات والعقود وفي قانون الملكية العقارية. 58

سنداً لأحكام المادة 601 أ.م.م. والتي صدر القرار المستأنف في ظلها، كانت تجيز للغير المتضرر من صدور القرار الرجائي أن يعترض عليه في خلال ثمانية أيام وإذا كان القرار صادراً عن رئيس الغرفة الابتدائية أمام هذه الغرفة. 58

تسجيل عقاري

إشارة دعوى ـ تسجيل عقاري ـ وجوب تسجيل إشارة الدعوى في السجل العقاري ـ عدم سماع الدعوى 72

تسوية مخالفة بناء

إشارة بيع ـ إشارة شراء واستثمار ـ المطالبة بوضع الإشارة على صحيفة العقار العينية ـ تسوية مخالفة البناء ـ غير ممكنة ـ رد طلب وضع الإشارة. 75

خلو الاستحضار الاستئنافي من الأسباب الاستئنافية 75

تمييز

تمييز ـ عملاً بأحكام المادة الثالثة فقرتها السابعة من القانون رقم 76/ 99، لا يقبل قرار محكمة الاستئناف الصادر بنتيجة النزاع حول وضع إشارة الدعوى على الصحيفة العينية العقارية أية طريقة من طرق المراجعة العادية أو غير العادية. 78

تمييز ـ إشارة دعوى

إشارة الدعوى ـ تمييز ـ طرق المراجعة ـ يستفاد من صراحة نص المادة الثالثة من القانون رقم 76/ 99 أن قرار محكمة الاستئناف، المتعلق بوضع إشارة الدعوى شطبها، لا يقبل أي طريق من طرق

Scanned by CamScanner

المراجعة العادية وغير العادية ومن ضمنها التمييز كونه طريقاً من طرق المراجعة غير العادية. 80

حجز احتياطي - إشارة دعوى

حجز احتياطي - إشارة دعوى - رفع الحجز - قرار رجائي - إن القرار المطعون فيه اعتبر إن إشارة الدعوى الموضوعة على العقار تكفي وحدها لضمان الحقوق التي كانت أساس طلب الحجز الاحتياطي، إن القرار لا يكون بذلك قد ساوى بين مفعول الإشارة ومفعول قرار الحجز. 82

حجز احتياطي

حجز احتياطي - سقوطه. 85

دين - المادة 28 من القرار 188. 85

سقوط الحجز الاحتياطي موضوع الدعوى لثبوت عدم تقديم دعوى إثبات الدين خلال الثمانية أيام التي تلي إلقاء الحجز. 85

حجز احتياطي - سجل عقاري

إشارة حجز احتياطي - رد الدعوى الرامية إلى إثباته - سقوط الدعوى والأحكام بالتقادم - حق أمين السجل العقاري بترقين الإشارة 89

حجز احتياطي - تنفيذي

إشارة دعوى - بيع - ملكية - قيد بيع احتياطي - نهائي - حجز تنفيذي - إبطاله بقرار صادر عن رئيس دائرة التنفيذ - شطب إشارة الدعوى - إن القيد الاحتياطي العائد للمستأنفة بالنسبة للمقسم أصبح قيداً نهائياً ثابتاً في الوقت الذي كان الحجز التنفيذي المذكور أبطل بالقرار المنوه به آنفاً - أن القانون رقم 76/ 99 أعطى المحكمة

Scanned by CamScanner

سلطة تقديرية واسعة لناحية إجابة طلب وضع الإشارة أو لناحية عدم الإجابة إلى مثل هذا الطلب في ضوء المعطيات المتوفرة في كل قضية. 91

حجز عقاري - شطب الإشارة

إشارة حجز عقاري - وضعها من قبل مرجع غير مختص - المطالبة بشطب الإشارة - وجوب تقديم الطلب بالصورة النزاعية لا الرجائية. 99

حق عيني - إحالة - مروز زمن

إشارة الدعوى - إحالة - شراء المستأنفة 1200 سهماً في الحق المختلف بموجب قرار إحالة صادر عن رئيس دائرة التنفيذ. تقدم المدعي بدعوى إبطال الإحالة مدلياً بأنه مالك الـ1200 سهماً بموجب عقد بيع طالباً تدوين إشارة الدعوى على صحيفة العقار. اعتبار المحكمة بأن الدعوى ترمي بالنتيجة إلى إبطال تسجيل الـ1200 سهماً على اسم المستأنفة ويكون موضوعها بالتالي يتناول حقاً عينياً. قبول تدوين إشارة الدعوى على صحيفة العقار لقاء كفالة نقدية أو مصرفية. 101

مرور الزمن - صلاحية واختصاص - إن مسألة مرور الزمن على الحق المسند إليه طلب الإبطال يعود لمحكمة البداية النظر والبت بها. 101

حق عيني عقاري

إشارة دعوى - ملكية - إبطال عقد بيع - لا تسمع أية دعوى بحق عقار مسجل في السجل العقاري ما لم تسجل إشارتها أولاً في السجل العقاري - إن المحكمة تستند عند تقرير تدوين إشارة الدعوى إلى مطالب المدعين، المثبتة في استحضار الدعوى، ولا يعود لها حق الخيار بعدم تدوين إشارة الدعوى، متى تناولت حقاً

Scanned by CamScanner

عينياً عقارياً، بل هي ملزمة بتدوين هذه الإشارة، لأن ذلك يشكل شرطاً من شروط قبولها شكلاً، وإلا تكون قد ردت الدعوى وساهمت بقرارها بعدم قبولها عملاً بأحكام المادة 47 من القرار 188، وهي حين تقرر تدوين إشارة الدعوى، لا تنظر فيما إذا كانت الدعوى مقبولاً أساساً أم لا. 104

حق عيني عقاري - شركة تجارية واقعية

إشارة الدعوى - دعوى ترمي إلى المطالبة بحق عيني عقاري يدلي من خلالها المدعي بأنه شريك في الشركة التجارية الواقعية، وأيضاً الحكم بإعادة ملكية الشركة للعقار - طلب وضع إشارة الدعوى على صحيفة العقار - تقدم المدعي بدعوى لإثبات الشركة الواقعية ولتحديد حصة كل من الشركاء فيها ولتصفيتها. صدور قرار قضى بتدوين إشارة الدعوى على صحيفة العقار بكفالة نقدية أو مصرفية - إشارة الدعوى - إن ضم الدعوى إلى دعوى أخرى عالقة أمام نفس المحكمة وموضوعة إشارتها على صحيفة العقار لا يزيل عن كل من الدعويين ذاتيتهما بل تظل كل منهما متميزة عن الأخرى سيما وأن المدعي ليس ذاته في كل من الدعويين. 106

حكم

إشارة دعوى - إبطال عقد بيع - ترفين - قيد احتياطي - حكم قضائي قضى بسقوط القيد - تنفيذه. 110

حكم - تسجيل

إن الشخص يصبح مالكاً منذ صدور الحكم لصالحه فهو يستطيع أن يبدأ بالتصرف بملكه منذ صدور هذا الحكم غير أنه يبقى ممنوعاً عليه الإدلاء بملكيته تجاه الغير إلا بعد تسجيل حكمه في السجل العقاري. 113

Scanned by CamScanner

إن الدعوى العينية لا مفعول لها تجاه الغير إلا بعد قيدها في الصحيفة العينية. 113

دعوى عقارية - إشارة دعوى

دعوى عقارية - إن المشترع أوجب عدم سماع الدعوى ما لم تسجل أولاً في السجل العقاري - إن الحكم المستأنف في سماعه هذه الدعوى دون طلب ودون وضع إشارتها على صحيفة العقارين موضوعها يكون قد جاء مخالفاً للمادة 47 من القرار 188 ومستوجباً الفسخ. 115

رفع إشارة دعوى

رفع إشارة دعوى - المطابقة برفع إشارة دعوى - رده. 117

رفع إشارة دعوى عن صحيفة عقار - بناء غير مفرز - فرزه - ملكية شخص ثالث - مرور زمن - المطالبة بإبطال عقد بيع الشقة الموضوعة عليها الإشارة - سوء نية - تعويض - غرامة - دعوى جزائية - تزوير. 121

مرور زمن - مهلة - إن عدم تحديد المشترع لفترة معينة، تعتمد مهلة مرور الزمن العادي أي عشر سنوات، وإنما لا يمكن اعتبار أنها تبدأ بالسريان بحق المعترض إلا منذ تاريخ علمه بالقرار المعترض عليه، أي بالظلم الذي يشكو منه ليطلب رفعه - إن اعتماد تاريخ صدور المعترض عليه كنقطة انطلاق هذه المهلة كما فعلت المحكمة الابتدائية، يخالف نية المشترع ومفهوم مرور الزمن القائم على نية مفترضة عند المعترض غير المبلغ القرار المعترض عليه، بقبول هذا القرار بدليل عدم تحركه للطعن به، إن الذهاب عكس ذلك يؤدي إلى نتائج مجحفة وظالمة بحق المعترض لأنه يلام على عدم حماية حقوقه ضد مخاطر وأضرار لم يأخذ أي علم بوجودها، بل ويعاقب

Scanned by CamScanner

بحرمانه من الاعتراض وهذا غير جائز. 121

موجبات البائع - تسليم الشقة المباعة غير مرهقة بأي قيد أو إشارة. 121

رفع إشارة دعوى عن صحيفة عقار. 140

من المسلم به أن لمحكمة الأساس السلطة المطلقة لتقدير ملاءمة إجراء أي تحقيق يطلبه الفريقان، فلها أن تقرر إجراء هذا التحقيق أو أن ترفضه، كما أن لها سلطة مطلقة في تقدير القوة الثبوتية للدليل الناتج عن هذا التحقيق وسلطتها هذه لا يقع تحت رقابة محكمة التمييز. 140

إذا كان تقدير وجود حسن النية أو عدمه يعود لمحكمة الأساس، إلا أن ذلك لا يمنع أن يكون عليها أن تبين العناصر الواقعية التي استندت إليها للقول بوجود سوء النية أو عدمه. 140

إن وضع إشارة الدعوى العقارية على الصحيفة العينية للعقار هو إجراء ضروري لسماعها ولا يكفي لوحده لإثبات وجود سوء النية، كما أن الضرر الذي قد ينجم عن الدعوى لا يفيد بحد ذاته سوء النية بل هو نتيجة لممارسة حق المداعاة. 140

رد طلب الحكم بعطل وضرر على (المميز) بسبب إساءته استعمال حق الادعاء لعدم وجود ما يبرر ذلك. 140

رفع إشارة دعوى - إبطال عقود بيع

إشارة الدعوى - حكم أو قرار - تنفيذ - تمييز - القرار الاستئنافي الموضوع في التنفيذ قد قضى برد دعوى إبطال عقود البيع العقارية المقامة ضد الجهة المنفذة المميزة وقرار الرد يقبل التنفيذ لجهة رفع إشارة الدعوى كنتيجة قانونية حتمية وعملاً بالقاعدة القائلة أن الفرع يتبع الأصل. تكون محكمة الاستئناف، إذ هي ردت طلب الجهة المميزة، بحجة أن الحكم لم يقضِ برفع الإشارة، قد جردت هذا

Scanned by CamScanner

بحرمانه من الاعتراض وهذا غير جائز. 121

موجبات البائع - تسليم الشقة المباعة غير مرهقة بأي قيد أو إشارة. 121

رفع إشارة دعوى عن صحيفة عقار. 140

من المسلم به أن لمحكمة الأساس السلطة المطلقة لتقدير ملاءمة إجراء أي تحقيق يطلبه الفريقان، فلها أن تقرر إجراء هذا التحقيق أو أن ترفضه، كما أن لها سلطة مطلقة في تقدير القوة الثبوتية للدليل الناتج عن هذا التحقيق وسلطتها هذه لا يقع تحت رقابة محكمة التمييز. 140

إذا كان تقدير وجود حسن النية أو عدمه يعود لمحكمة الأساس، إلا أن ذلك لا يمنع أن يكون عليها أن تبين العناصر الواقعية التي استندت إليها للقول بوجود سوء النية أو عدمه. 140

إن وضع إشارة الدعوى العقارية على الصحيفة العينية للعقار هو إجراء ضروري لسماعها ولا يكفي لوحده لإثبات وجود سوء النية، كما أن الضرر الذي قد ينجم عن الدعوى لا يفيد بحد ذاته سوء النية بل هو نتيجة لممارسة حق المداعاة. 140

رد طلب الحكم بعطل وضرر على (المميز) بسبب إساءته استعمال حق الادعاء لعدم وجود ما يبرر ذلك. 140

رفع إشارة دعوى - إبطال عقود بيع

إشارة الدعوى - حكم أو قرار - تنفيذ - تمييز - القرار الاستئنافي الموضوع في التنفيذ قد قضى برد دعوى إبطال عقود البيع العقارية المقامة ضد الجهة المنفذة المميزة وقرار الرد يقبل التنفيذ لجهة رفع إشارة الدعوى كنتيجة قانونية حتمية وعملاً بالقاعدة القائلة أن الفرع يتبع الأصل. تكون محكمة الاستئناف، إذ هي ردت طلب الجهة المميزة، بحجة أن الحكم لم يقضِ برفع الإشارة، قد جردت هذا

Scanned by CamScanner

الحكم من مفاعيله وخالفت القاعدة المشار إليها - نقض. 150

رفع إشارة الحجز

لا يمكن إجراء أي تبديل أو تعديل أو تحوير في القيود العقارية إلا إذا رضي بذلك خطياً ذوو العلاقة. 153

لا يمكن رفع إشارة الحجز أو ترقينها إلا بمواجهة الشخص الذي وضعت الإشارة لمصلحته. 153

سجل عقاري - ترك الدعوى - إشارة دعوى

إشارة دعوى على الصحيفة العقارية - مرور مدة طويلة على ترك الدعوى - عدم إمكانية افتراض سقوط الحق بالتقادم بغياب صاحب الحق - عدم جواز شطب الإشارة. 160

سجل عقاري

إشارة دعوى على الصحيفة العقارية - مرور مدة طويلة على ترك الدعوى - عدم إمكانية افتراض سقوط الحق بالتقادم بغياب صاحب الحق - عدم جواز شطب الإشارة. 164

إشارة - عدم جواز ترقينها دون دعوة الشخص الذي وضعت الإشارة لمصلحته. 168

سجل شركة - إشارة دعوى

شركة تأمين - إشارة دعوى - المطالبة بوضعها على سجل الشركة في وزارة الاقتصاد والتجارة - أصول - حفظ حق - ضرر - رد الطلب. .. 172

إن الطلب الوقتي يعرض على قاضي الموضوع تبعاً لدعوى مرفوعة إليه كما يمكن رفعه إلى قاضي الأمور المستعجلة وإن هذا الأمر لا تترتب عليه معادلة الطلب الوقتي بالطلب المستعجل لأن الفصل فيه قد لا يتحصل من ظاهر المستندات بل يتطلب بحثاً موضوعياً لا

Scanned by CamScanner

يتفق مع طبيعة اختصاص قاضي الأمور المستعجلة. 172

لا يجوز اتخاذ أي تدبير مؤقت إلا إذا تبين للمحكمة بعد التدقيق في كل أوراق الدعوى أنه ضروري لحفظ الحق المدعى به والحؤول دون إلحاق الضرر بمن يطالب به. 172

شطب إشارة دعوى - استملاك

إشارة دعوى - شطب إشارة دعوى عن صحيفة عقار - استملاك - تعدي - انتفاء التعدي. 177

قرار بلدي - وضع يد - ولئن أورد قرار مجلس شورى الدولة إن مفاعيل أخطاء تنفيذ وضع اليد وآثارها على الحقوق تخرج عن اختصاص مجلس شورى الدولة المنتهي إلى رد المراجعة الهادفة إلى إبطال قرارات البلدية، يعني أن تلك القرارات صحيحة وقانونية وينتفي بالتالي البحث في أخطاء محتملة في تنفيذ وضع اليد، أو البحث في آثارها على الحقوق. 177

إن مسألة مشروعية أم عدم مشروعية فعل الإدارة ضم مساحات خارجة عن حدود التخطيط هي من اختصاص القضاء العدلي لأن مجلس شورى الدولة أعلن عدم اختصاصه للبث بها. 177

تعويض الاستملاك - ثبوت واقعة الاستملاك. 177

لم يثبت لهذه المحكمة أنه تم استرجاع ما دفع لمالك العقار المذكور دون حق بعد أن اقتصر الاستملاك على 607 م^2 بدلاً من 800م^2. 177

شطب إشارة دعوى

إشارة دعوى - إفادة عقارية - ملكية العقار - شطب إشارة الدعوى. .. 186

إشارة دعوى - شراء عقار - تسجيله في السجل العقاري - نزاع حول

Scanned by CamScanner

الملكية ـ الإدلاء بملكية نصف العقار موضوع الدعوى بموجب اتفاق شفهي مع المالك السابق لقاء استصلاح الأرض وزراعتها ـ ادعاء مقابل ـ إن شطب إشارة الدعوى لا يحول دون متابعة النظر بالدعوى. 189

إثبات ـ حق عيني عقاري ـ حق الملكية ـ عقد بيع شفهي ـ بينة شخصية ـ عدم جوازه. 189

إشارة دعوى ـ تقديم الاستئناف بواسطة محكمة البداية في الشمال طعنا بالقرار الرجائي الصادر عن هذه الأخيرة والقاضي برد طلب شطب إشارة دعوى إزالة الشيوع والادعاء المقابل ـ تصديقه استئنافاً. 193

إذا كان صحيحاً إن الدعوى لم تعد عالقة أمام هذه المحكمة، فالصحيح أيضاً هو أنه يقتضي بحجة أولى شطب الإشارتين بعد الفراغ من فصلها وإغفال محكمة الاستئناف من تقرير هذا التدبير في الفقرة الحكمية، وعلى الأخص بعد انقضاء أكثر من عشر سنوات على حصول القيد على صحيفة العقار وعلى انتهاء الدعوى بقرار ردها. 193

إشارة دعوى ـ المطالبة بإزالة تعدي حاصل على مدخل البناء وإزالة الضرر ـ لا بد من الإشارة، إلى أنه ولو جرى تقديم الدعوى إلى كامل المحكمة البدائية، إلا أن القرار بشأن وضع الإشارة أو رفض وضعها يعود إلى رئيس تلك المحكمة، ولا يُفرض تقديم مثل هذا الطلب إلى رئيس تلك المحكمة بالذات على نحو ما تضمنته المادة 3 من القانون رقم 76/ 1999. 200

إن هذه الدعوى في إطارها المرسوم بالمطالب لا ترمي إلى إنشاء أو تعديل أو إنهاء حق عيني لا يكون النزاع بمعزل عن نتيجته منصباً على حق عيني. 200

Scanned by CamScanner

إشارة دعوى - المطالبة بإبطال عقد بيع لعلة الغبن - مهندس معماري ذو خبرة في مجال البناء - عدم جدية الادعاء - تقدير المحكمة - عدم وضع إشارة الدعوى على الصحيفة العينية العائدة للعقارات موضوعها. 209

المطالبة بشطب إشارة دعوى - رده. 210

إن عدم القضاء به لا يمنع صاحبه من طلبه بشكل مستقل وبعد صدور القرار النهائي الذي لا يرفع بدوره يد المحكمة عن إقرار ذلك. 210

شطب إشارة الدعوى - إن عدم القضاء به لا يمنع صاحبه من طلبه بشكل مستقل وبعد صدور القرار النهائي الذي لا يرفع بدوره يد المحكمة عن إقرار ذلك. 212

إشارة دعوى - تبليغ - إن مهلة الطعن تسري من تاريخ تبليغ القرار - ضرورة إبلاغ الشخص الموجه إليه التبليغ صورة كاملة ورسمية عن القرار ومطابقة للأصل، كي تسري المهلة بحقه. 214

لمحكمة الاستئناف إذا تبين لها جدية أسباب الاستئناف أن تقرر إما شطب الإشارة أو تدوينها بدون كفالة أو بكفالة نقدية أو مصرفية - لا يحول شطب الإشارة دون متابعة النظر بالدعوى ويبقى للمدعي عند الاقتضاء حق المطالبة بالتعويض البدلي. 214

إشارة الدعوى - تفسير الأحكام - إن إشارة الدعوى تشطب عند صدور قرار استئنافي يقضي بتصديق الحكم الابتدائي برد الدعوى طالما أن القرار المذكور لم يطعن به عن طريق النقض ولم تقرر محكمة التمييز وقف تنفيذه. 218

تدخل - تفسير الأحكام - محاكمات مدنية - المحكمة الابتدائية ردت الدعوى وجميع طلبات التدخل - عدم وجوب إبلاغ طلب التفسير ممن تدخل بداية - إبلاغه فقط إلى من كان خصماً في المحاكمة الاستئنافية. 218

Scanned by CamScanner

إشارة الدعوى ـ دعوى عقارية ـ المستأنف ليس فريقاً في الدعوى ـ تقدمه بطلب شطب إشارة الدعوى بالصورة الرجائية ـ رد الطلب، كونه لا يجوز تقرير شطب الإشارة إلا بمواجهة من وضعت الإشارة لمصلحته وبالصورة الوجاهية. 221

شطب إشارة دعوى ـ سقوط الدعوى بمرور الزمن. 223

لا يمكن الإدلاء بسقوط الدعوى بمرور الزمن واستصدار حكم بسقوطها بغياب الفريق الآخر الذي من حقه الإدلاء بوقف مرور الزمن أو بانقطاعه. 223

لا يمكن شطب إشارة الدعوى العقارية بناءً لاستدعاء صاحب العلاقة بالصورة الرجائية وبغياب من وضعت الإشارة لمصلحته. 223

إن القيد في السجل العقاري هو فرع تابع للأصل وأنه لا يمكن شطب إشارة القيد إلا متى ثبت سقوط الحق أو سقوط الحدث أو عدم وجود الحق أو الحدث الذي كان سبباً لتسجيل تلك القيود 223

إشارة دعوى ـ وضع إشارة دعوى ـ دعوى شفعة ـ إن دعوى الشفعة هذه ترمي إلى حصول تبديل في القيود إذا ما توفرت لها الشروط كافة، فتكون الإشارة موضوعة على صحيفة العقار على كامل مسؤولية من توسّلها، وهي واجبة في مثل هذا الوضع. 228

قيد احتياطي ـ ترقين القيود ـ إشارة عزل من الوكالة

قيد احتياطي ـ قيد عقاري ـ إشارة عزل من الوكالة ـ ترقين القيود ـ أصول. 234

إن القد الاحتياطي يبطل مفعوله حكماً بانقضاء المهل المنصوص عنها في المادة 26 من القرار 188، بينما القيد العقاري يبقى مستمراً إلى أن يصدر قرار بترقينه من المحكمة. 234

بيع ـ إشارة عزل من الوكالة ـ سجل عقاري ـ إن إشارة العزل من

Scanned by CamScanner

الوكالة التي توضع على صحيفة عقار ما هي تدبير يقصد منه إعلام الغير بعدم صلاحية حامل الوكالة للقيام بأية أعمال تصرفية بشأن العقار، وهذا التدبير يهدف إلى نفس الغاية التي توختها المادتان 42 و43 من القرار 188 بشأن القيد الذي يتوجب تدوينه على صحائف العقارات العائدة ملكيتها للقاصرين وفاقدي الأهلية، ولا موجب لاتباعها بإجراء ما أو بإقامة أية دعوى بغية تثبيت الحق. 234

إن إشارة العزل من الوكالة التي تدرج على صحيفة عقار ما لا تؤلف قيداً احتياطياً ولا يتوجب ترقينها حكماً. 234

إن قيد العزل عن الوكالة من شأنه منع انتقال العقار بالاستناد إلى الوكالة - إن هذه الإشارة تشكل قيداً عقارياً وتندرج في عداد قيود «قصر حقوق التصرف» الوارد ذكرها في المادتين 4 و6 من القرار 189 والتي تهدف إلى إعلام الغير بعدم قانونية التعاقد بشأن العقار بسبب القصر أو فقدان الأهلية أو سقوط الوكالة. 234

إن القيد بالعزل من الوكالة المدون على صحيفة العقار يعتبر بدون جدوى وبدون مفعول لأنه بني على حق ساقط سلفاً. 234

ترقين - إن طلب الترقين يقدم أولاً إلى أمين السجل العقاري الذي يجري تحقيقاً في القضية ثم يستصدر قراراً من المحكمة بسقوط الحق بغية ترقينه. 235

قيد احتياطي - إشارة حجز تنفيذي

قيد احتياطي - اتفاقية بيع - شقة - بناء غير مفرز - إشارة حجز تنفيذي على كامل العقار - خصومة - طلب إدخال. 240

تسجيل شقة وإفراز البناء - جلسات المحاكمة - إن غياب المدعى عليه عن حضور جلسات المحاكمة بالرغم من تبلغه إياها أصولاً وعدم تقديمه أي دفاع في الدعوى يشكل قرينة على صحة مطالب

Scanned by CamScanner

المدعي وعلى عدم قدرته على إثبات العكس - إلزام المدعى عليه البائع بإفراز البناء وتسجيل الشقة على اسم المدعي. 240

من الثابت أن القيد الاحتياطي لا يؤدي إلى اكتساب الحق العيني، بل إلى تعيين مرتبة تسجيله ابتداءً من تاريخ تدوين القيد الاحتياطي، في حال أقيمت الدعوى بشأنه خلال مهلة أو مدة القيد الاحتياطي أو تم تسجيله نهائياً خلال تلك المدة. 240

إذا كانت إشارة الدعوى لا تحوّل دون حجز العقار أو بيعه فإنه بكل الأحوال يقبل القول بسريان حق المدعي بوجه كل من يكتسب حقاً على الشقة موضوع الدعوى بتاريخ لاحق لتاريخ القيد الاحتياطي. 240

قيد احتياطي - صفة - سقوطه مرور زمن

قيد احتياطي - صفة - سقوطه - مرور زمن. 248

من طبيعة القيد الاحتياطي أنه تحفظي وهذه الطبيعة تفرض عليه صفة أخرى هي أنه مؤقت - يتبين من الغاية التي توخاها المشترع عندما وضع النصوص المستقلة بالقيد الاحتياطي أن هذا القيد مصيره الزوال حتماً وحكماً إذا ما انقضت المهلة المحددة على إجرائه وقد احتاط المشترع للأمر ولحظ مهلاً قصيرة يتحتم بعد انصرامها ترقين القيد الاحتياطي حكماً. 248

إن القيد المتعلق بوكالة المحامي قيد احتياطي يشير بمضمونه إلى أنه يحمل وكالة عن أشخاص معينين يدعون حقاً في العقارين موضوع الدعوى وينازعون المشتري المستأنف في شرائه. 248

طالما لم يثبت أن القيد المتعلق سواء بوكالة المحامي أو الوكيل المدني قد استتبع بأية دعوى مقدمة أصولاً موضوعة إشارتها على الصحائف العينية العائدة للعقارين ضمن المهلة القانونية المحددة في

Scanned by CamScanner

المادة 20 من القرار 188، فإنه يقتضي ترقين القيد المتعلق بهما حكماً وحتماً سنداً المادة 20 من القرار 188 المشار إليه. 248

شطب إشارة قيد احتياطي

شطب إشارة قيد احتياطي لعقد زيادة التأمين - إن توجب الرسم أو عدمه على عقد زيادة التأمين الذي لم يقترن بالتسجيل النهائي، هو خارج عن موضوع طلب المستأنف ترقين وشطب إشارة القيد الموضوعة على الصحيفة العينية - إدارة - رسم. 254

قرار قضائي بوضع إشارة دعوى

إشارة دعوى - اعتراض - أصول - قرار رجائي. 259

إن القانون حدد طريقة الطعن بالقرار القاضي بوضع إشارة الدعوى على الصحيفة العينية لعقار معين، عن طريق استئنافه أمام محكمة الاستئناف التي يعود لها وحدها أمر البت بمصيره - لا يغير من هذه النتيجة كون القرار القاضي بوضع إشارة الدعوى من قبيل القرارات الرجائية، طالما أن القانون حدد أصولاً خاصة وطريقة محددة للطعن فيه. 259

قرار قضائي بوضع إشارة دعوى - تطبيق قانون 76/ 99 - قانون خاص - في حال وجود تعارض بين قاعدة عامة وقاعدة خاصة يُرجح في التطبيق الخاص على العام. 259

قرار بوضع إشارة دعوى على الصحيفة العينية استئنافه - حق عيني.

إشارة الدعوى - عدم تضمن الاستحضار المطالبة بأي حق عيني - صدور قرار عن رئيس المحكمة الابتدائية برد طلب إبلاغ أمين السجل العقاري لوضع إشارة الدعوى -تقدم المدعي بطلب إضافي يتضمن المطالبة بحق عيني عقاري. صدور قرار بوضع إشارة الدعوى على الصحيفة العينية. استئناف القرار لعلة التناقض بين

Scanned by CamScanner

القرارين. رد الاستئناف لعدم وجود التناقض كون القاضي البدائي لم يرجع عن قراره الأول، لأن المطالبة كما وردت في الاستحضار الابتدائي لم تتناول أي حق عيني عقاري. 262

إشارة الدعوى ـ محاكمات مدنية ـ قرار بوضع إشارة الدعوى على الصحيفة العينية ـ عدم وجوب صدوره بالصورة العلنية والوجاهية، أي بالصورة النزاعية. 262

إشارة الدعوى ـ محاكمات مدنية ـ استئناف مدني ـ قرار بوضع إشارة الدعوى ـ استئنافه ـ لمحكمة الاستئناف تقدير جدية أسباب الاستئناف لاتخاذ القرار بشطب الإشارة أو تدوينها بدون كفالة أو بكفالة، ولا يعود لها في هذه المرحلة التصدي لأساس النزاع والبت فيه وفي الدفوع وأسباب الدفع والدفاع المدلى بها من قبل الفريقين. 262

كفالة مصرفية ـ إشارة دعوى

إشارة دعوى ـ تسجيل عقاري وإبطال وكالة ـ كفالة مصرفية. 268

كفالة مصرفية ـ إشارة دعوى ـ شيك

وضع إشارة الدعوى على حصة المستأنف عليه لقاء كفالة مصرفية ـ بيع ـ شيك ـ تدوين في أسفل الشيك عبارة رعبون عن العقارين ـ تسديد باقي الثمن بالتزامن مع التسجيل النهائي. 272

كفالة مصرفية ـ إشارة دعوى

إشارة دعوى ـ كفالة مصرفية. 277

سلطة المحكمة التقديرية ـ إن القانون رقم 76/ 99، أعطى المحكمة سلطة تقديرية واسعة لناحية إجابة طلب وضع إشارة أو عدم الإجابة لمثل هذا الطلب في ضوء المعطيات الواقعية القانونية المتوافرة في كل قضية. 277

Scanned by CamScanner

مرور زمن - قيود السجل العقاري

مروز زمن - سجل عقاري - ترقين قيود - إن الأصل في القيود العقارية ديمومتها بحيث لا يمر عليها الزمن، ولا يجوز إلغاؤها أو تعديلها إلا بمقتضى صك أو حكم اكتسب قوة القضية المحكمة أو باتفاق خطي بين ذوي العلاقة. 281

إن صراحة هذه القاعدة من شأنها إبقاء الإشارات الساقطة أو الحقوق الملغاة إلى أمد غير معين، لذلك أراد المشترع التخفيف من حدة وصرامة النص بإعطائه أمين السجل العقاري الحق بالقيام بالتحقيق والحصول، على حكم من المحكمة بشأن ترقين قيد دلت القرائن على زوال الحق الذي يستند إليه. 281

مرور زمن - إقرار بالموجب

إقرار بالموجب - مرور زمن - لا خلاف في الأوراق وفي الإدلاءات أنه جرى تسليم الأسهم المباعة من المستأنف عليه الذي أقدم على تشييد مسكنين من أجل سكنه مع عائلته، من الواضح أنه جرى كل ذلك بعلم المستأنف وموافقته تبعاً للاتفاق الحاصل بين الطرفين - إن الإقرار الصريح بالموجب المتأتي عن معرفة المستأنف بما حصل وموافقته عليه من شأنه قطع مرور الزمن وهو ما اتجه غالب الاجتهاد إلى اعتماده. 284

مشروع إفراز - إشارة دعوى

إشارة دعوى - مشروع إفراز - توقيعه من مالك العقار المورث - تسجيل إشارة الدعوى على الصحيفة العينية للعقار. 289

ملكيّة - إشارة دعوى

إشارة دعوى - ملكية - نزاع جدي حول ملكية المقسم - تسجيل عقاري. 291

Scanned by CamScanner

الإبقاء على إشارة الدعوى حفاظاً على الحقوق المحتملة. 291

مهلة - تسجيل دعوى

إن مهلة السنتين كمهلة إسقاط المنصوص عنها في القرار 188 لا تنقطع إلا بتسجيل الدعوى في الصحيفة العينية بعد تقديمها 297

وقف تنفيذ - إشارة - قرار محكمة التمييز

إن وقف التنفيذ المسجلة إشارته على صحيفة العقار حصل بسبب الدعوى، وكي يسري مفعول الإشارة على الفريقين وعلى الغير تكون الإشارة قد دونت ومرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالدعوى ونتيجتها، وتكون الإشارة مشمولة بعبارة كل إشارة دعوى أو حجز مهما كان نوعها ومصدرها الواردة في الفقرتين 3 و4 من المادة 512 أ.م.م. ويكون رئيس الغرفة الابتدائية، والغرفة الابتدائية من بعده، صالحاً للنظر بطلب المستدعي. 300

دراسات قانونية 305

Scanned by CamScanner